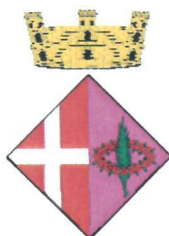




MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP

NÚRIA DíEZ - XAVIER CANOSA
ARQUITECTES

Març 2023

CONTINGUTS

MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS

1. Objecte.
2. Iniciativa i redacció.
3. Marc legal.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Àmbit de l'actuació
2. Estructura de la propietat i identitat de les finques incloses en l'àmbit d'actuació
3. Planejament vigent

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. Motius de la modificació del PGOU
2. Descripció de la nova ordenació i característiques
3. Justificació, conveniència i interès públic de la modificació
4. Condicions de gestió i pla d'etapes.
5. Característiques comparades PGOU/MpPGOU

4. MEMÒRIA AMBIENTAL

5. MEMÒRIA DE MOBILITAT

6. MEMÒRIA ECONÒMICA

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

8. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. ASPECTES GENERALS

1.1 OBJECTE

La present modificació puntual del PGOU de Sant Joan les Fonts (MpPGOU) te per objecte reordenar determinats sistemes urbanístics situats en l'àrea central del nucli urbà, en els sectors Moli Fondo, Can Miquelet i zones pròximes, amb el reconeixement de les estructures edificades, situades en l'actual zona d'espais lliures Molí Fondo, donant-les la qualificació adequada a la seva condició d'equipaments comunitaris, i a l'hora reordenar la totalitat de la finca municipal del sector anomenat popularment Can Miquelet de manera que es consolidi l'àrea d'espai lliure que actualment s'utilitza com a tal, fruit inicialment d'un conveni de cessió d'ús subscrit l'any 2011 entre l'Ajuntament i el titular de la finca que va culminar amb l'adquisició l'any 2022 de la totalitat de la referida finca per aquesta administració local.

1.2 INICIATIVA I REDACCIÓ.

La iniciativa de la present proposta de MpPGOU és de l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts i la seva redacció ha estat contractada a l'empresa PAU-CD S.L.P., (Projectes d'Arquitectura i Urbanisme Canosa-Díez, slp), representada pels arquitectes Xavier Canosa Magret i Núria Díez Martínez, amb domicili al carrer Emili Grahit nº 62 de Girona.

1.3 MARC LEGAL.

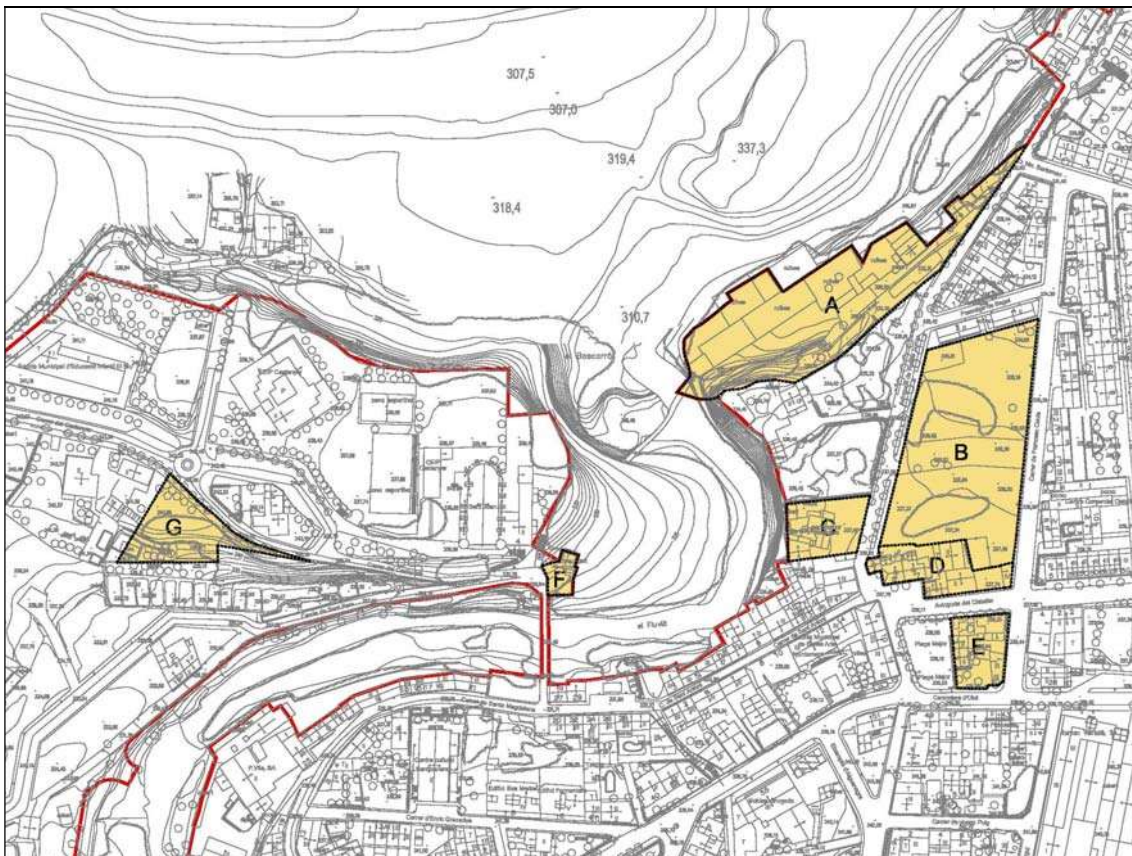
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables i Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, consolidats per les successives modificacions legals.
- REAL DECRETO Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 ÀMBITS DE L'ACTUACIÓ.

La present MppGOU afecta a diferents àmbits d'actuació, que s'assenyalen en la figura següent, en funció dels objectius específics plantejats en cada un d'ells.



