

AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ
DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”**

MEMÒRIA URBANÍSTICA

Febrer 2023

NURIA DIEZ
(R:
B17809674)

Firmado digitalmente por
NURIA DIEZ (R: B17809674),
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:17010 /Hoja:GI-36152 /
Tomo:2150 /Folio:106 /
Fecha:17/03/2014 /Inscripción:5,
serialNumber=IDCES-
givenName=NURIA, sn=DIEZ
MARTINEZ, cn= .NURIA
DIEZ (R: B17809674), 2.5.4.97=VATES-
B17809674, o=PROJECTES
ARQUITECTURA I URBANISME
CANOSA-DIEZ SLP, c=ES
Fecha: 2023.02.28 11:55:20 +01'00'

CONTINGUTS DE LA DOCUMENTACIÓ DE LA MpPGOU – SECTOR BEGUDÀ

I MEMÒRIA URBANÍSTICA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 FINALITAT I ÀMBIT DE LA MpPGOU-NOEL
- 1.2 INICIATIVA I PROMOCIÓ
- 1.3 REDACCIÓ
- 1.4 MARC LEGAL
- 1.5 EL MARC URBANÍSTIC MUNICIPAL
- 1.6 L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT DEL SECTOR INDUSTRIAL DE BEGUDÀ
- 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.8 FINQUES DE NOEL ALIMENTARIA, SAU EN BEGUDA
- 1.9 SITUACIÓ URBANÍSTICA DE LES FINQUES AFECTADES PER LA MpPGOU

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

- 2.1 OBJECTIUS GENERALS
- 2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MpPGOU
- 2.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA MpPGOU – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ
- 2.4 CARACTERÍSTIQUES COMPARADES
- 2.5 JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I INTERÈS PÚBLIC DE LA MpPGOU
- 2.6 CONDICIONS DE GESTIÓ.
- 2.7 PROGRAMA D'ACTUACIÓ – AGENDA D'EXECUCIÓ
- 2.8 APROFITAMENT URBANÍSTIC
- 2.9 JUSTIFICACIÓ DE LA MpPGOU EN RELACIÓ A L'ART. 99 DEL TRLUC
- 2.10 JUSTIFICACIÓ DE LA MpPGOU EN RELACIÓ A L'ART. 100 DEL TRLUC
- 2.11 MODIFICACIONS NORMATIVES

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

- 5.1 DRETS I CARREGUES DERIVADES DE L'ORDENACIÓ
- 5.2 RENDIMENTS ECONÒMICS DERIVATS DE L'ORDENACIÓ
- 5.3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1 ORDENACIÓ VIGENT – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ
- I.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ÀMBIT MpPGOU

2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1 ORDENACIÓ MpPGOU - SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ
- O.2 DETALL ORDENACIÓ MpPGOU – PAU NOEL II

I. MEMÒRIA URBANÍSTICA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 FINALITAT I ÀMBIT DE LA MpPGOU-NOEL

La finalitat de la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MpPGOU – PAU NOEL II) de Sant Joan les Fonts, és la d'unificar en una sola finca industrial les diferents finques que la societat NOEL ALIMENTARIA, SAU te a cavall entre els sectors industrials Begudà I, Begudà II i Begudà III i procedir a racionalitzar l'ordenació dels sistemes urbanístics pròxims.



ÀMBIT MpPGOU-NOEL

La MpPGOU-NOEL reordena un àmbit amb una superfície total de 115.261,90 m² dels quals 94.635,30 m² corresponen a cinc finques industrials de titularitat privada, 13.448,20 m² corresponen a dues finques públiques qualificades d'Espais Lliures i 7.178,40 m² corresponen a part dels carrers De les Cases, Can Gener i vial d'accés a la zona d'aparcaments públics situada a l'extrem sud/est de l'àmbit d'actuació.

1.2 INICIATIVA I PROMOCIÓ

La iniciativa de la present Modificació puntual del PGOU és de la societat NOEL ALIMENTARIA, SAU, amb NIF A-17/014.713 i adreça al Pla de Begudà s/núm (17857), de Sant Joan les Fonts. La referida societat està representada per l'Administrador Sr. Joan Boix i Sans, NIF _____, amb domicili al Pla de Begudà s/núm (17857), de

Sant Joan les Fonts.

L'Ajuntament de Sant Joan les Fonts ha assumit la proposta de Noel Alimentaria, SAU, de conformitat amb allò previst a l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que formula la present modificació a l'empara de l'article 76.2 de la mateixa norma, que atribueix als ajuntaments la competència per formular els instruments urbanístics de planejament general.

1.3 REDACCIÓ

La redacció del present document urbanístic ha estat contractada a l'empresa PAU-CD S.L.P., (PROJECTES D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA-DÍEZ, SLP), representada per l'arquitecta Núria Díez Martínez.

1.4 MARC LEGAL

El marc legal per a l'actuació proposada és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Els articles 96 a 100 del TRLU estableixen la determinacions necessàries per procedir a una modificació de les figures de planejament urbanístic, en aquest cas del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Per altra part la modificació que es proposa no es troba en cap dels supòsits contemplats a l'article 97 del TRLU, sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic que comporti fer-ne una valoració negativa.

La modificació que es proposa respecta també els requisits establerts a l'article 98 del TRLU relatius a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes, atès que es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat d'aquest sistema que no és objecte de modificació en la present MpPGOU, donat que la mateixa només afecta a finques industrial ja existents i a una petita part, el 4,5% de la superfície de l'àmbit d'actuació, al sistema viari.

1.5 EL MARC URBANÍSTIC MUNICIPAL

El planejament vigent al municipi de Sant Joan les Fonts és el PGOU, aprovat en Text refós definitivament per la CTU de Girona el 6 de novembre de 2002 i publicat el 13 de gener de 2003, amb les modificacions puntuals aprovades en l'àmbit del polígon industrial de Beguda.

Aquest PGOU ordena el sector industrial de Begudà en dues zones, que anomena polígons, si be aquesta identificació no respon al que en termes urbanístics entenem com a Polígons d'Actuació Urbanística.

ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ I (POLÍGON I): Sector de sòl urbà, provinent del desenvolupament del sòl urbanitzable industrial Begudà, destinat preferentment a usos residencials i industrials, amb Pla parcial aprovat definitivament amb anterioritat a l'aprovació del PGOU (CTUG 26 d'octubre de 1988 – DOGC 1111

del 24.02.1989) i amb la urbanització executada i recepcionada.

ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ II (POLIGON II): Sector de sòl urbà, provinent del desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat SUD 4, destinat preferentment a usos industrials, amb Pla parcial aprovat definitivament per la CTUG el 26 de febrer de 2003 i publicat el 17 de juliol de 2003, promogut per la Junta de Compensació, i actualment amb la urbanització executada i recepcionada.

El Pla parcial urbanístic del Polígon industrial Begudà II fou objecte d'una modificació puntual, aprovada definitivament per la CTUG el 15 de juliol de 2009 i publicada el 10 de febrer de 2010, una vegada la mateixa Comissió va donar conformitat al seu text refós, el 16 de desembre de 2009 (Expedient 2009/037632/G).

El PGOU, en l'àmbit del sector industrial de Begudà, va ser modificat en diverses ocasions:

MPGOU/2005, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 30 de setembre de 2005, referent al sistema local d'espais lliures de la zona industrial de Begudà (Expedient 2005/017632/G).

MPGOU/2009, aprovada definitivament per la CTUG el 15 de juliol de 2009 i publicada el 10 de febrer de 2010, després que la mateixa Comissió donés conformitat al seu text refós el 16 de desembre de 2009, referent als usos de la zona industrial de Begudà (Expedient 2009/037628/G).

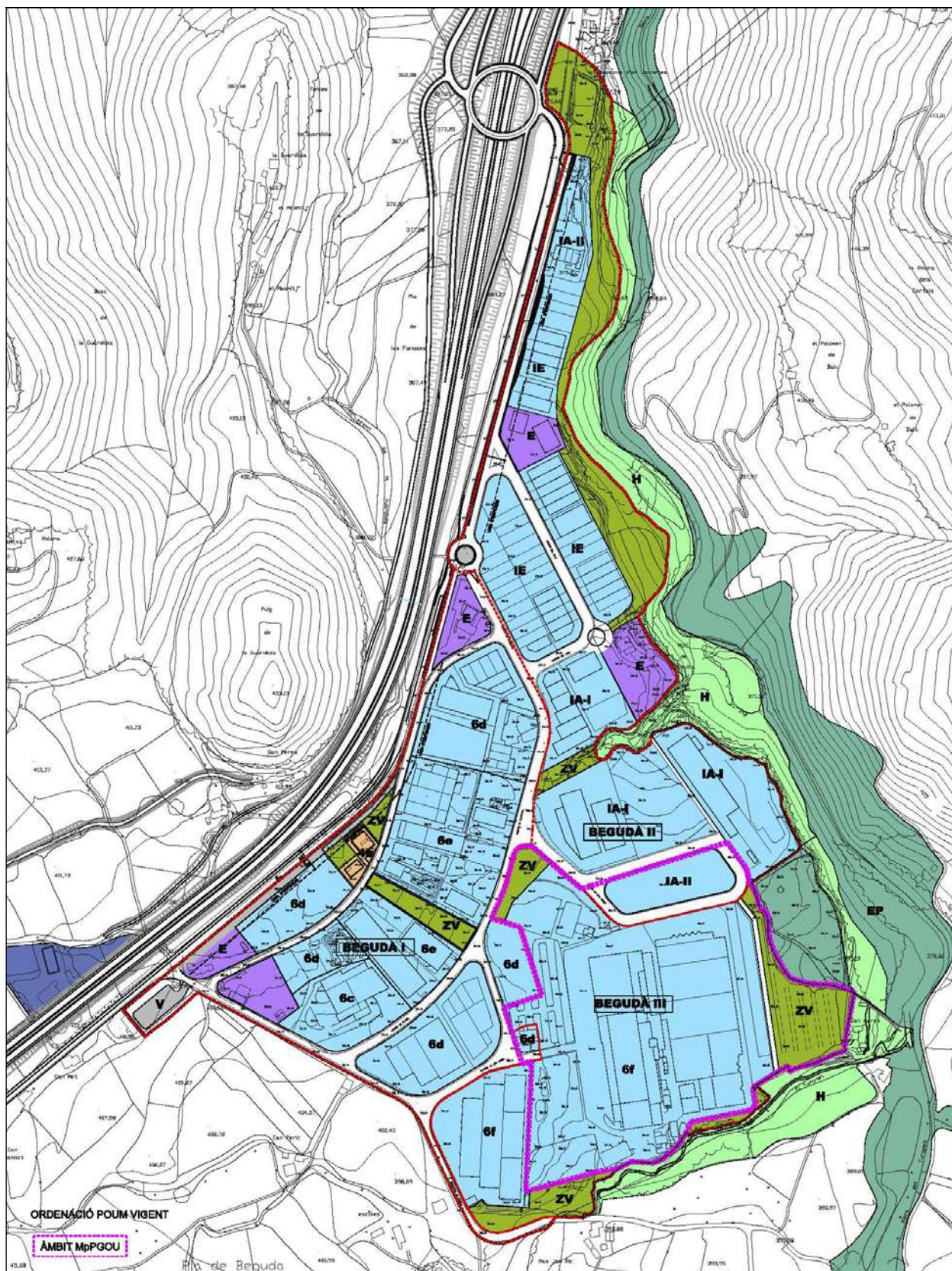
MPGOU/2011, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 22 de març de 2011 i publicada l'1 d'abril de 2011 referent al sistema local d'espais lliures de la zona Industrial de Begudà (Expedient 2010/042360/G).

MPGOU/2012, aprovada definitivament per la CTUG el 19 de juliol de 2012 amb la incorporació d'ofici a la normativa de les prescripcions de l'Informe de la Direcció General de Comerç emès en data 14 de maig de 2012, referent al règim d'usos de la les zones Industrials ordenades pel PGOU al municipi de Sant Joan les Fonts. (Expedient 2012/048216/G).