ÀMBIT A

Aquest àmbit es correspon amb els equipaments i espais lliures existents en la zona de l'antiga fabrica de paper Molí Fondo, lligada a la vida del poble de Sant Joan les Fonts i que en el seu conjunt esdevé un important exemple del patrimoni industrial a la Garrotxa. L'origen d'aquesta fàbrica es data en 1723 i en 1841 va ser objecte d'una profunda transformació i modernització la producció industrial.

L'objectiu d'actuar en aquest àmbit es adaptar les qualificacions urbanístiques a els usos vigents, sense alterar la seva condició de sistema urbanístic tot reforçant el caràcter del conjunt edificat pel seu valor patrimonial i identitari.



ÀMBIT B.

Aquest àmbit es correspon amb una àrea, que el vigent PGOU destina preferentment a usos residencials, situada entre l'Avinguda Rafael Torres i el carrer de Francesc Caula, ordenada en dos espais diferenciats dividits per un vial i una zona d'aparcaments, un al nord destinat a habitatges unifamiliars i un altre al sud amb tipologies pròpies d'habitatges plurifamiliars i usos complementaris.

Es proposa actuar en aquest àmbit, íntegrament de titularitat pública, per tal de reordenar dels usos i les tipologies edificatòries de manera que, mantenint part dels aprofitaments que determina el planejament vigent, s'ordini un espai central destinat a mantenir els usos actuals com a espais lliures comunitaris, ordenar una nova zona destinada a equipaments assistencials i situar els usos residencials privats en la zona sud de l'àmbit amb tipologies que conformin la façana edificada del nou espai públic.

En l'actualitat aquest espai central ja s'utilitza com a zona verda d'ús públic fruit d'un conveni subscrit l'any 2011 entre l'Ajuntament i el titular propietari dels terrenys i recentment l'any 2022 l'Ajuntament l'ha adquirit per tal de mantenir els usos municipals relacionats amb activitats recreatives i culturals, tals com instal·lació de fires i parades de festa major, etc., i també per a la utilització com a espai comú de parc públic.



ÀMBIT C.

Aquest àmbit es corresponen al de l'actual finca a on es troba l'antic escorxador municipal, qualificada pel planejament vigent com a equipament amb la clau E-9. L'actuació és proposa mantenir la qualificació de sistema urbanístic si bé concretant el seu ús com a equipament socio-cultural.



ÀMBIT D.

Àmbit que es correspon amb l'ocupat per dos edificis de diferents característiques tipològiques situats amb façana a la Plaça Major nº 6-7 i a l'Avinguda Cisteller nº1. El propòsit d'actuar en aquest àmbit és el d'adaptar les condicions d'edificació a la realitat existent de manera que es qualifiqui la casa situada a la Plaça Major nº6-7, que forma cantonada amb l'Avinguda Rafael Torres, dins la zona de Nucli Antic (clau 1) donades les seves característiques tipològiques, i reordenar les condicions d'edificació de la finca contigua, situada a l'Avinguda Cisteller nº1, que presenta una volumetria consolidada disconforme amb el planejament vigent.



EDIFICI PLAÇA MAJOR Nº 6-7



EDIFICI AVINGUDA CISTELLER Nº 1



ÀMBIT E.

Aquest àmbit es correspon a l'espai contigu a la Plaça Major que en part esta qualificat com a zona verda i en part com a zona de volumetria específica, sense concretar.

El propòsit de l'actuació és el de traslladar la zona verda a l'espai de Can Miquelet i concretar les característiques de l'edificació de la zona de volumetria específica, per tal de conformar les façanes a la plaça i a l'avinguda Cisteller.





ÀMBIT F.

Aquest àmbit es correspon al de la parcel·la edificada de Ca l'Esquirollet situada a l'accés nord del pont medieval. El PGOU vigent no el qualifica i resta integrat en la trama viària. Amb la present actuació es proposa qualificar aquesta finca pública com a equipament socio-cultural mantenint el seu ús actual com a centre d'informació del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.



ÀMBIT G.

Aquest àmbit es correspon amb part de l'espai qualificat en el PGOU com a zona verda, sense estar adscrit a cap àmbit de gestió, afectant a part de finques consolidades ordenades en el Pla parcial contigu. El propòsit de l'actuació és traslladar aquest espai lliure a Can Miquelet i ordenar part de la superfície amb la mateixa qualificació que tenen les finques urbanes a les que pertanyen.