MPGOU/2017, aprovada definitivament per la CTUG el 12 de setembre de 2017 i publicada el 28 de novembre de 2017, a l'efecte de l'article 98.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

1.6 L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT DEL SECTOR INDUSTRIAL DE BEGUDÀ

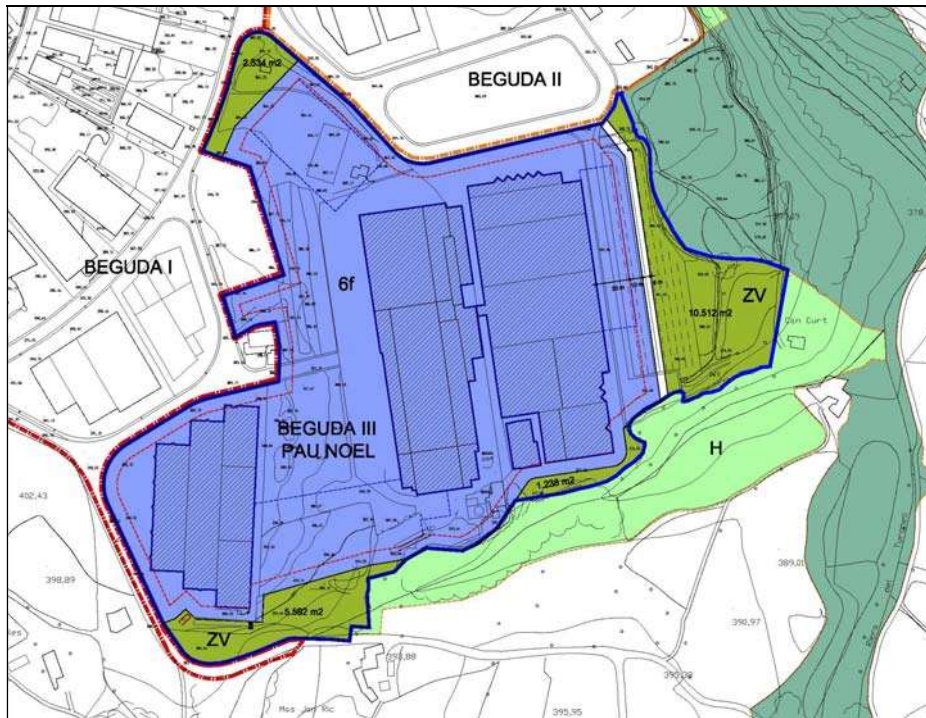
L'ordenació urbanística vigent de la Zona Industrial Begudà la determina el propi PGOU aprovat l'any 2003, les modificacions del sistema d'espais lliures aprovades els anys 2005 i 2011, i la modificació del sector Begudà III de l'any 2017.



TEXT REFÒS DEL VIGENT PGOU – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ

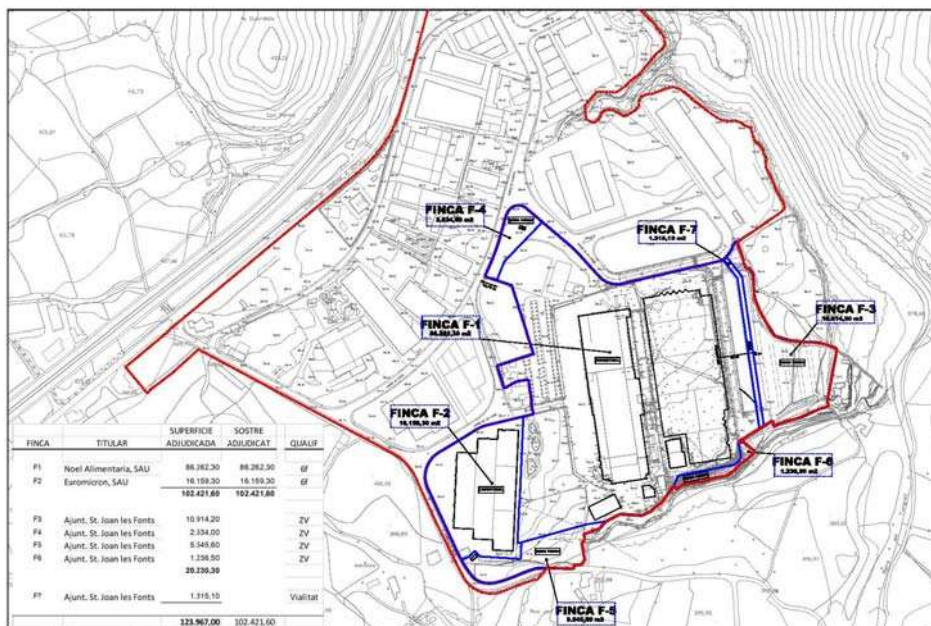
La MpPGOU/2017 va ordenar el subsector industrial “Begudà III” i va delimitar el Paligó d’Actuació “PAU-NOEL” que ja es troba desenvolupat amb la urbanització

executada i recepcionada. El Projecte d'urbanització es va aprovar per l'Ajuntament en la mateixa data 12 de març de 2018 i ja s'ha executat.



ORDENACIÓ MppGOU/2017

El Projecte de reparcel·lació voluntària el va aprovar l'Ajuntament, en data 12 de març de 2018, i està inscrit en el Registre de la Propietat d'Olot.

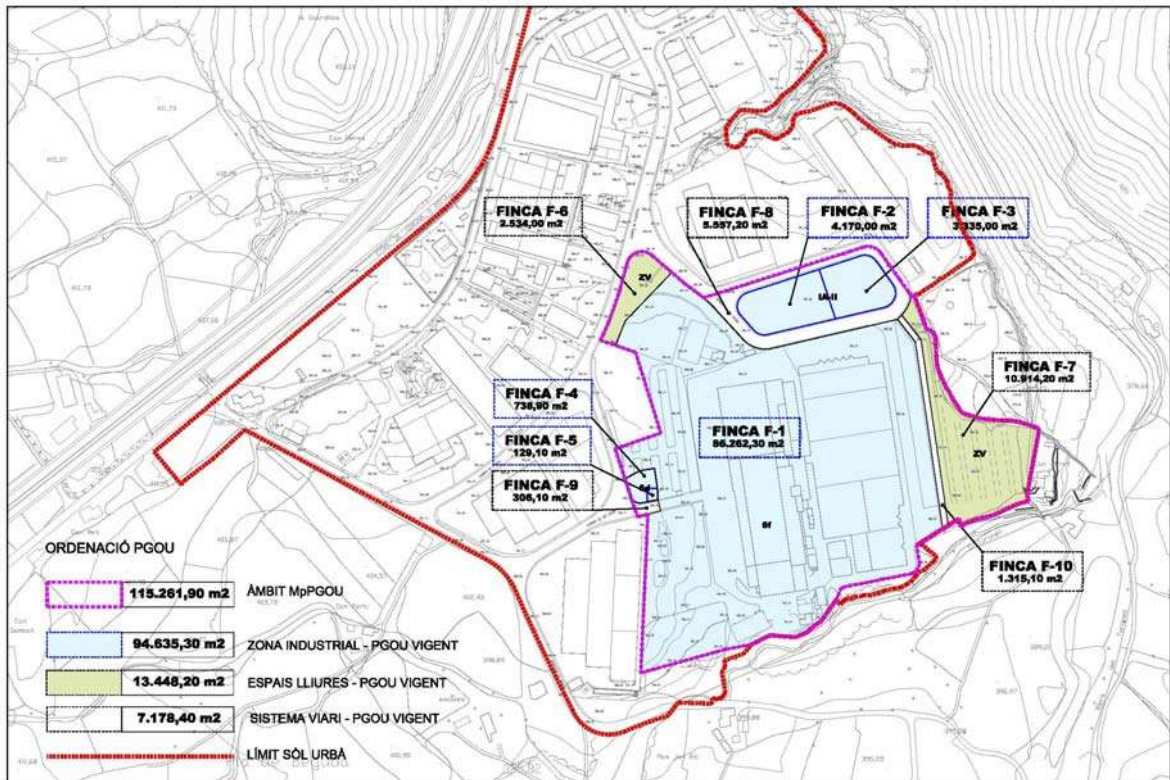


REPARCEL·LACIÓ PAU-NOEL / 2018

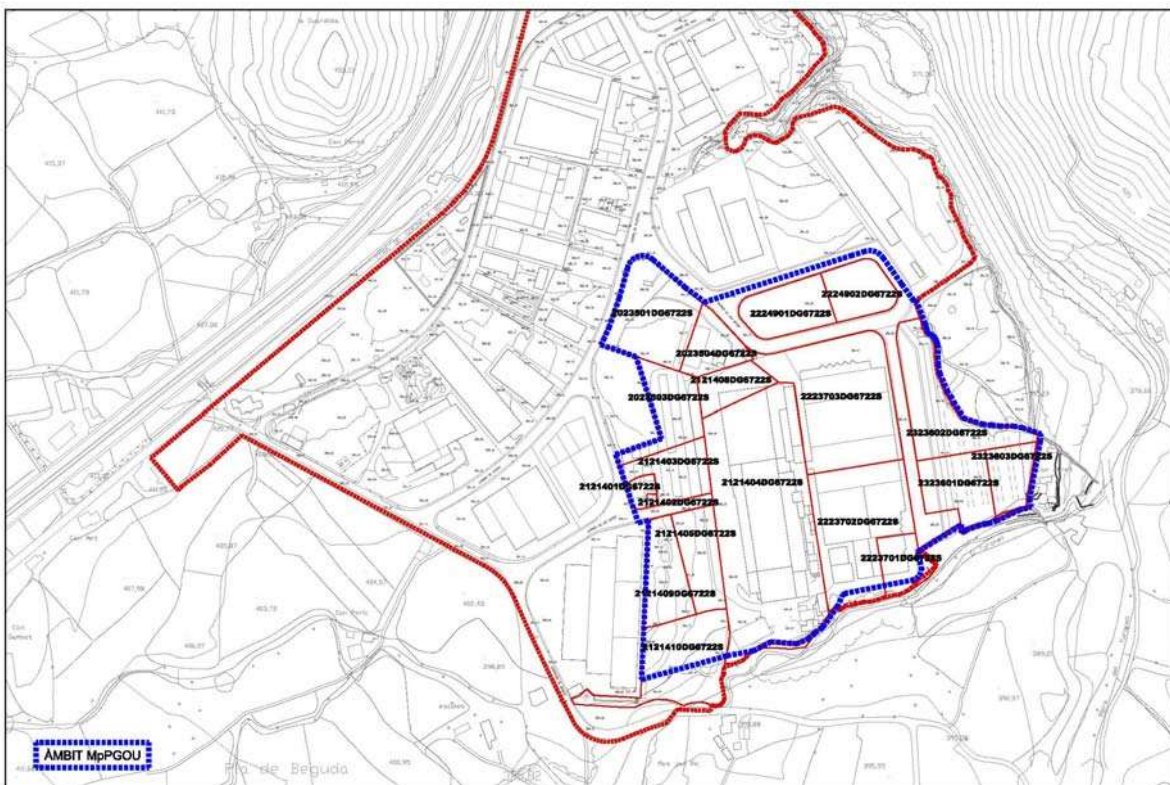
1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat, dins l'àmbit de la present MppGOU, s'estructura en cinc finques privades

qualificades per a usos industrials, dues públiques qualificades d'espais lliures i la resta de vials:



ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT



FINQUES CADASTRALS

Nº Finca	Qualificacio	Cadastral	Titular	Registral	Superfície
F-1	Industrial	2023501-part	Noel Alimentaria, SAU	T 1942-L 106-F 172-f 3599	86.262,30
		2023503			
		2023504			
		2121408			
		2121403			
		2121404			
		2121405			
		2121409			
		2121410-part			
		2223701-part			
		2223702			
		2223703			
		2323601-part			
		2323602-part			
F-2	Industrial	2224901	Noel Alimentaria, SAU	T 1611-L 87-F 77-f 2856	4.170,00
F-3	Industrial	2224902	Noel Alimentaria, SAU	T 1611-L 87-F 79-f 2857	3.335,00
F-4	Industrial	2121401	Noel Alimentaria, SAU	T 1484-L 82-F 178-f 2392	738,90
F-5	Industrial	2121402	F.Pararols-M-Palomeras	T 1484-L 82-F 178-f 2391	129,10
	Total Ind.				94.635,30
F-6	Espai lliure	2023501-part	Aj. Samt Joan les Fonts		2.534,00
F-7	Espai lliure	2323601-part	Aj. Samt Joan les Fonts		10.914,20
		2323602-part			
		2323603			
	Total EII				13.448,20
F-8	Viari		Aj. Samt Joan les Fonts		5.557,20
F-9	Viari		Aj. Samt Joan les Fonts		306,10
F-10	Viari		Aj. Samt Joan les Fonts		1.315,10
	Total viari				7.178,40
	TOTAL ÀMBIT MpPGOU				115.261,90

L'àmbit de la present Modificació puntual del PGOU presenta una superfície total de 115.261,90 m2 del quals:

FINQUES PRIVADES:

Conjunt de cinc finques amb una superfície total de 94.635,30 m2

Finca F-1: Finca de 86.262,30 m2 de superfície, resultant del Projecte de Reparcel.lació voluntària del Polígon d'actuació PAU-NOEL del PGOU de Sant Joan les Fonts, aprovat per l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en data 12 de març de 2018 i inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca 3.599, Tom 1.942, Llibre 106, Foli 172
Titular Noel Alimentaria, SAU

Finca F-2: Finca de 4170,00 m2 de superfície, adquirida en escriptura pública de compravenda de data 30.11.2020 davant notari Angel Arregui Laborda, inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca 2.856, Tom 1.611, Llibre 87, Foli 77
Titular Noel Alimentaria, SAU

Finca F-3: Finca de 3.335,00 m2 de superfície, adquirida en escriptura pública de compravenda de data 30.11.20 davant notari Angel Arregui Laborda 20 , inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca 2.857, Tom 1.611, Llibre 87, Foli 79
Titular Noel Alimentaria, SAU

Finca F-4: Finca de 734,20 m2 de superfície, propietat de Noel Alimentaria, SAU, inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca 2.392, Tom 1.484, Llibre 82, Foli 178

Finca F-5: Finca de 132,60 m2 de superfície, propietat de F. Parerols i M. Palomeras, inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca 2391. Tom 1.484, Llibre 82, Foli 178

FINQUES PÚBLIQUES:

ESPAIS LLIRES:

Conjunt de dues finques amb una superfí total de 13.448,20 m2

Finca F-6: Finca de 2.534,00 m2 de superfície, resultant del Projecte de Reparcel.lació voluntària del Polígon d'actuació PAU-NOEL del PGOU de Sant Joan les Fonts, aprovat per l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en data 12 de març de 2018 i inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

Finca F-7: Finca de 10.914,20 m2 de superfície, resultant del Projecte de Reparcel.lació voluntària del Polígon d'actuació PAU-NOEL del PGOU de Sant Joan les Fonts, aprovat per l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en data 12 de març de 2018 i inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

VIALS:

Conjunt de tres àrees diferenciades, totes elles formant part del sistema viari del polígon industrial, amb una superfí total de 5.707,30 m2, dels quals:

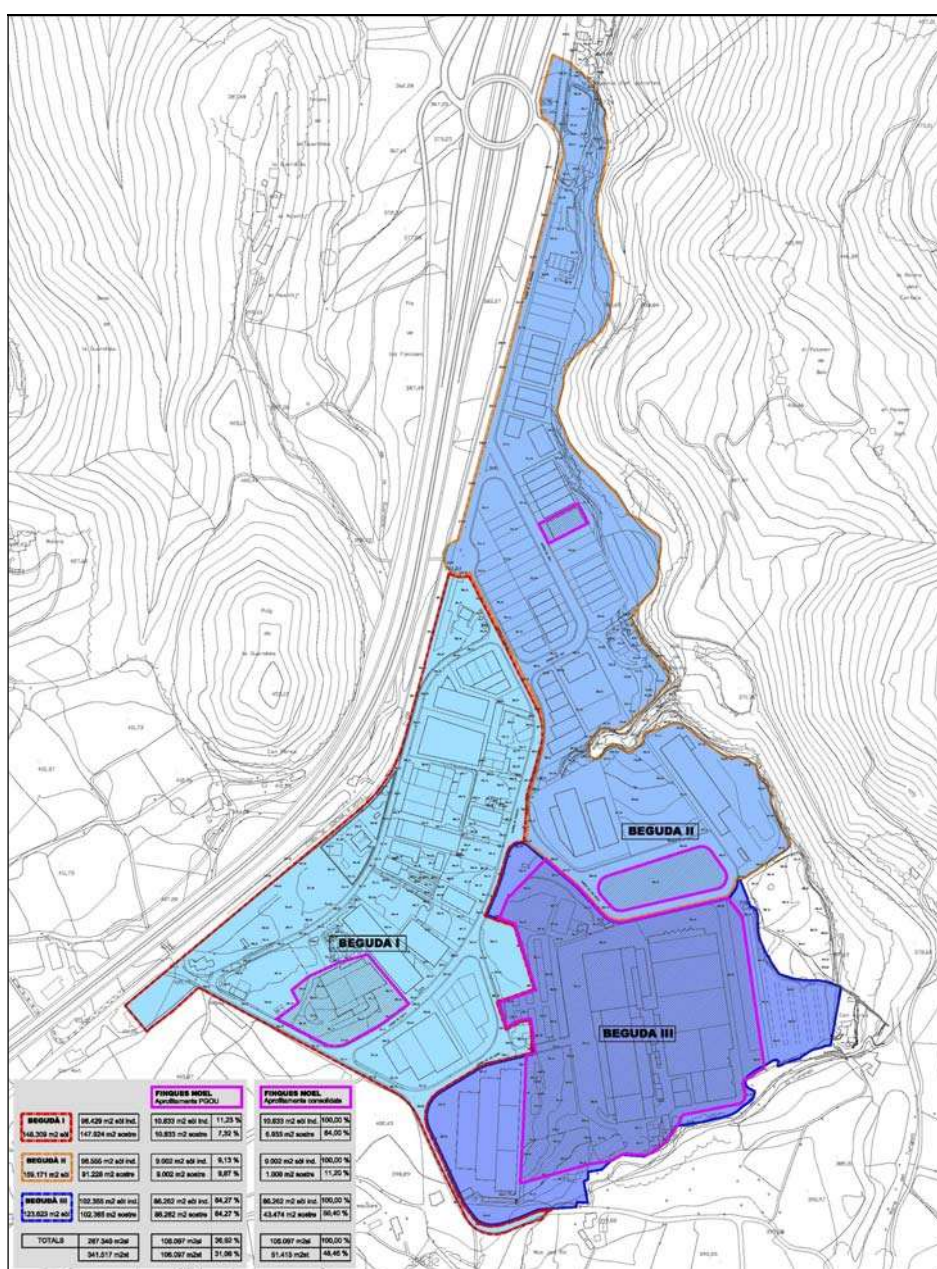
Finca F-8: Terreny de 5.557,20 m2 de superfície que es correspon a part del carrer de Can Gener.

Finca F-9: Terreny de 306,10 m2 de superfície que es correspon a part del carrer de les Cases.

Finca F-10: Terreny de 1.315,10 m² de superfície que es correspon amb el val d'accés a la zona d'aparcaments públics situada al sud/est del polígon, resultant del Projecte de Reparcel.lació voluntària del Polígon d'actuació PAU-NOEL del PGOU de Sant Joan les Fonts, aprovat per l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en data 12 de març de 2018 i inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot.

1.8 FINQUES DE NOEL ALIMENTARIA EN BEGUDA

NOEL ALIMENTARIA,SAU desenvolupa la seva activitat industrial en diverses parcel·les situades en els tres sectors que el planejament diferencia en l'àmbit del la zona industrial de Beguda.



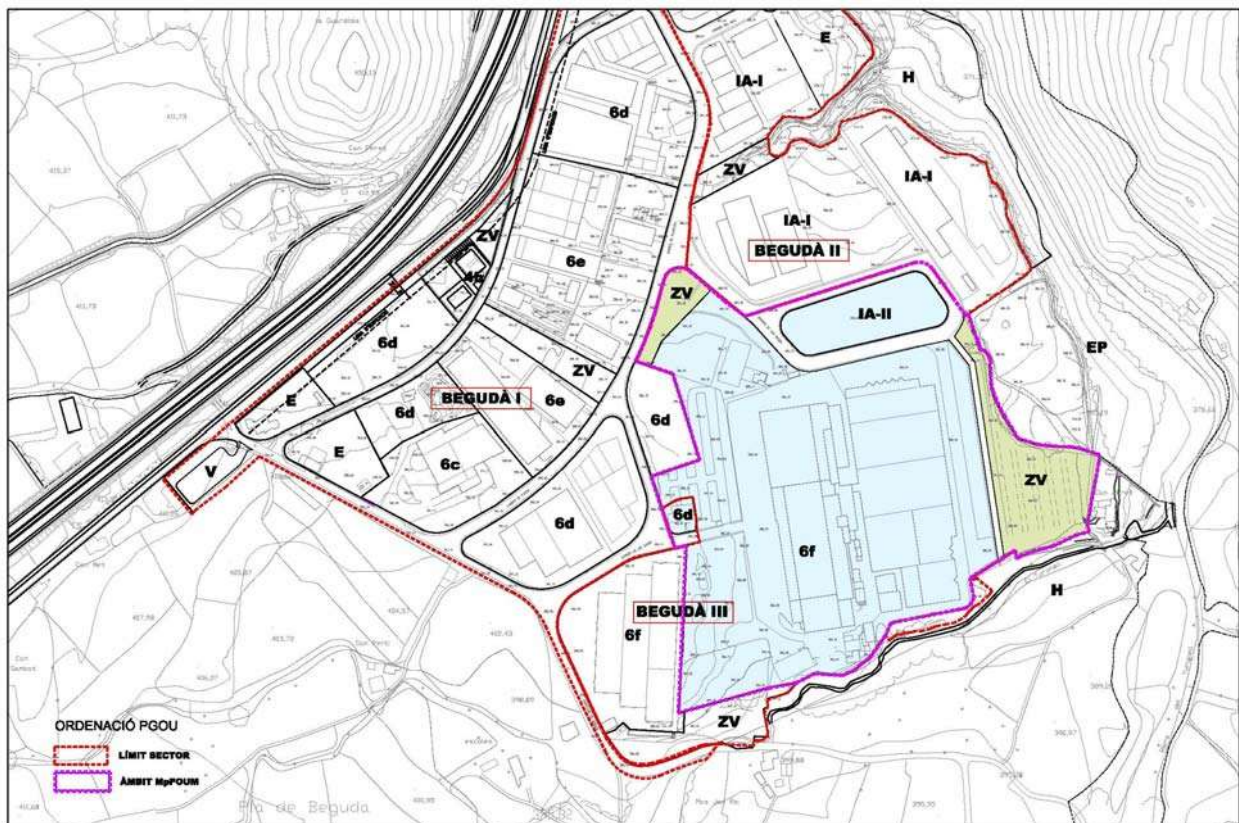
SECTORS EN POLIGON INDUSTRIAL BEGUDA

ZONA INDUSTRIAL BEGUDA Ordenació PGOU					FINQUES NOEL ALIMENTARIA Aprofitaments màxims PGOU				
SECTOR	ZONA	SÒL INDUSTRIAL	%	SOSTRE INDUSTRIAL	%	SÒL INDUSTRIAL	%	SOSTRE INDUSTRIAL	%
	6c	10.829,00		10.829,00				(sostre màxim)	
	6d	50.820,00		76.230,00		10.833,00		10.833,00	
	6e	34.780,00		60.865,00					
BEGUDA I	Totals	96.429,00	32,43	147.924,00	43,31	10.833,00	11,23	10.833,00	7,32
	IA-I	48.850,00		41.523,00					
	IA-II	13.449,00		13.449,00		7.505,00		7.505,00	
	IE	36.256,00		36.256,00		1.497,00		1.497,00	
BEGUDA II	Totals	98.555,00	33,14	91.228,00	26,71	9.002,00	9,13	9.002,00	9,87
	6f	102.365,00		102.365,00		86.262,00		86.262,00	
BEGUDA III	Totals	102.365,00	34,43	102.365,00	29,97	86.262,00	84,27	86.262,00	84,27
TOTAL		297.349,00	100,00	341.517,00	100,00	106.097,00	35,68	106.097,00	31,07

En total l'activitat econòmica que NOEL ALIMENTARIA,SAU desenvolupa en Beguda ocupa el 35,68% del sòl industrial ordenat en el PGOU amb un sostre edificable que representa el 31,07% del total del polígon.

1.9 SITUACIÓ URBANÍSTICA DE LES FINQUES AFECTADES PER LA MPGOU.

Del conjunt de finques que NOEL ALIMENTARIA,SAU, la MpPGOU afecta principalment a la situada en el sector Beguda III i a la situada al nord de l'anterior al sector Beguda II.



ORDENACIÓ PGOU VIGENT

1.9.1 FINQUES SITUADES EN LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDA I

L'àmbit de la present modificació del PGOU, afecta a dues finques:

- Noel Alimentaria, SAU es propietària de la finca F-4, cadastral 2121401DG6722S0001RR, qualificada de Zona Industrial Clau 6d. La finca, a on es troba el Mas Les Cases, esta en situació de volum disconforme amb un sostre edificat 788m2, segons dades cadastrals.
- F.Parerols i M.Palomeras són propietaris de la finca F-5, cadastral 2121402DG6722S0001DR. La finca es troba edificada amb 285 m2 de sostre segons dades cadastrals i en situació de volum disconforme. Te constituïda un dret de pas, creat en escriptura pública davant el notari Arturo Sánchez Rodriguez en data 26.06.2019, per la que en la finca contigua propietat d'Alimentària Noel, SAU (finca 3599) es crea una servitud de pas i aparcament que permet l'accés a la referida finca (2391).

Les característiques de la Zona Clau 6d, en el vigent POUM, són:

ZONA	PARCELLA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
6d	3.500 m2	1,50 m2/m2	60%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

1.9.2 FINQUES SITUADES EN LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDA II

Dins l'àmbit de la present modificació puntual del PGOU, Noel Alimentaria, SAU es propietària de dues finques que formen la totalitat de l'illa limitada pel carrer de Can Gener:

- Finca F-2, cadastral 2224901DG6722S0001IR, no edificada i qualificada de Zona Industrial Clau IA-II
- Finca F-3, cadastral 2224902DG6722S0001JR, no edificada i qualificada de Zona Industrial Clau IA-II

Les característiques de la Zona Clau IA-II, en el vigent POUM, són:

ZONA	PARCELLA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
IA.II	2.500 m2	1,00 m2/m2	70%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

1.9.3 FINQUES SITUAFES EN LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ III

Dins l'àmbit de la zona Beguda III, la present modificació del PGOU afecta a la finca F-1, propietat de Noel Alimentaria, SAU, qualificada com a zona Clau 6f i que es troba parcialment edificada.

Les característiques de la Zona Clau 6f, en el vigent POUM, són:

ZONA	PARCELLA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
6f	10.000 m2	1,00 m2/m2	65%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

La regulació urbanística d'aquest sector industrial Begudà III ve determinada a les Normes Urbanístiques del PGOU, modificat l'any 2017 en l'article 83.3 i en l'article 85bis.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I D'ORDENACIÓ

2.1 OBJECTIUS GENERALS

L'objectiu de la present Modificació puntual del PGOU, en zona industrial de Begudà a on te les seves instal·lacions la societat NOEL Alimentaria, SAU, és la reordenació del sistema de comunicacions i espais lliures i la unificació de les parcel·les industrials, que la esmentada societat és titular, situades a cavall entre els sectors Begudà I, Begudà II i Begudà III ordenats en el planejament municipal, finques que formen d'una única unitat funcional.