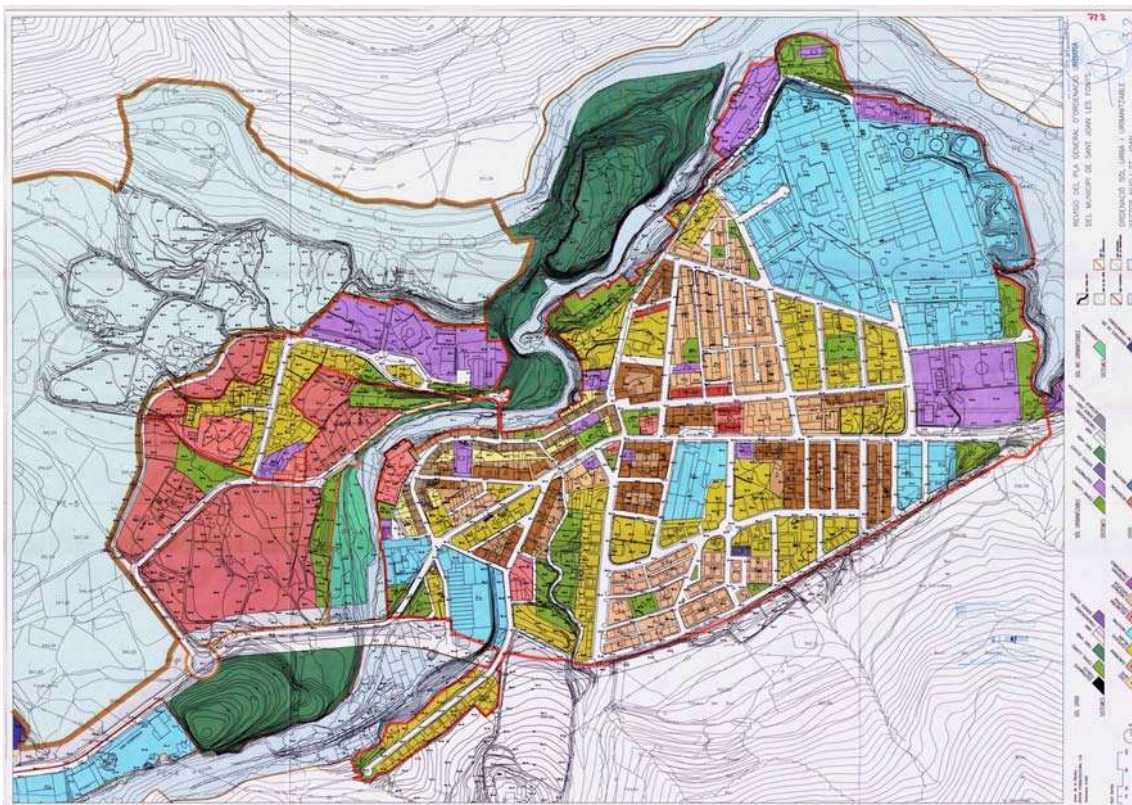
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Es relacionen a continuació les finques indicades, amb la referència i superfície de sòl que consta a les fitxes cadastrals.

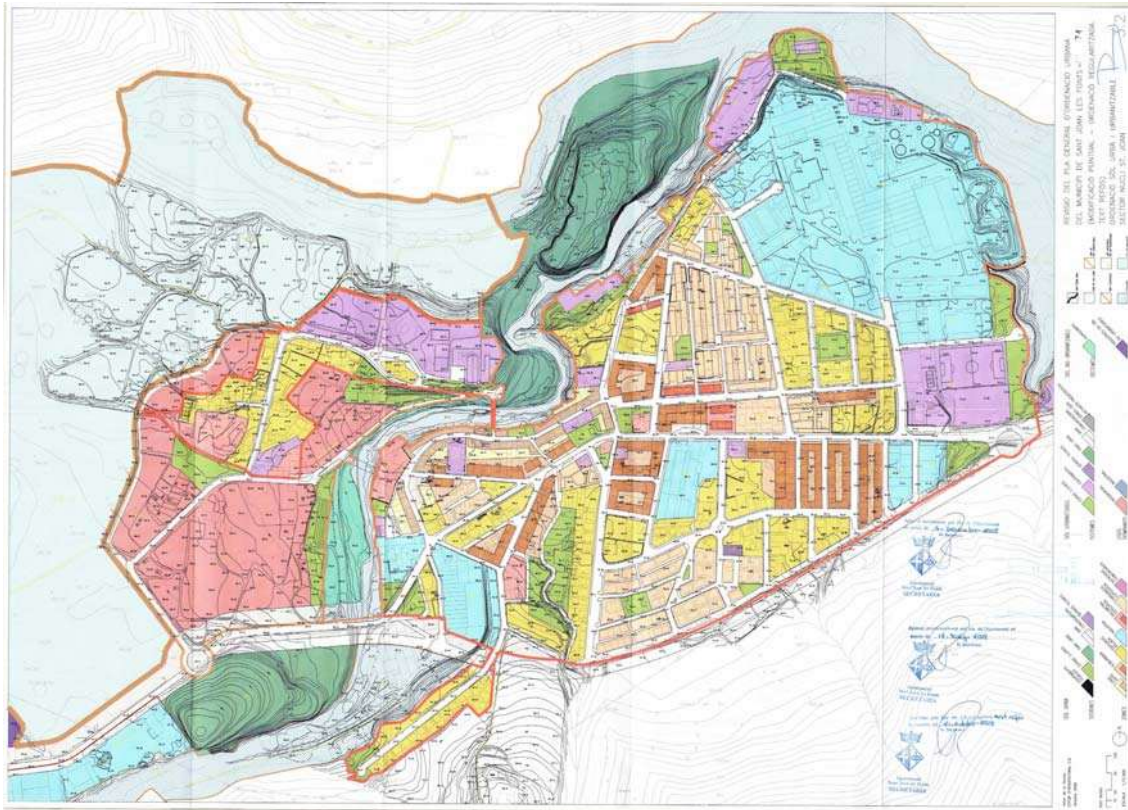
ÀMBIT	TITULAR	FINCA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL
A	Ajuntament Sant Joan les Fonts (Molí Fondo)	9738115DG5793N0001BY 9738101DG793N0001DY	6.540 m2 415 m2
B	Ajuntament Sant Joan les Fonts (Cal Miquelet)	9838203DG5793N0001RY	6.755 m2
C	Ajuntament Sant Joan les Fonts (Antic Escorxador)	9738103DG5793N0001IY	1.301 m2
D	Finques Avinguda Cisteller (particular-protecció dades) (particular-protecció dades) (particular-protecció dades)	9838208DG5793N0001EY 9838209DG5793N0001SY 9838205DG5793N0001XY 9838204DG5793N0001DY	852 m2 518 m2 151 m2 56 m2
E	Finques Plaça Major Ajuntament Sant Joan les Fonts (particular-protecció dades) (particular-protecció dades) (particular-protecció dades)	Sense fitxa cadastral 9837201DG5793N0001RY 9837203DG5793N0001XY 9837202DG5793N0001DY	279 m2 367 m2 222 m2 95 m2
F	Ajuntament de Sant Joan les Fonts (Centre d'Informació turística)	9537501DG5793N0001JY	462 m2
G	Finca carrer Castanyer (particular-protecció dades)	9237501DG5793N0001KY	3.385 m2 (afectació parcial)

2.3 EL PLANEJAMENT VIGENT.

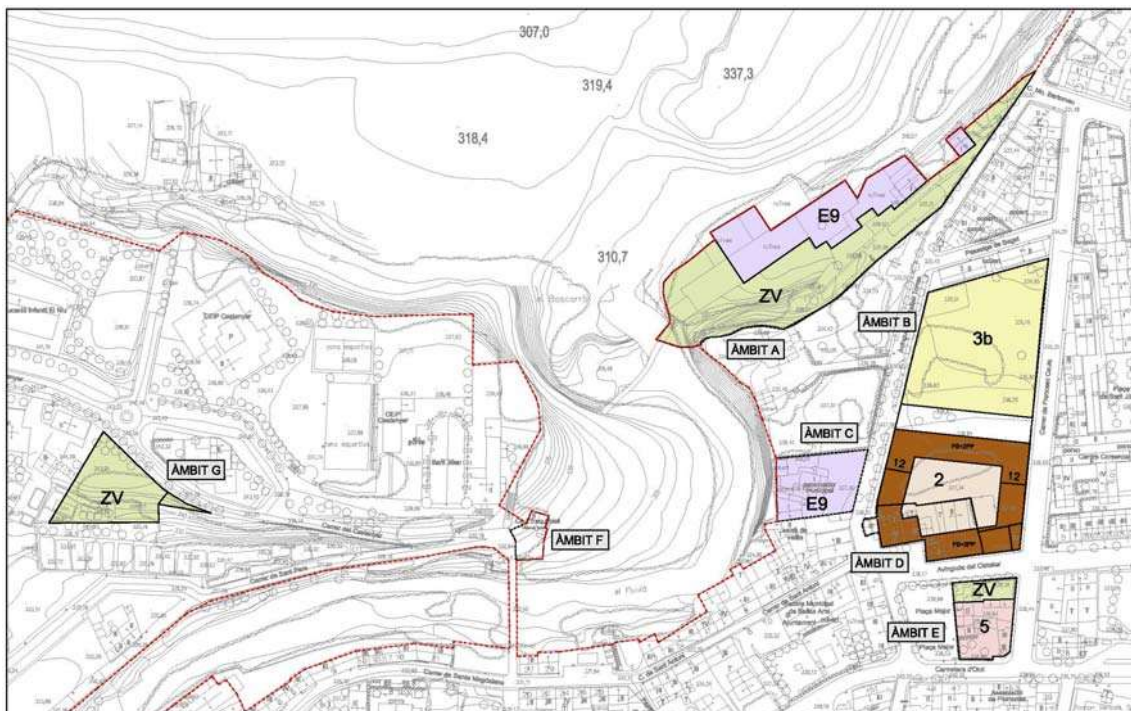
El planejament vigent al municipi de Sant Joan les Fonts és el PGOU, aprovat en Text refós definitivament per la CTU de Girona el 6 de novembre de 2002 i publicat el 13 de gener de 2003.



Posteriorment es va aprovar d'una modificació del PGOU (DOGC 5566 de 12.01.2010) que afectava, entre altres temes, a la regulació del sistema d'equipaments comunitaris i entre aquests a l'ordenació del sector Molí Fondo amb l'objectiu de qualificar part de les edificacions industrials existents com a equipaments comunitaris.



En relació als àmbits afectats per la present modificació del planejament general, el PGOU vigent els ordena de la següent manera:



PGOU VIGENT – ÀMBITS AFECTATS

A.- Aquest àmbit es correspon amb l'àrea del Molí Fondo qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments (clau E9) i d'espais lliures (clau ZV) pel planejament vigent.

B.- Aquest àmbit es correspon de amb la parcel·la de Can Miquelet qualificada majorment com a zona residencial pel planejament vigent que ordena l'edificació en dos zones diferenciades una al nord destinada a habitatges unifamiliars (Aïllada-clau 3b) i un altre al sud amb destinada a habitatges plurifamiliars (Suburbana-clau 2).

C.- Aquest àmbit es corresponen al de la finca qualificada pel planejament vigent com a equipament (clau E9) situada a l'Avinguda Rafael Torras.

D.- Aquest àmbit afecta a quatre parcel·les, tres d'elles edificades, situades amb façana a la Plaça Major i a l'Avinguda Cisteller qualificades pel planejament vigent com a zona Suburbana (clau 2).

E.- Aquest àmbit afecta a quatre parcel·les, una situada al sud de l'avinguda Cisteller i qualificada de Zona Verda (clau ZV) i les altres tres situades entre la zona verda i la carretera GI-522, qualificades de Volumetria Específica (clau 5)

F.- Aquest àmbit afecta a la parcel·la de Ca L'Esquirollet, situada al nord del pont medieval, que el PGOU qualifica de vialitat.

G.- Aquest àmbit afecta a una parcel·la, situada al sud del carrer Castanyer, qualificada en el PGOU vigent de Zona Verda (clau ZV)

Text normatiu vigent.