2.2 PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE LA MpPGOU

Els objectius exposats impliquen la necessitat d'adaptar la proposta d'ordenació a les determinacions del vigent PGOU de Sant Joan les Fonts, modificant-lo puntualment en l'àmbit delimitat del sector industrial de Begudà.

Es justifica la conveniència de procedir a una modificació puntual del per tal assolir l'objectiu de reordenar els sistemes d'espais lliures i de comunicacions i homogeneïtzar la situació urbanística de les diferents finques urbanes, totes elles qualificades d'industrials, que malgrat formen part d'una única unitat funcional tenen condicions d'edificació diferents.

2.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA MpPGOU – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ

La MpPGOU incorpora el plànol que refon els plànols d'ordenació del PGOU (amb les modificacions de 2004, 2010 i 2017) dels sectors industrials Begudà I, Begudà II i Beguda III.

2.3.1 EN RELACIÓ A LA ZONA AFECTADA DEL SECTOR BEGUDÀ I

La MpPGOU reordena la zona d'accés a la parcel·la principal de NOEL Alimentaria, des del carrer de Les Cases. Així suprimeix una petita àrea de 306,10 m² de vial i ordena dues finques que el planejament vigent qualifica en la Zona Clau 6d, de superfície total 876,30 m², que resten qualificades com a Zona d'Ordenació Específica Clau 4b, per tal d'adaptar la normativa aplicable a la realitat existent formada pel Mas Les Cases i un edifici residencial contigu. Les característiques de les finques modificades són:

	ZONA	PARCEL·LA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
PGOU VIGENT	6d	3,500 m ²	1,50 m ² /m ²	60%	Industrial – Art. 80 NU PGOU
MpPGOU	4b	L'existent	1,50 m ² /m ²	80%	Ordenació específica – Art. 78 NU PGOU

Aquesta modificació implica que 0,118 ha de sòl que en el PGOU vigent estan dins l'àmbit del sector Beguda I, passin a incorporar-se al sector Beguda III. Per tant l'àmbit vigent del sector Beguda I, de 14,83 ha, es redueix a un total de 14,71 ha.

2.3.2 EN RELACIÓ A LA ZONA AFECTADA DEL SECTOR BEGUDA II

La MpPGOU reordena la zona situada entre els sectors Beguda II i Beguda III, modificant l'actual carrer de Can Gener i les dues parcel·les industrial, de superfície total 7.505 m², que el planejament vigent qualifica en la Zona AI-II. La nova ordenació agrupa aquestes dues finques en la finca principal qualificada con a Zona Clau 6f, amb l'objectiu d'atendre les necessitats funcional de l'activitat econòmica i d'unificar la

normativa aplicable amb la de la resta majoritària de la finca principal de NOEL. Les característiques de les finques modificades són:

	ZONA	PARCELLA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
PGOU VIGENT	IA.II	2.500 m ²	1,00 m ² /m ²	70%	Industrial – Art. 80 NU PGOU
MpPGOU	6f	10.000 m ²	1,00 m ² /m ²	65%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

Aquesta modificació implica que 1,165 ha de sòl que en el PGOU vigent estan dins l'àmbit del sector Beguda II, passin a incorporar-se al sector Beguda III. Per tant l'àmbit vigent del sector Beguda II, de 15,91 ha, es redueix a un total de 14,75 ha.

2.3.3 EN RELACIÓ A LA ZONA AFECTADA DEL SECTOR BEGUDA II

La MpPGOU manté l'ordenació de la finca principal de 86.262,30 m², que en el planejament vigent està qualificada a la Zona 6f. Les característiques d'aquesta zona en el vigent POUM, són:

	ZONA	PARCELLA MÍNIMA	EDIFICABILITAT NETA	OCUPACIÓ	USOS
POUM VIGENT	6f	10.000 m ²	1,00 m ² /m ²	65%	Industrial – Art. 80 NU PGOU
MpPGOU	6f	10.000 m ²	1,00 m ² /m ²	65%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

Aquesta modificació implica l'ampliació del sector Beguda III que passa de les 12,36 ha ordenades en el PGOU vigent a 13,64 ha, pel fet d'haver incorporat dins el seu àmbit les àrees referides en els apartats anteriors provinents dels sectors Beguda I i Beguda II.

2.3.4 EN RELACIÓ AL SÒL QUALIFICAT COM A SISTEMA D'ESPais LLIURES

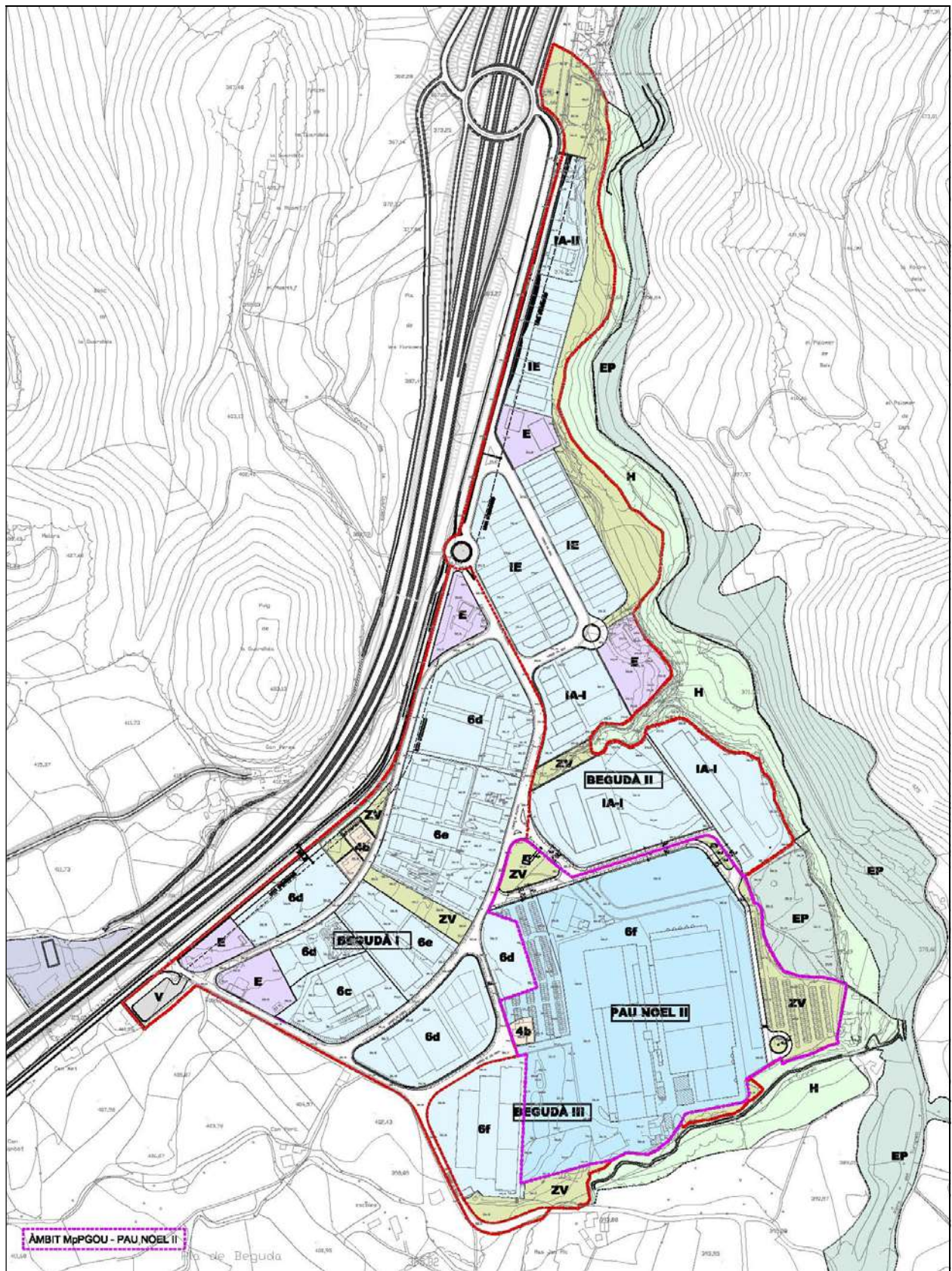
La MpPGOU reordena el conjunt del sistema d'espais lliures inclosos en el seu l'àmbit territorial d'actuació amb tres propòsits:

- definir una zona verda central, en la confluència dels tres sectors del polígon industrial, de manera que adquireixi singularitat en el conjunt del teixit industrial de Beguda i millori la funcionalitat del sistema viari que la delimita.
- ordenar un nou espai lliure, entre les parcel·les industrials de NOEL i ESPA, que doni continuïtat des del carrer de Can Gener a la zona verda situada a l'extrem sud/est de la zona industrial de Beguda. La delimitació d'aquest espai lliure es fa de manera que a més de l'objectiu referit permeti el gir de vehicles en aquesta zona de confluència de dues indústries.
- ordenat la referida zona verda existent en l'extrem sud/est del polígon per tal que es possibiliti el gir de vehicles que accedeixen a aquesta zona a on es permet l'aparcament de vehicles.

La superfície de sòl ordenada com a sistema d'espais lliures en la MpPGOU és de 13.835,40 m², superior als 13.448,20 m² ordenats en el vigent PGOU.

2.3.5 EN RELACIÓ AL SÒL QUALIFICAT COM A SISTEMA DE COMUNICACIONS

La MpPGOU reordena la vialitat existent de manera que en funció de la nova ordenació del sistema d'espais lliures i del sòl industrial resultant, de les que NOEL és titular, garanteixi la funcionalitat del sistema viari. La superfície de sòl ordenada com a sistema de comunicacions en la MpPGOU és de 5.671,50 m²