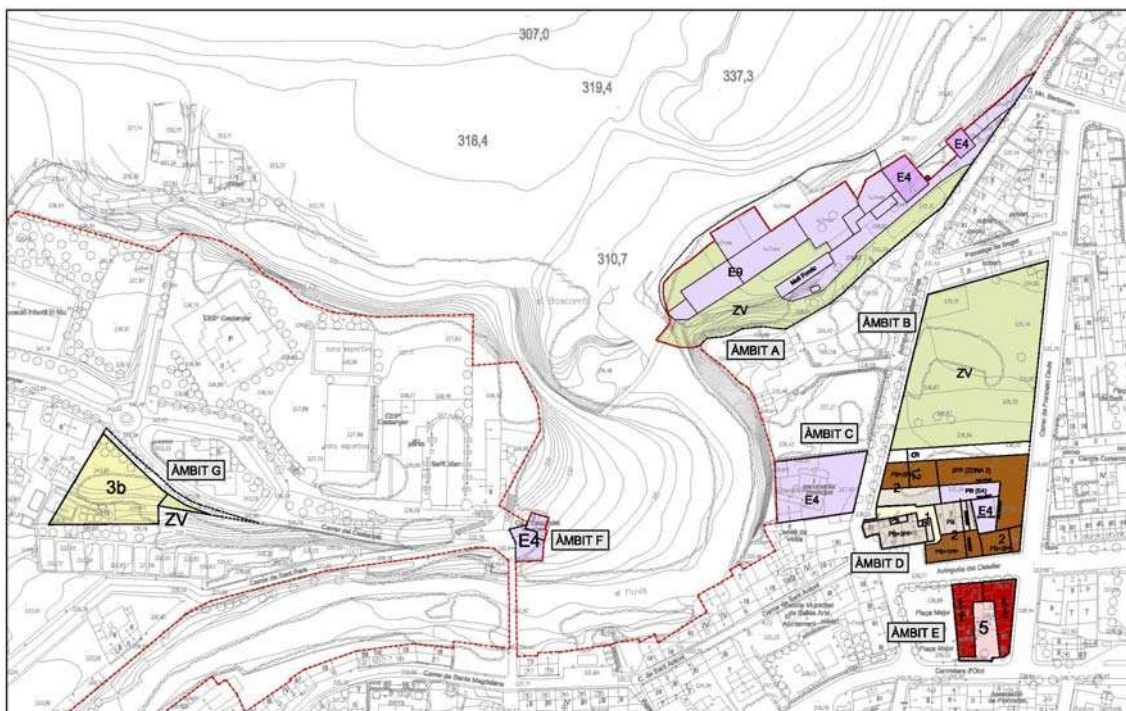
Pel que afecta a la present modificació del planejament urbanístic municipal, el text normatiu vigent és la Normativa Urbanística del PGOU.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

3.1 MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU

El motiu principal per a modificar puntualment el PGOU neix de la voluntat municipal de millorar i concretar l'ordenació del conjunt d'espais que formen els sistemes urbanístics, de significat valor patrimonial, situats en les finques del Molí Fondo, en la consolidació com a espais lliures de la zona de Can Miquelet, en la concreció dels usos com a equipament de la finca de l'antic escorxador i en l'adaptació de la qualificació urbanística de dues parcel·les situades amb front a la Plaça Major i a l'Avinguda Cisteller .

3.2 DESCRIPCIÓ DE LA NOVA ORDENACIÓ I CARACTERÍSTIQUES



PGOU MODIFICAT – ÀMBITS AFECTATS

Ordenació Àmbit A - Molí Fondo

La proposta de modificació del POUM en aquest sub-àmbit consisteix en reconèixer i donar-li la qualificació adequada al conjunt edificat de les antigues instal·lacions de la indústria paperera Molí Fondo, ubicades en el sòl urbà. En aquest conjunt es conserva la turbina per generació d'energia, que junt amb els edificis industrials formen part del patrimoni cultural i arquitectònic del municipi.

Al nord del conjunt Moli Fondo es troba una part de l'antiga finca industrial en sòl no urbanitzable, amb edificacions i instal·lacions existents, que actualment està inclosa en l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. No es objecte de la present MpPGOU proposar la modificació d'aquest límit nord del sòl urbà, que en aquest punt coincideix amb el del PNZVG.

Les instal·lacions i edificacions existents es troben en procés de recuperació i rehabilitació per part de l'Ajuntament i, en part, ja estan habilitades per exposar i divulgar el patrimoni industrial de Sant Joan les Fonts.



Les característiques comparades entre el PGOU vigent i la MpPGOU, en aquest sub-àmbit A, són les següents:

ÀMBIT A	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	2.030 m2	3.658 m2
ESPAI LLIURE	4.175 m2	2.557 m2
TOTALS SISTEMES	6.205 m2	6.205 m2

La disminució, en aquest Àmbit A, de la superfície de sòl qualificat pel vigent PGOU com a zona verda es compensa amb la qualificació de terrenys destinats a zona verda que la present MpPGOU proposa en l'Àmbit B.

Ordenació Àmbit B - Can Miquelet

L'ordenació que proposa la present MpPGOU en aquest àmbit es basa en el doble objectiu indicat anteriorment. Per una banda garantir la continuïtat de l'ús públic en una part de la parcel·la de Can Miquelet, com espai lliure per usos municipals relacionats amb activitats recreatives i culturals, i per altre banda que s'ordini la part edificable d'aquesta finca de titularitat de manera que part es destini a equipament públic i part a edificació residencial que permeti desenvolupar polítiques públiques d'habitatge.

La MpPGOU ordena el 68,7% de la finca com a espai lliure i distribueix els aprofitaments urbanístics (sostre edificable) en una zona situada, al sud de la mateixa, que manté la qualificació vigent de Suburbana (clau 2) ajustant els seus límits, reordenant els gàlils edificatoris en planta baixa i dues plantes pis i definit la nova vialitat que donarà accés a l'edificació amb façana al parc. A la planta baixa qualifica 1.156 m2 com a equipament assistencial.