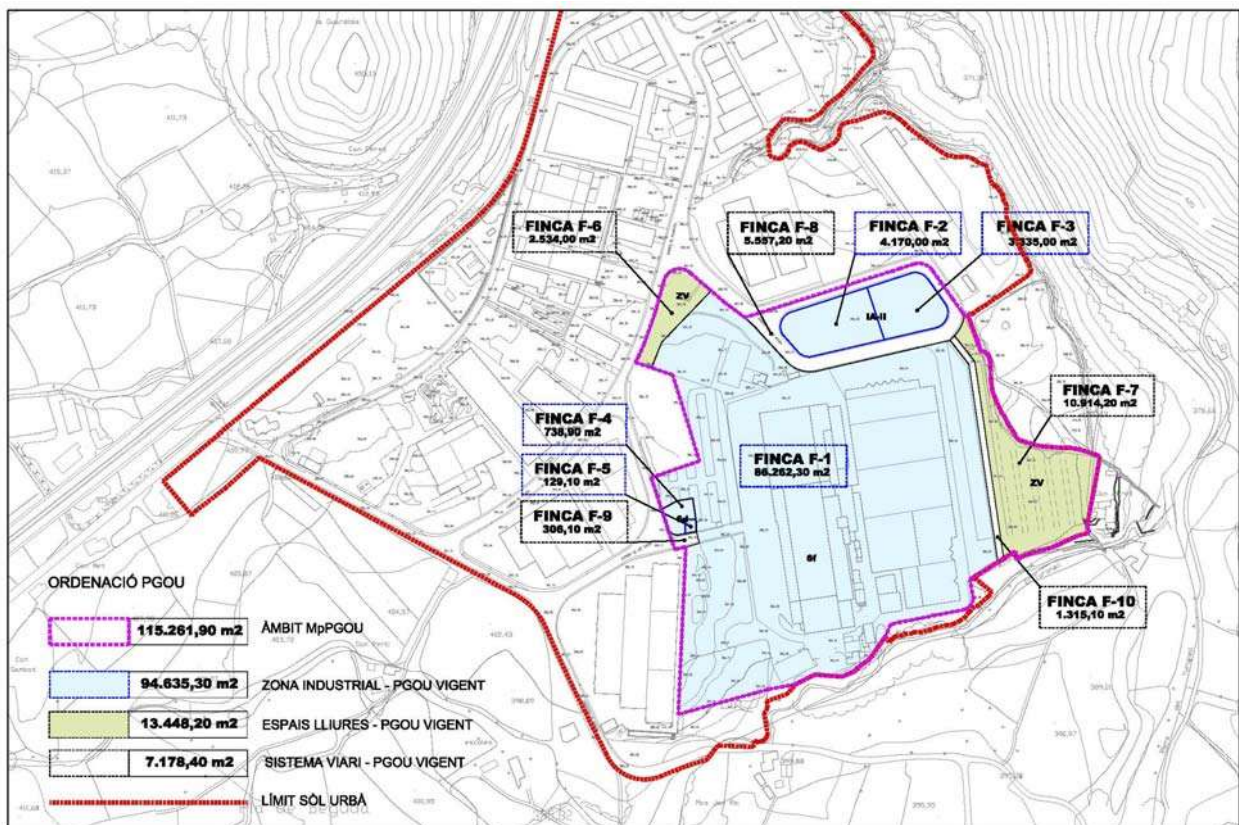


Mp PGOU – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ

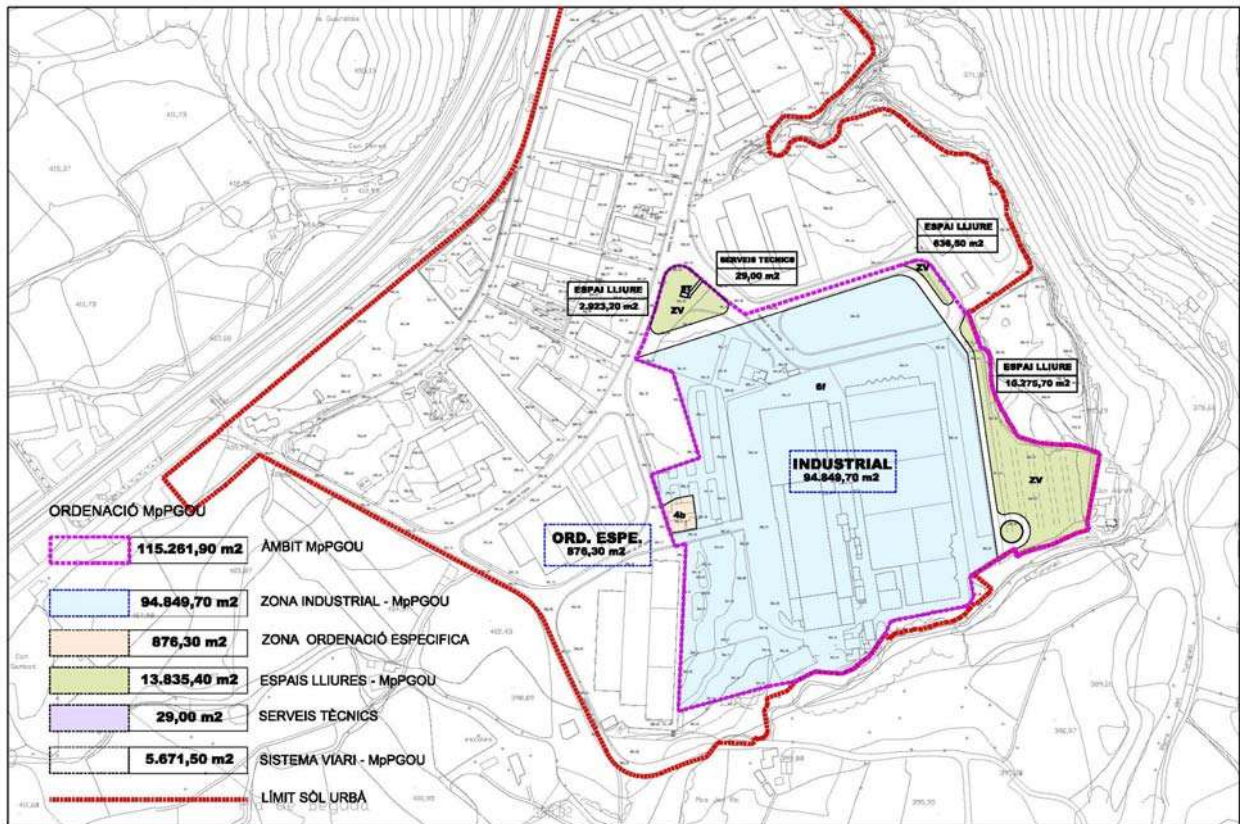
2.4 CARACTERÍSTIQUES COMPARADES

En l'àmbit de la present MpPGOU, les característiques numèriques de l'ordenació urbanística són les següents:

SISTEMES		PGOU VIGENT			MpPGOU – PAU NOEL II		
		m2 sòl		m2 sostre	m2 sòl		m2 sostre
Vialitat	C	7.178,40			5.671,50		
Espais lliures	ZV	13.448,20			13.835,40		
Serveis tècnics					29,00		
Total sistema		20.626,60			19.535,90		
ZONES	Clau	m2 sòl	ed. neta	m2 sostre	m2 sòl	ed. neta	m2 sostre
Ordenació Especifica	4b				876,30	1,50 m2/m2	1.314,50
Indústria aïllada	6d	868,00	1,50 m2/m2	1.302,00			
Indústria aïllada	AI-II	7.505,00	1,00 m2/m2	7.505,00			
Indústria aïllada	6f	86.262,30		86.262,30	94.849,70	1,00 m2/m2	94.849,70
Total zones		94.635,30		95.069,30	95.726,00		96.164,20
TOTAL ÀMBIT		115.261,90		95.069,30	115.261,90		96.164,20



SUPERFÍCIES EN L'ÀMBIT INDUSTRIAL NOEL-BEGUDÀ – PGOU VIGENT



SUPERFÍCIES EN L'ÀMBIT INDUSTRIAL NOEL-BEGUDÀ – MppGOU “PAU-NOEL II”

2.5 JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

L'article 97.1 del TR de la Llei d'urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La necessitat de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos privats i públics d'ajust de les determinacions del planejament a la situació actual consolidada de l'activitat industrial i les necessitats plantejades en relació la funcionalitat del sistema d'espais lliures i viari actuacions que indiquen la conveniència i l'oportunitat de la present MppGOU.

En relació a l'interès públic de la MppGOU, aquest rau en tres aspectes que significatius:

- la nova ordenació del sistema viari que ha de permetre la racionalització de la mobilitat en el polígon industrial
- l'ampliació i millora en l'ordenació del sistema d'espais lliures ordenat pel PGOU
- la garantia de consolidar els beneficis socials que suposa pel municipi, en termes econòmics i de manteniment i creació de llocs de treball, la consolidació d'aquesta l'activitat industrial el Polígon de Beguda.

2.6 CONDICIONS DE GESTIÓ.

POLIGON D'ACTUACIÓ "PAU-NOEL II"

La present modificació no altera l'estratègia general del PGOU de Sant Joan les Fonts si be s'estableix la necessitat de delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística, que coincideix amb la totalitat de l'àmbit de la present modificació puntual del PGOU, per tal de formalitzar les obligacions de cessió de sòl per a sistemes d'espais lliures i vials i procedir a l'execució de les obres d'urbanització que se'n deriven de la nova ordenació.

SISTEMA D'ACTUACIÓ.

El "PAU-NOEL II" es desenvoluparà mitjançant un procés de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, seguint el que s'estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, que afectarà a la totalitat de l'àmbit objecte de la present MpPGOU. Les dues finques qualificades com a Zona d'Ordenació Específica, amb edificacions existents i situades dins l'àmbit del PAU NOEL II, restaran excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, segons regula l'art. 13402 del Reglament de la LUC.

El desenvolupament del PAU comportarà la redacció i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació, i, posteriorment a la urbanització de les àrees destinades a vialitat.

2.7 PROGRAMA D'ACTUACIÓ – AGENDA D'EXECUCIÓ

La present Modificació puntual del PGOU precisa d'un programa d'execució de les seves determinacions donat que actua sobre sòls qualificats de sistemes i zones que cal regularitzar les parcel·les resultants de la nova ordenació i formalitzar les cessions. Per tant procedeix determinar un sistema de gestió i fixar una agenda i un pla d'etapes

AGENDA – PLA D'ETAPES.

Pel desenvolupament de la MpPGOU es preveu una única etapa de dos anys. Es redactaran els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització resultat de la present modificació del planejament vigent.

Les etapes i terminis d'execució de les obres d'urbanització són les següents:

- a) El projecte d'urbanització i el de reparcel·lació es tramitaran de forma simultània, en un termini no superior a un any des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la MpPGOU
- b) Les obres d'urbanització s'iniciaran en un termini màxim de sis mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i d'urbanització d'obres complementàries.
- c) Les obres d'urbanització es podran executar per fases sempre i quan estigui previst en el projecte que aprovi l'ajuntament.

2.8 APROFITAMENT URBANÍSTIC

En la mesura que la MpPGOU no té per objecte una actuació de transformació urbanística sinó una actuació d'abast limitat consistent en la reordenació dels sistemes d'espais lliures i viari i agrupació de diferents parcel·les industrials, amb un lleuger augment de l'edificabilitat mantenint els usos preexistents, el titular dels aprofitaments resultants té el deure de:

- cedir sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant, de conformitat amb el que preveu l'article 99 del TRLU.
- ampliar el sistema d'espais lliures, de conformitat amb el que preveu l'article 100 del TRLU.

Per l'àmbit de la MpPGOU "PAU NOEL II", l'aprofitament urbanístic serà el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del polígon.

- Sostre total edificable en el PGOU vigent:	95.069,30 m2st
- Sostre total edificable en la MpPGOU-PAU NOEL II:	96.164,20 m2st
- Increment de sostre edificable:	1.094,90 m2st

En conseqüència 15% aprofitament urbanístic a cedir a l'administració es quantifica en 164,30 m2 de sostre edificable.

Atès que el resultat de la nova ordenació és el d'una única parcel·la industrial, aquest aprofitament urbanístic es valorarà econòmicament en el procés reparcel·lador i es cedirà a l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en la forma que estableix la legislació urbanística vigent per aquestes situacions..

2.9 JUSTIFICACIÓ DE LA MpPGOU EN RELACIÓ A L'ART. 99 DEL TRLUC

L'article 99 del TRLUC estableix condicions que afecten a les modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos.

Donat que la present MpPGOU suposa un petit increment de sostre edificable es d'aplicació les determinacions de referit article 99 del TRLUC

"1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

"a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

Per tal de donar compliment a l'article 99.1a del TRLUC s'incorpora en document apart, que s'adjuntarà a la part administrativa de l'expedient, una referència a que les certificacions registrals a què fa referència aquest article, de manera que així també es dona compliment al que disposa el Reglament general de protecció de dades de caràcter personal.

"b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Per tal de donar compliment a l'article 99.1b del TRLUC, el programa d'actuació del pla fa referència a que la present MpPGOU reordena els sistemes urbanístics i agrupa els sòls industrials de NOEL Alimentaria en una única

parcel·la, per motius de funcionalitat d'activitat. El programa d'actuació del pla determina l'execució immediata del planejament de manera que el desenvolupament del nou polígon d'actuació (reparcel·lació i urbanització) s'iniciï en un termini no superior a dos anys.

"c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Per tal de donar compliment a l'article 99.1b del TRLUC, la memòria econòmica de la MpPGOU avalua econòmicament la rendibilitat de l'operació proposada.

"2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

"a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

"b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

El vigent PGOU de Sant Joan les Fonts, en l'àmbit de la zona industrial de Begudà, és el que resulta de la Modificació aprovada definitivament per la CTUG el 12 de setembre de 2017 i publicada el 28 de novembre de 2017. En conseqüència la present MpPGOU es proposa transcorreguts cinc anys de la vigència del text urbanístic municipal vigent i en conseqüència no es requereix l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la seva tramitació.

"3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

Per tal de donar compliment a l'article 99.3 del TRLUC, la memòria i normes de la MpPGOU estableixen la condició que s'haurà de cedir a l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el seu equivalent econòmic, donat que el resultat de la nova ordenació és el d'una única parcel·la industrial, en la forma que estableix la legislació urbanística vigent.

Per l'àmbit de la MpPGOU – PAU NOEL II, tal i com s'ha justificat en l'apartat 2.8 de la present Memòria l'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració serà el corresponent a 164,30 m² de sostre.

2.10 JUSTIFICACIÓ DE LA MpPGOU EN RELACIÓ A L'ART. 100 DEL TRLUC

L'article 100 del TRLUC estableix condicions per a les modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

"1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves

per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.”

Conseqüència de l'ordenació proposada en la MpPGOU, s'estableix la previsió d'una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre industrial de nova creació. Donat que l'increment de sostre edificable que es proposa és de 1.094,90m², la quantia de la reserva de sòl per a sistemes urbanístics haurà de ser com a mínim de 54,75 m².

En l'àmbit de la MpPGOU s'ordena i qualifica com a sistema d'Espais lliures (Clau ZV) una superfície de 13.877,70 m², superior en 429,50 m² a l'ordenada en el PGOU vigent en el mateix àmbit territorial i superior a la mínima exigida en aplicació de l'art. 100.1.

2.11 MODIFICACIONS NORMATIVES

En relació a la Zona d'Ordenació Específica – Clau 4b

La normativa vigent que afecta a la Zona d'Ordenació Específica – Clau 4b és la regulada en l'article 78 de les Normes Urbanístiques vigents al municipi aprovades en Text refós definitivament per la CTU de Girona el 6 de novembre de 2002 i publicat el 13 de gener de 2003.

La MpPGOU “PAU NOEL II” zonifica amb aquesta clau les dues parcel·les edificades amb tipologia residencial: el Mas Les Cases i l'habitatge contigu al tractar-se d'àrees amb edificació consolidada que en la situació actual resten en situació de volun i usos disconformes.

En relació als usos de la Zona Industrial

En l'àmbit de la MpPGOU és d'aplicació l'article 80 de les NN UU del vigent PGOU, si bé pel que afecta al règim d'usos es modifica el referit article de manera que s'admetin els serveis tècnics destinats a la producció d'energies renovables.

En relació a la Zona d'Indústria Aïllada – Clau 6f

La normativa vigent que afecta a la Zona d'Indústria Aïllada-Clau 6f és la regulada en l'article 80.3 de les Normes Urbanístiques en la MpPGOU-BEGUDA aprovada definitivament per la CTUG el 12 de setembre de 2017 i publicada el 28 de novembre de 2017, a l'efecte de l'article 98.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La MpPGOU “PAU NOEL II” manté les determinacions introduïdes en l'article 80.3 de les Normes Urbanístiques en la MpPGOU-BEGUDA si be proposa dues modificacions puntuals_

1. degut a la necessitat de NOEL Alimentaria de disposar d'un edifici destinat exclusivament a magatzematge en el que per les característiques funcionals

requereix d'una alçada reguladora major que l'establerta amb caràcter general a la zona, la present MpPGOU concreta aquesta necessitat ja contemplada en l'article 83.3.6 de les Normes vigents quan determina que:

“En funció dels processos de producció es permetran alçades reguladores majors, sempre que estiguin degudament justificades”

Així la MpPGOU “PAU NOEL II” acota aquesta possibilitat limitant-la a una alçada màxima de 28m i a una ocupació màxima, també limitada, que no podrà superar el 10% de la superfície de la parcel·la, restant el nou redactat de la següent manera:

“En funció dels processos de producció es permetran alçades reguladores majors, fins un màxim de 28m, sempre que estiguin degudament justificades i que en cap cas ocupin una superfície superior al 10% de la parcel·la.”

2. En relació a la reserva per a aparcaments en relació als magatzems, donades les característiques altament tecnificades que precisen d'un número reduït de personal, la MpPGOU proposa modificar l'apartat 8 del mateix article 83.3 de les Normes vigents de manera que la relació d'una plaça d'aparcament per cada 200m² de sostre destinat a magatzem s'ampliï a 300m² de sostre, restant el nou redactat de la següent manera:

“Es disposarà a l'interior de la parcel·la el nombre d'aparcaments corresponent a una plaça cada 150 m² d'oficines i indústria, i a una plaça cada 300 m² de magatzem. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.”

3. MEMÒRIA AMBIENTAL

Segons la Disposició addicional 8a, apartat 6.c), de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present Modificació puntual del PGOU no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica perquè es refereix només a sòl urbà i perquè no produeix efectes significatius sobre el medi ambient.

Pels mateixos motius i perquè no comporta cap canvi substancial en l'ordenació establerta en el PGOU tampoc s'incorpora en el present document l'informe ambiental establert a l'article 59.1.f) del TRLU.

En compliment d'allò que determina la Llei 12/1995, de 13 de juny, d'Espais Naturals i el Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, abans que es produeixi l'aprovació provisional del present document i de forma prèvia al desenvolupament de les determinacions de la present proposta, l'Ajuntament trametrà a la Junta de Protecció del PNZVG i al Departament de Territori de la Generalitat la

present Modificació puntual del PGOU, amb la finalitat d'emetre un informe preceptiu previ a les autoritzacions necessàries per a l'execució del planejament.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Al tractar-se d'una Modificació puntual del PGOU que afecta únicament a sòls industrials, la mateixa no té incidència sobre els programes d'habitatge i per tant no suposa cap alteració de les determinacions del planejament vigent que tingui implicacions en la Memòria social del PGOU.

5. MEMÒRIA ECONÒMICA.

Al tractar-se d'una Modificació puntual del PGOU que afecta únicament a sòls ja classificats d'urbans i ja qualificats com a Zona d'Indústria Aïllada, no es produeixen canvis en l'Estudi Econòmic i Financer del PGOU i en conseqüència la MpPGOU no suposa cap alteració de les determinacions econòmiques del planejament.

No obstant i per tal de donar compliment al que disposa l'article 99.1c del TRLUC, es procedeix a avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació i a justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

5.1 DRETS I CARREGUES DERIVADES DE L'ORDENACIÓ

Drets teòrics del sector

La formulació i obtenció del valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat de sostre edificable per a la tipologia industrial inclosa en l'àmbit d'actuació de la present MpPGOU es basa en les dades obtingudes en la publicació dels "Valors bàsics immobles urbana del 2022" de l'Agència Tributària de Catalunya que estableixen el que l'administració entén com a valor real o de mercat a fi de comprovar el valor dels béns immobles a Catalunya a efectes dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i sobre successions i donacions.

S'ha pres com a referència un valor de repercussió:

- del sòl industrial urbanitzat no edificat a Sant Joan les Fonts, de 126 €/m², en la categoria 1a que correspon als polígons industrials que compleixin els requisits de ràpid accés als nuclis urbans de la zona i bona qualitat d'urbanització.
- del sòl residencial no edificat de 126 €/m², en la categoria 4^a pel fet d'estar situats en un polígon industrial

Despeses del sector

El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats en l'àmbit d'actuació, en els plànols de la MpPGOU i d'acord amb les característiques que per aquest tipus d'urbanització s'executen.

El cost estimat de les obres d'urbanització es calcula segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions tant de promoció pública com privada, i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de serveis i el moviment de terres, el condicionament de l'àmbit i connexions

viàries i de serveis amb la xarxa perimetral existent i una previsió del 10% del PEM per a imprevistos.

5.2 RENDIMENTS ECONÒMICS DERIVATS DE L'ORDENACIÓ

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el cost financer de l'actuació urbanística és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La taxa lliure de risc és de TLR = -0,075% d'acord amb la darrera publicació del Banc d'Espanya relatiu rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys:

PR = Prima de risc en tant per u.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RLU en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals. En edificis industrials la prima de risc és PR= 14%.

Valor residual dels terrenys

El valor residual és igual a la diferència entre els drets (ingressos) i les obligacions (despeses inicials més rendiment)

Valor residual unitari

El valor residual unitari (VRU) és la relació entre el valor residual total i la superfície total de l'àmbit sobre el que s'actua, que en aquest cas és de 113.790,80 m² sl

5.2.1 RENDIMENTS EN FUNCIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT – SITUACIÓ ACTUAL

DRETS

Sostre edificable de la parcel.la industrial existent	95.069,30 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	126,00 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	11.978.731,80 €

CARREGUES

El sòl industrial existent està lliure de carregues.

RENDIMENT SITUACIÓ ACTUAL

Despeses totals estimades del sector:	no existeixen
Valor residual dels terrenys:	11.978.731,80 €
Valor residual unitari:	105,27 €/m ² sl

5.2.2 RENDIMENTS EN FUNCIÓ DE LA M_pPGOU “PAU NOEL II”

DRETS

Sostre edificable de la parcel.la industrial resultant	94.849,70 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	126,00 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	11.951.062,20 €

El sòl industrial inclòs en el "PAU NOEL II" té la classificació de sòl urbà consolidat, i per tant, els titulars dels drets no han de fer la cessió d'aprofitament urbanístic lliure de càrregues d'urbanització a l'administració local a excepció feta de la que resulta per l'increment de l'aprofitament urbanístic tal i com es justifica en l'apartat 2.8 de la present Memòria.

CARREGUES

Cost de les obres d'urbanització

Corresponen al polígon el 100% de les obres d'urbanització, dins el seu àmbit:

- la modificació del traçat del carrer de Can Gener, la modificació del vial situat entre NOEL i ESPA i la construcció d'un giratori en l'extrem sud del vial d'accés a la zona qualificada d'espais lliures habilitada per a aparcament, situada en extrem sud/est del sector industrial de Begudà,
- l'adequació de la zona verda situada en la confluència del carrer de Can Gener amb el carrer Pladevall, la de la situada entre les parcel.las industrials NOEL i ESPA i la situada en el giratori d'accés a la zona d'aparcaments.

Els costos d'execució material d'aquestes obres s'estimen, per a cada tipus d'obra a executar, en 190,00 €/m² en obra d'urbanització de vials de trànsit rodador, arbrat i tots els serveis, i en 20,00 €/m² en obra d'adequació de les zones verdes amb arbrat i mobiliari urbà. A partir d'aquests valors unitaris s'estima el cost de l'obra urbanitzadora en:

PAU NOEL II		CARREGUES ESTIMADES
ZONES VERDES DE NOVA CREACIÓ	3.964 m ² x 20 €/m ²	79.280,00 €
VIALITAT A URBANITZAR	2.683 m ² x 190 €/m ²	509.770,00 €
SUBTOTAL		589.050,00 €
IMPREVISTOS (10%)		58.905,00 €
TOTAL P.E.M.		649.955,00 €
TOTAL P.C. (sense iva)	P.E.M. x 1.19	773.446,00 €

Cost de les indemnitzacions.

Als efectes de la present avaluació de costos pel càlcul del valor urbanístic del sòl, i atenent a les característiques del sector, no s'estimen despeses en concepte d'indemnitzacions.

Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de desenvolupament del PAU NOEL II:

- a) Despeses per la redacció dels estudis preliminars, de la modificació del PGOU
- b) Despeses de redacció del projecte de reparcel.lació i d'urbanització.
- c) Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, per notaris, per registradors, etc.

El cost definitiu de les despeses de gestió el concretarà el projecte de reparcel·lació si bé, als efectes de la present avaluació de costos, s'estima com a despeses provisionals de gestió, i pel conceptes anteriorment exposats, la quantitat que correspon al 16% del pressupost d'execució material dels respectius costos d'urbanització, quantitat que equival a 103.993 €.

RENDIMENT MpPGOU

Despeses totals estimades del sector

El total de despeses imputables al PAU-NOEL II son les que resulten de la suma de les despeses inicials (urbanització, indemnitzacions i gestió) i del rendiment :

$$G = (\text{Costos urbanització} + \text{Despeses de gestió} + \text{Indemnitzacions}) \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

$$G = \text{Despeses Totals} = (773.446,00 \text{ €} + 103.993,00 \text{ €} + 0 \text{ €}) \times 1,065 = 934.472,50 \text{ €}$$

Valor residual dels terrenys del PAU NOEL II

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

En què:

V_{So} = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = valor del sòl urbanitzat, en euros (VRS).

G = costos d'urbanització i gestió pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = taxa lliure de risc en tant per u.

PR = prima de risc en tant per u.

$$V_{So} = 11.951.062,20 \text{ €} - 934.472,50 \text{ €} = 11.016.589,70 \text{ €}$$

Valor residual unitari

El valor residual unitari (VRU) és la relació entre el valor residual total i la superfície total del sector de 113.790,80 m².

$$\text{Valor Residual Unitari} = 96,81 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl}$$

5.2.3 CONCLUSIÓ

	PGOU VIGENT MpPGOU/2017	MpPGOU PAU-NOEL II
VALOR RESIDUAL UNITARI	105,27 €/ m²sl	96,81 €/m² sl

5.3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. És en aquest sentit que el present informe de sostenibilitat econòmica, atenent als aspectes més significatius de la

modificació proposada que tinguin transcendència econòmica, ha de justificar que aquests no tenen impacte respecte de les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i la prestació dels serveis necessaris.

La MpPGOU "PAU NOEL II" de Sant Joan les Fonts la Roca, per l'ordenació proposada i les seves característiques no es produeix cap variació significativa en l'equilibri econòmic que ja figurava al vigent planejament municipal, atès que l'actuació proposada no suposa carrega alguna per l'administració local, donat que les càrregues urbanístiques derivades de les obligacions de la present modificació puntual, afecten única i exclusivament als propietaris privats de les finques incloses en els àmbits del sòl urbà de Beguda beneficiaris dels drets urbanístics ordenats en la MpPGOU.

6. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La present Modificació puntual del PGOU no suposa cap alteració de les determinacions del planejament general vigent que tingui implicacions en el sistema de mobilitat que ordena.

NOEL ALIMENTARIA,SAU ha encarregat un estudi de la mobilitat que genera l'activitat de la indústria en l'àmbit del PAU NOEL II, de la zona industrial Begudà de Sant Joan les Fonts, que:

- analitza el flux de camions i vehicles privats que genera l'activitat,
- justifica el compliment als estàndards que determina el vigent PGOU en relació a les reserves per aparcaments en l'interior de les parcel·les industrials de NOEL
- valora les repercussions que aquesta mobilitat suposa pel conjunt del polígon industrial, tenint en compte que l'activitat de NOEL afecta aproximadament a un terç del sòl i sostre del total del polígon de Beguda,

Les conclusions del referir estudi són:

En relació a la mobilitat

L'estudi ha permès conèixer i explorar la mobilitat actual, així com els sistemes i infraestructures existents en matèria de mobilitat, valorar els sistemes de mobilitat actuals i calcular la mobilitat que es genera a causa de l'activitat de NOEL.

D'aquesta anàlisi se'n desprèn que es produeixen 271 desplaçaments diaris pels transports amb un màxim aproximat de 26 camions/hora en les franges horàries de major intensitat i 1.324 desplaçaments diaris dels treballadors, rebent en hora punta un nombre d'entre 9 - 14 cotxes per minut.

Pel que fa a la mobilitat dels treballadors i dels transports interns i externs de Noel, el flux i la seva intensitat horària no generen un problema de mobilitat i trànsit que justifiqui la construcció d'un nou giratori a la banda sud-oest del polígon industrial, a l'alçada del Restaurant Racó de Ca la Nàsia. A més, cal esmentar que l'accessibilitat al polígon es produeix a través de dos accessos des del vial de servei N-260z, un a la banda nord -que ja compta amb una rotonda- i l'altre a la banda oest -en un encreuament amb una amplada i visibilitat suficient per garantir la seguretat viària-.

Aquesta doble accessibilitat a l'àmbit (sobretot de sortida) distribueix la intensitat del flux extern de camions, en concordança amb la situació actual d'absència de problemes, en la mobilitat del polígon de Begudà, que requereixin la construcció d'una rotonda pel volum de camions/hora que hi circulen. Per tant, no s'han detectat anomalies que puguin derivar en impactes greus sobre la mobilitat i el trànsit en el futur.