SUB-ÀMBIT B	PGOU VIGENT		PROPOSTA MpPGOU	
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
ESPAI LLIURE			4.643,00	
EQUIPAMENT			1.156,00	
VIAL	754,00		413,00	
ZONA CLAU 2	2.363,00	1.385,00 (pb) 2.769,00 (2pp)	547,00	906,00 (pb) 1.542,00 (2pp)
ZONA CLAU 3	3.642,00	4.154,00		
TOTALS	6.759,00	6.339,00	6.759,00	2.448,00

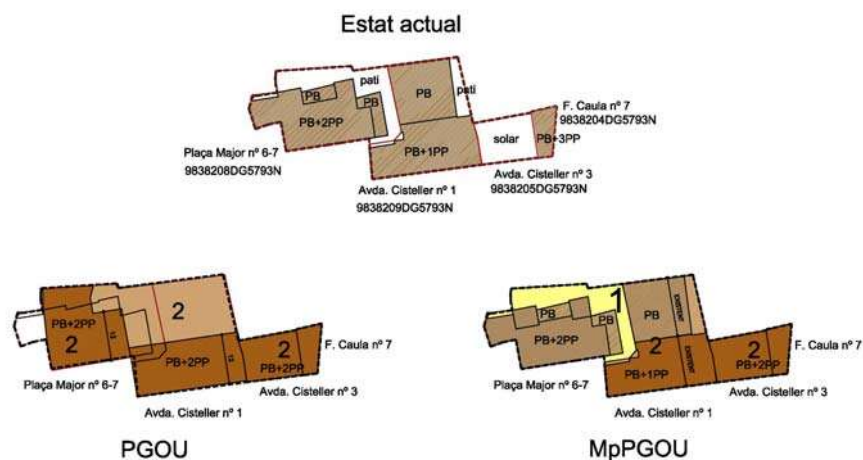
Ordenació Àmbit C - Antic escorxador

En aquests àmbit la present MpPGOU es limita a concretar el tipus d'equipament comunitari, que en el text vigent es un "Equipament sense ús determinat – clau E9" i en la proposta passa a ser un "Equipament socio-cultural – clau E4" que segons determina l'art. 66 de les NNUU en el mateix s'admet: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

ÀMBIT C	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	1.301 m2	1.301 m2

Ordenació Àmbit D - Front edificat amb façana a la Plaça Major i l'Av. Cisteller

Donada la situació derivada de l'actuació proposada en aquest àmbit B, en que es reordena l'edificació de l'illa urbana a la que pertanyen les finques situades a la Plaça Major nº 6-7 i a l'Avinguda Cisteller nº1, la present MpPGOU inclou en aquesta reordenació de l'edificació les finques indicades amb els objectius que a continuació s'indiquen.



En relació a la parcel·la, cadastral 9838208DG5793N, que es correspon als números 6 i 7 de la Plaça Major, la MpPGOU proposa incloure-la en la zona qualificada “Nucli Antic-clau 1” donades les seves característiques tipològiques més pròpies d’aquesta zona, el que permet conservar l’edifici existent, situat a l’entrada del nucli antic, per carrer Sant Antoni, i regular les condicions d’ordenació, edificació i ús amb la mateixa normativa d’aquesta zona contigua.

En relació a la parcel·la, cadastral 9838209DG5793N, situada a l’Avinguda Cisteller nº 1, aquesta finca presenta una divisió horitzontal de la propietat en la que es troben: un habitatge en planta primera, un local comercial en la planta baixa que forma la cantonada de l’Av. Cisteller amb la Plaça Major, i un establiment d’hostaleria en planta baixa que té la sala del restaurant construïda en la zona no edificable (pati d’illa) segons les determinacions del PGOU, i una planta pis destinada a habitatge. La MpPGOU proposa reordenar la volumetria admesa en el planejament vigent de manera que mantenint la qualificació de Zona Suburbana (clau 2) la sala-restaurant no resti en volum disconforme i que el conjunt edificat en aquest parcel·la mantingui, respecte a la parcel·la veïna de la Plaça Major nº 6-7, la situació actual que permet conservar els accessos a l’habitatge situat en la planta pis, per l’espai que separa els dos edificis.

ÀMBIT D	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Finca Plaça Major, 6-7	2	517,00	329,00 (pb) 658,00 (2pp)	1	566,00	376,00 (pb) 620,00 (2pp)
Afectació viària		65,00			16,00	
TOTALS		582,00	987,00		582,00	976,00

ÀMBIT D	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Finca Avda. Cisteller, 1	2	518,00	290,00 (pb) 580,00 (2pp)	2	518,00	501,00 (pb) 294,00 (1pp)
TOTALS		518,00	887,00		518,00	795,00

ÀMBIT D	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Finca Avda. Cisteller, 3	2	151,00	151,00 (pb) 302,00 (2pp)	2	151,00	151,00 (pb) 302,00 (2pp)
TOTALS		151,00	453,00		151,00	453,00

ÀMBIT D	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Finca Avda. Cisteller, 5 Francesc Caula, 7	2	56,00	56,00 (pb) 112,00 (2pp)	2	56,00	56,00 (pb) 112,00 (2pp)
TOTALS		56,00	168,00		56,00	168,00

En relació a les parcel·les cadastrals 9838205DG5793N, situada a l’Avinguda Cisteller nº 3, i 9838204DG5793N, situada al carrer Francesc Caula nº7, la MpPOUM no altera les seves condicions i en conseqüència mantenen la seva superfície de sòl i sotre ordenats al PGOU vigent.

Ordenació Àmbit E – Centre Informació

En aquest àmbit la MpPGOU la qualifica d’equipament Clau E4 la parcel·la de Ca L’Esquirollet, cadastral 9537501DG5793N0001JY situada al nord del pont medieval, adequant-se així al seu ús actual d’oficina d’informació turística.

ÀMBIT E	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	277 m2	277 m2

Ordenació Àmbit F – Carrre Castanyer

En aquest àmbit a la MpPGOU planteja:

- el trasllat de part de la zona verda, cadastral 9237501DG5793N0001KY situada al sud del carrer Castanyer nº5, als terrenys de Can Miquelet, sense que això suposi pèrdua de superfície de sòl qualificada de Zona Verda (clau ZV) pel vigent PGOU.
- la qualificació com a zona d'edificació aïllada (clau 3b) de la part desafectada
- la qualificació com a sistema viari de la vorera, actualment ja urbanitzada, del carrer Castanyer que el PGOU qualifica com a zona verda.

ÀMBIT F	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Carrer Castanyer, nº5	ZV	1.619,00		ZV	68,00	
Zona Edificació Aïllada				Clau 3b	1.330,00	798,00
Vialitat				V	221,00	
TOTALS		1.619,00			1.619,00	798,00

3.3 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 i conveniència de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos públics en la reordenació dels sistemes urbanístics situats en el sector Moli Fondo i en el sector Can Miquelet amb l'objectiu de millorar-los en el seu conjunt i de consolidar l'ús públic d'aquests espais.


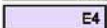
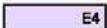
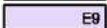




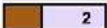
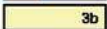

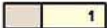



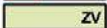






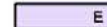




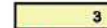

En relació al sector Moli Fondo l'interès públic de la MpPGOU radica en poder disposar de la qualificació adequada a la realitat existent que conformen el conjunt d'elements del patrimoni municipal, per tal de poder actuar sobre el seu conjunt evitant l'afectació que part del mateix té en l'actualitat al estar situat en ens terrenys qualificats de zona verda.

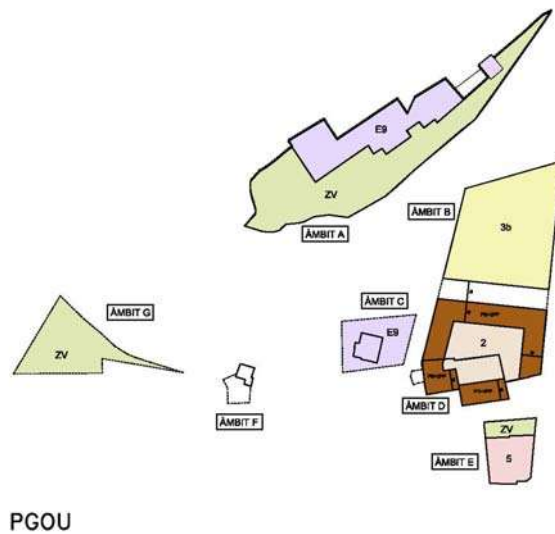
En relació al sector popularment anomenat Can Miquelet, l'interès públic de la MpPGOU radica en la necessitat del municipi de mantenir els espais lliures que en l'últim decenni han gaudit els veïns i veïnes de Sant Joan les Fonts gràcies a un conveni de cessió d'ús del sòl per temps indefinit, en règim de comodat, signat l'any 2010 entre l'Ajuntament i el titulars de la finca de Can Miquelet.

3.4 CONDICIONS DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES.

Donades les característiques de les modificacions proposades, aquests no resten subjectes a condicions de gestió específiques ni a un pla d'etapes concret per a l'execució de les seves determinacions.

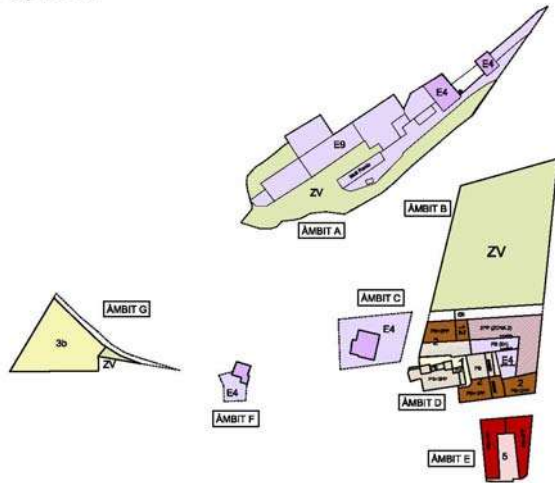
3.5 CARACTERÍSTIQUES COMPARADES PGOU - MpPGOU