En relació als aparcaments

Pel que fa a les necessitats d'aparcament, el PGOU vigent de Sant Joan les Fonts preveu una plaça d'estacionament per cada 150 metres quadrats d'edificació industrial i oficina i una plaça d'estacionament per cada 200 metres quadrats de sostre de magatzem. El sostre actualment consolidat de titularitat Noel és de 51.415 m², pel que es requereix un mínim de 317 places d'aparcament dins de les parcel·les privades de Noel, amb la finalitat d'internalitzar els efectes de la mobilitat dins els recintes d'activitat. Noel compleix amb el mínim establert pel PGOU, superant-lo en 7 places d'aparcament.

FINQUES NOEL ALIMENTARIA Aprofitaments màxims PGOU					FINQUES NOEL ALIMENTARIA Aprofitaments consolidats - desembre 2022					
SECTOR	SÒL INDUSTRIAL	%	SOSTRE INDUSTRIAL (sostre màxim)	%	SÒL INDUSTRIAL	%	SOSTRE INDUSTRIAL (sostre executat)	%		
	10.833,00		10.833,00		10.833,00		6.933,00			
BEGUDA I	10.833,00	11,23	10.833,00	7,32	10.833,00	100,00	6.933,00	64,00		
	7.505,00		7.505,00		7.505,00		-			
	1.497,00		1.497,00		1.497,00		1.008,00			
BEGUDA II	9.002,00	9,13	9.002,00	9,87	9.002,00	100,00	1.008,00	11,20		
	86.262,00		86.262,00		86.262,00		43.474,00			
BEGUDA III	86.262,00	84,27	86.262,00	84,27	86.262,00	100,00	43.474,00	50,40		
TOTAL	106.097,00	35,68	106.097,00	31,07	106.097,00	100,00	51.415,00	48,46		
	NOEL/RESERVES MAXIMES APARCAMENTS PGOU			654	NOEL/RESERVES APARCAMENTS PGOU (sostre consolidat)			317		
	SOSTRE OFICINA + INDUSTRIA			74.267,90	495	SOSTRE OFICINA + INDUSTRIA			35.990,50	240
	SOSTRE MAGATZEM			31.829,10	159	SOSTRE MAGATZEM			15.424,50	77
	NOEL/APARCAMENTS EXISTENTS (desembre 2022)								334	
	BEGUDA I								8	
	BEGUDA II								1	
	BEGUDA III								315	

A l'àmbit d'estudi s'han detectat 12 punts d'ancoratge per a bicicletes (N1 i N4), per tant, la provisió de punts d'estacionament aquest mètode de transport -no motoritzat- al sector ha estat també adaptada a les necessitats reals del sector, sobretot pel que fa a curt termini. Es proposa la instal·lació de 15 places d'ancoratge per a bicicletes repartides en les diferents plantes de Noel, distribuïdes segons el volum de personal treballador que en faci ús. Aquest nombre de places seran sempre ampliables d'acord amb futures necessitats fruit d'un ús més intensiu de la bicicleta/patinet. A més, es consideren suficients per garantir la consciència de la mobilitat sostenible i l'accés a l'àmbit amb aquest mètode de transport.

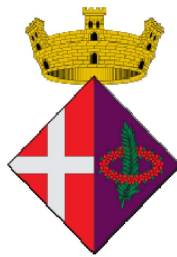
Per tal d'assolir una mobilitat més sostenible, equitativa, inclusiva i amb un repartiment modal més diversificat que l'actual, l'estudi recomana mesures generals d'intervenció que no afecten les determinacions de la present MpPGOU.

En relació a l'estructura viària del polígon

El referit estudi de mobilitat generada per l'activitat de NOEL conclou que el flux i la intensitat horària actuals, de camions i treballadors, no comporta la necessitat de modificar l'estructura viària existent en el polígon de Begudà i que la xarxa viària existent és suficient i suporta adequadament la mobilitat que genera Noel Alimentaria S.A.U.

Sant Joan les Fonts, febrer de 2023

PAU-CD, SLP
Núria Díez - Xavier Canosa
arquitectes



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ
DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”**

NORMES URBANISTIQUES

Febrer 2023

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article primer:

En l'àmbit de la MpPGOU són d'aplicació els següents articles de les NN UU del vigent PGOU.

Art. 80 – Zona Industrial (clau 6)

Art. 83 – Zona Industrial de Begudà

Article segon:

En l'àmbit de la MpPGOU és d'aplicació l'article 80 de les NN UU del vigent PGOU, si bé pel que afecta al règim d'usos es modifica admetent-se el de serveis tècnics destinats a la producció d'energies renovables, restant el punt 80.5 del referit article quan fa referència al "Usos d'interès públic", amb el següent redactat:

"S'admeten edificis i/o instal·lacions d'interès o de caràcter públic referits a parcs de bombers, serveis de neteja, estacions d'autobusos, equipaments logístics al servei del transport i de les àrees industrials i els serveis tècnics destinats a la producció d'energies renovables."

Article tercer:

En l'àmbit de la MpPGOU és d'aplicació l'article 83.3 de les NN UU del vigent PGOU que resta amb el següent redactat, modificat amb motiu de la nova delimitació del mateix.

Art. 83.3 Àmbit industrial Begudà III 83.3.2 Zona industrial (clau 6f).

1. DEFINICIÓ: Àrea de sòl urbà destinada a la ubicació d'indústries i magatzems, no susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones.
2. SUPERFÍCIE: 14,79 ha
3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ.
 - 3.1. Sistema d'espai lliures.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús es corresponen amb aquelles que estableix amb caràcter general del PGOU
 - 3.2. Zona industrial Beguda III (clau 6f).
 1. Tipus edificatori : La zona està destinada a la indústria aïllada, amb edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
 2. Parcel·lació: Superfície mínima de parcel·la 10.000 m².
 3. Ocupació de parcel·la: L'ocupació màxima de la parcel·la no podrà superar el 65% de la superfície de la mateixa.
 4. Separació de partions: Les edificacions s'hauran de separar respecte de tots els límits de la parcel·la una distància de 10 m. Si les edificacions s'integren en una mateixa activitat, es podran construir sense separar-se del límit entre parcel·les.
 5. Edificabilitat neta serà d'1,00 m²/m²
 6. Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima es fixa en 18 m, a comptar des de la cota natural del terreny situada en el centre geomètric de cada una de les edificacions que es construeixin dins la parcel·la.

En funció dels processos de producció es permetran alçades reguladores majors, fins un màxim de 28m, sempre que estiguin degudament justificades i que en cap cas ocupin una superfície superior al 10% de la parcel·la. Per sobre d'aquesta

alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals.

7. Soterranis: Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.
 8. Aparcament: Es disposarà a l'interior de la parcel·la el nombre d'aparcaments corresponent a una plaça cada 150 m² d'oficines i indústria, i a una plaça cada 300 m² de magatzem. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
 9. Construccions auxiliars: Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
 10. Espais no edificables: Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.
4. **CONDICIONS D'ÚS.**

Les àrees qualificades com a Zona industrial, dins l'àmbit industrial Begudà III, estan subjectes al mateix règim d'usos que amb caràcter general estableix l'article 80 de les Normes urbanístiques del PGOU

Article quart:

Es substitueix el redactat de l'article 85.bis de les vigents Normes Urbanístiques del PGOU que regulava el Polígon d'Actuació PAU-NOEL, donat que el mateix ja es troba executat, amb la reparcel·lació aprovada i inscrita en el registre de la Propietat i la urbanització executada i recepcionada per l'administració.

El nou redactat de l'article 85.bis regula el PAU NOEL II ordenat en la present MpPGOU.

Art. 85 bis (modificat) Polígon d'Actuació Urbanística "PAU NOEL II"

1. OBJECTIUS:

Ordenació dels terrenys inclosos en l'àmbit delimitat i obtenció dels sòls destinats a sistemes amb motiu de la present modificació puntual del PGOU

2. ÀMBIT: el definit als plànols amb una superfície de 113.790,80 m² de sòl.

3. CARACTERISTIQUES DE L'ORDENACIÓ

Total sòl públic:	18.064,80 m ² sl.
Vialitat	4.187,10 m ² sl
Espais lliures	13.877,70 m ² sl
 Total sòl privat:	 18.064,80 m ² sl
Zona d'Ordenació Específica (4b):	876,30 m ² sl.
Zona Indústria Aïllada (6f):	94.849,70 m ² sl

4. EDIFICABILITAT NETA

Zona d'Ordenació Específica (4b):	1,50 m ² st/m ² sl
Zona Indústria Aïllada (6f):	1,00 m ² st/m ² sl

5. SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE

El sostre màxim edificable:	96.164,20 m2
Zona d'Ordenació Específica (4b):	1. 315,50 m2st.
Zona Industria Aïllada (6f):	94.849,70 m2st

6. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES:

Les destinades a vialitat i espais lliures que resultin de l'ordenació fixada pel PGOU.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan subjectes al que determinen per a cada zona les Normes urbanístiques del PGOU

8. CONDICIONS DE GESTIÓ:

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Les dues finques qualificades com a Zona d'Ordenació Específica, amb edificacions existents i situades dins l'àmbit del PAU NOEL II, restaran excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, segons regula l'art. 13402 del Reglament de la LUC.

9. APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Existeix el deure de cessió del 15% del increment d'aprofitament urbanístic que genera la MpPGOU a l'administració, que es quantifica en 164,30 m2 de sostre edificable.

Article cinquè:

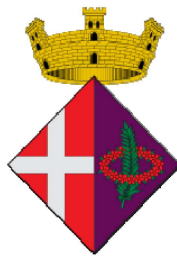
La MpPGOU modifica la superfície dels àmbits territorials corresponents als sectors Beguda I i Beguda II i per aquest motiu es modifiquen els punt núm 2 dels següents articles::

Art. 83.1 Àmbit industrial Begudà I
SUPERFÍCIE: 14,71 ha (14,83 ha. en el text normatiu de la MpPGOU/2017)

Art. 83.2 Àmbit industrial Begudà II
SUPERFÍCIE: 13,59 ha (15,91 ha. en el text normatiu de la MpPGOU/2017)

Sant Joan les Fonts, febrer 2023

PAU-CD, SLP
Núria Díez - Xavier Canosa,
arquitectes



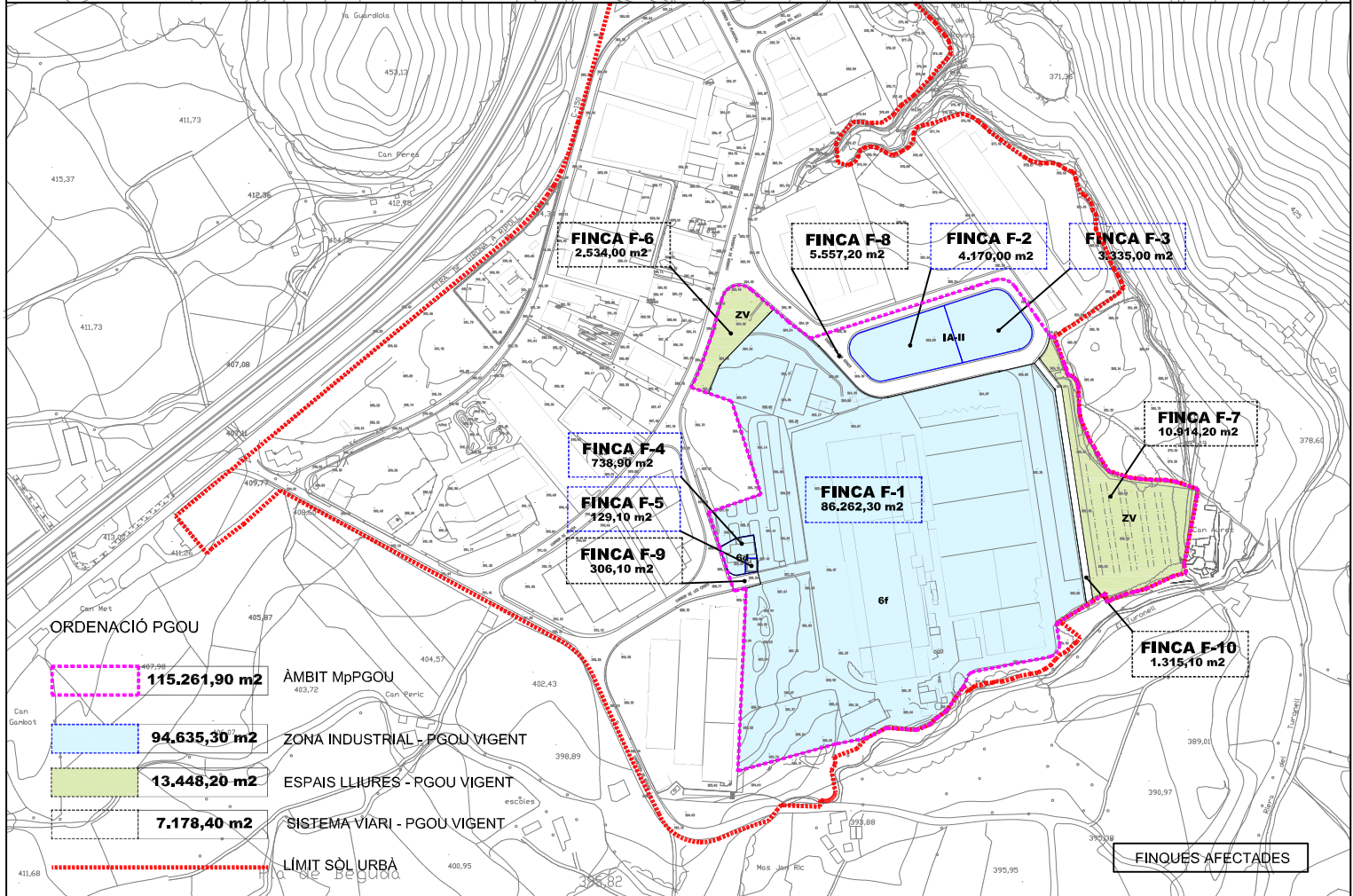
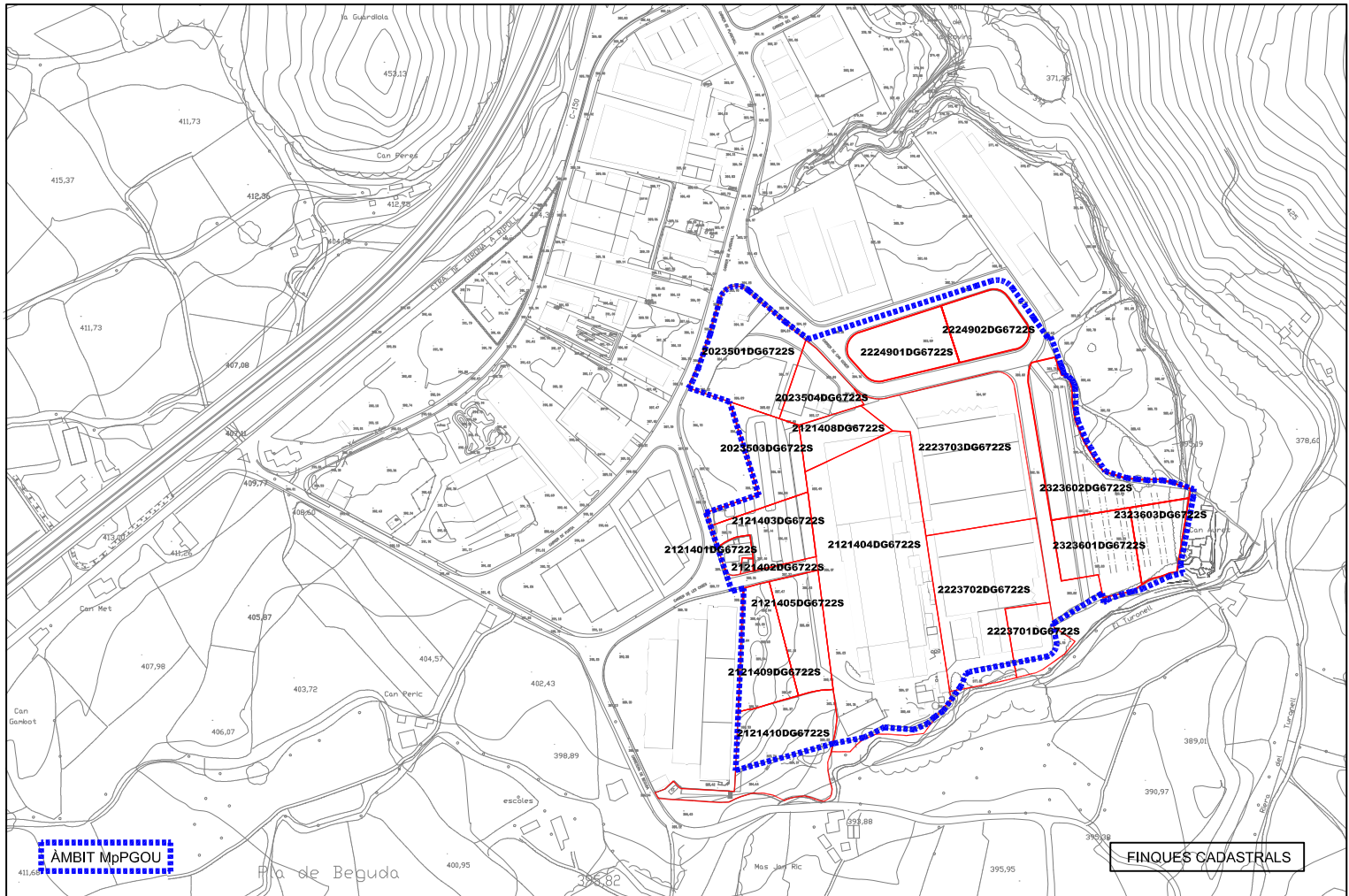
AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ
DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Febrer 2023



REDACCIÓ: PAU-CD, SLP
FEBRER 2022

ESISTEMES:
 - ZONA INDUSTRIAL
 - ZONA LLIBRES
 - ZONA DE MALL
 - ZONA DE MALL PER ÚS HABITUAL

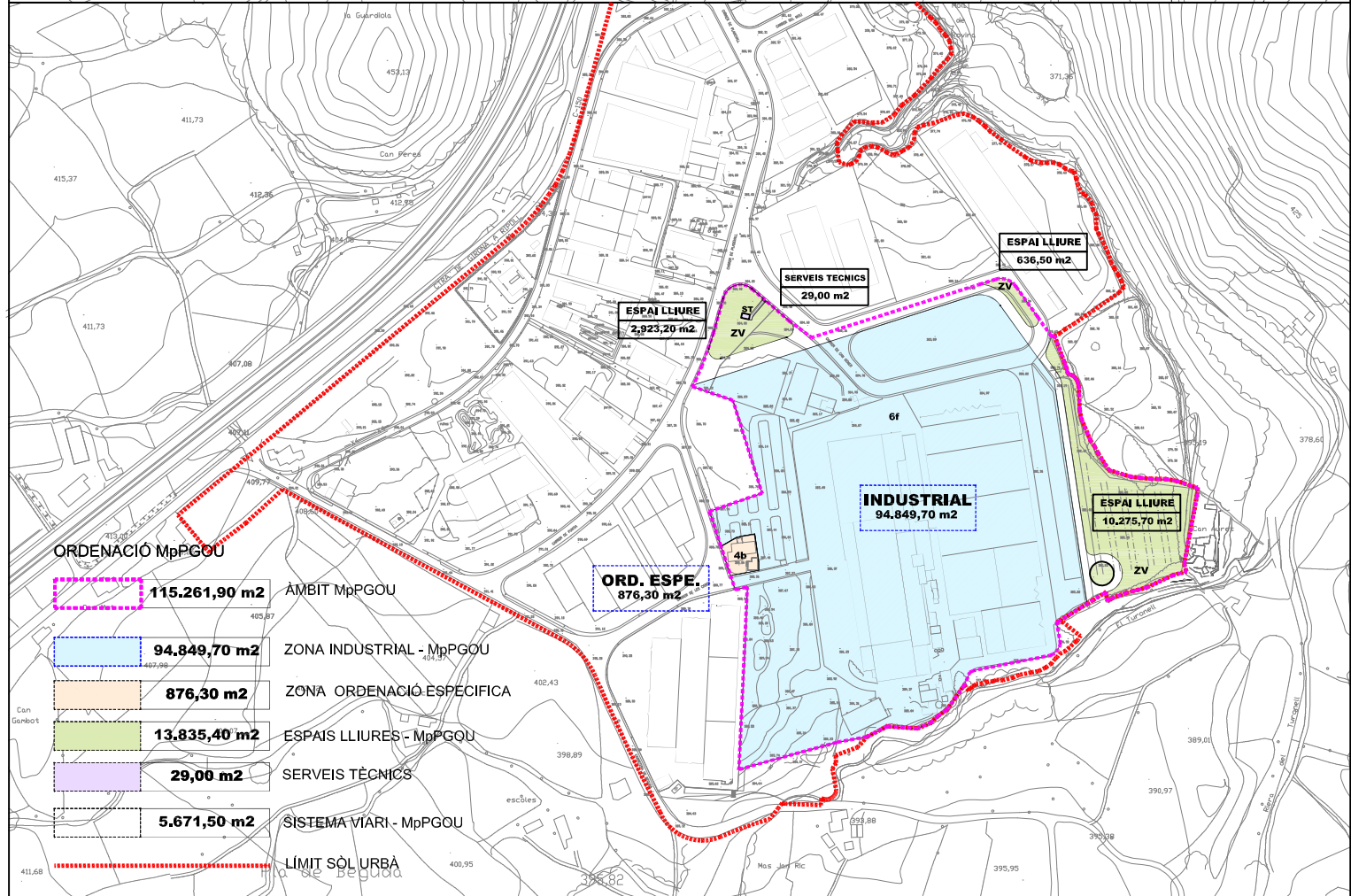
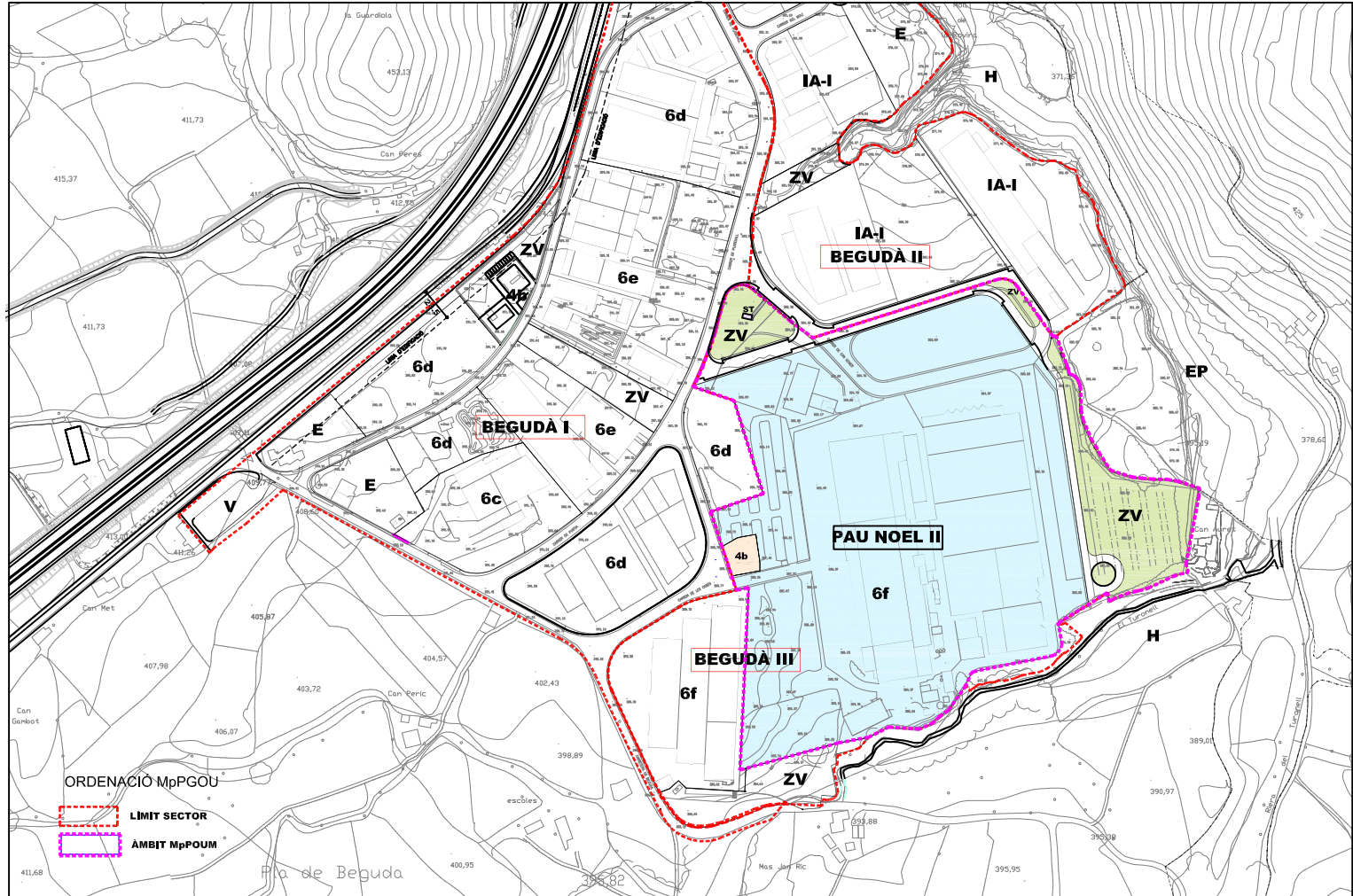
ZONES:
 - ZONA INDUSTRIAL
 - ZONA LLIBRES
 - ZONA DE MALL
 - ZONA DE MALL PER ÚS HABITUAL

LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL REGUDA I
 LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL REGUDA II
 N-2802: LÍNEA EDIFICACIÓ
 LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL REGUDA III

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SANT JOAN LES FONTS

ÀMBIT MpPGOU - PAU NOEL II

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



REDACCIÓ: PAU-CD, SLP
FEBRER 2022

ÀMBIT MPPGOU - PAU NOEL II

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SANT JOAN LES FONTS
DETALL ORDENACIÓ MPPGOU