		PGOU	MpPGOU	
ÀMBIT A	 ZV	ZONA VERDA MOLI FONDO	4.175 m2sl	2.557 m2sl
	 E4	EQUIPAMENT MOLI FONDO		246 m2sl
	 E4	EQUIPAMENT MOLI FONDO		102 m2sl
	 E9	EQUIPAMENT MOLI FONDO	2.030 m2sl	3.300 m2sl
	Total Àmbit A		6.205 m2sl	6.205 m2sl
ÀMBIT B	 ZV	ZONA VERDA CAN MIQUELET		4.643 m2sl
	 E2	EQUIPAMENT ASSISTENCIAL (pl.b)		1.156 m2sl
	 V	VIALITAT	754 m2sl	413 m2sl
	 2	ZONA SUBURBANA	2.363 m2sl - 4.154 m2st	547 m2sl - 906 m2st
	 2	ZONA SUBURBANA (pl.pis)		1.542 m2st
 3b	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2st		
Total Àmbit B		6.759 m2sl - 6.339 m2st	6.759 m2sl - 2.448 m2st	
ÀMBIT C	 E4	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	1.301 m2sl	1.301 m2sl
	Total Àmbit C		1.301 m2sl	1.301 m2sl
ÀMBIT D	 1	RESIDENCIAL CASC ANTIC		566 m2sl - 996 m2st
	 V	VIALITAT	65 m2sl	16 m2sl
	 2	RESIDENCIAL SUBURBANA	1.242 m2sl - 2.495 m2st	725 m2sl - 1.396 m2st
Total Àmbit D		1.307 m2sl - 2.495 m2st	1.090 m2sl - 2.392 m2st	
ÀMBIT E	 5	VOLUMETRIA ESPECÍFICA	752 m2sl - 1.000 m2st	973 m2sl - 1.624 m2st
	 ZV	ZONA VERDA	279 m2sl	
Total Àmbit E		1.031 m2sl - 1.000 m2st	2.081 m2sl - 3.355 m2st	
ÀMBIT F	 V	VIALITAT	277 m2sl	
	 E4	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL		277 m2sl
Total Àmbit F		273 m2sl	273 m2sl	
ÀMBIT G	 ZV	ZONA VERDA	1.619 m2sl	68 m2sl
	 3b	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA		1.330 m2sl - 798 m2st
	 V	VIALITAT		221 m2sl
Total Àmbit G		1.619 m2sl	1.619 m2sl - 798 m2st	
TOTALS				
 ZV	ZONA VERDA	6.073 m2sl	7.248 m2sl	
 E	EQUIPAMENTS	3.331 m2sl	6.290 m2sl	
 V	VIALITAT	1.096 m2sl	650 m2sl	
Total Sistemes		10.500 m2sl	14.188 m2sl	
 1	RESIDENCIAL CASC ANTIC		566 m2sl - 996 m2st	
 2	RESIDENCIAL SUBURBANA	3.605 m2sl - 6.649 m2st	1.272m2sl - 2.302 m2st	
 2	ZONA SUBURBANA (pl.pis)		1.542 m2st	
 3	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2st	1.330 m2sl - 798 m2st	
 5	ZONA VOLUMETRIA ESPECÍFICA	752 m2sl - 1.000 m2st	973 m2sl - 1.624 m2st	
Total Zones		7.999 m2sl - 9.934 m2st	4.141 m2sl - 7.262 m2st	



PGOU

MpPGOU



En el seu conjunt la present Modificació del PGOU de Sant Joan les Fonts significa un reforçament dels sistemes urbanístics que augmenten la seva superfície en un 35,12%.

- Els espais lliures s'incrementen en un 19,35% passant dels 6.073m² ordenats en el vigent PGOU a 7.248m² ordenats en la MpPGOU.
- Els equipaments s'incrementen en un 88,83% passant dels 3.331m² ordenats en el vigent PGOU a 6.290m² ordenats en la MpPGOU.

Pel que fa a les Zones qualificades a la MpPGOU aquesta redueix la seva superfície passant dels 7.999m² ordenats en el vigent PGOU als 4.141 m² ordenats en la MpPGOU.

Pel que fa als aprofitaments privats la MpPGOU suposa una reducció del sostre edificable passant dels 9.934m² ordenats en el vigent PGOU a 7.262m² ordenats en la MpPGOU. En conseqüència per a la present MpPGOU no es d'aplicació l'article 99 del TRLUC que 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, com tampoc es l'aplicació de l'article 100 del TRLUC, que estableix condicions per a les modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

4. MEMÒRIA AMBIENTAL

Per les característiques de la present modificació no procedeix incorporar una memòria ambiental, al ser un cas tipificat dins dels previstos a la Disposició addicional 8a, apartat 6.c), de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, donat que la present MpPGOU no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica.

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 de Catalunya 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.

5. MEMÒRIA DE MOBILITAT

D'acord amb l'apartat b de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només requerirà incorporar aquest Estudi aquell "planejament urbanístic general i llurs revisions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable". La present Modificació puntual del PGOU de Sant Joan les Fonts no es troba en aquest supòsit del referit Decret, al limitar-se a una reordenació dels sistemes urbanístics ordenats en el planejament vigent.

6. MEMÒRIA ECONÒMICA

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu punt 1e), s'estableix que els planejaments urbanístics municipals (o llurs modificacions) han de contenir l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. D'altra banda, segons es recull a l'article 59.3d) del TRLUC i a l'article 15.4 del Text Refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics i de les seves revisions o modificacions.

La present Modificació del PGOU actua principalment sobre finques de titularitat pública reordenant el sistema d'equipaments i espais lliures i sobre les finques de titularitat privada l'ordenació no comporta un increment de sostre edificable ni l'adscripció d'aquestes finques a àmbits de gestió específics. En conseqüència es considera que no procedeix avaluar econòmicament les determinacions de la present MpPGOU

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és el de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració local. La present MpPGOU no té repercussió sobre les finances públiques al tractar-se d'una reordenació del sistema urbanístics en finques de titularitat pública i per tant sense repercussió econòmica per a l'administració local.

8 SUSPENSIO DE LLICENCIES

D'acord amb el que determinen els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic ve obligat a acordar, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Pel que fa a la present MpPGOU, es determina que la suspensió de la tramitació d'atorgament de llicències de parcel·lació i d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, no afecta als sistemes urbanístics situats en finques de titularitat pública i si a les finques privades en les que es modifica el règim d'usos i els aprofitaments urbanístics, finques que s'assenyalen en el plànol de suspensió de llicències.

El termini de suspensió serà d'un any a partir de la publicació de l'acord municipal d'aprovació inicial de la MpPGOU.

Sant Joan les Fonts
Març 2023

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa – Núria Díez
arquitectes

NORMATIVA URBANÍSTICA

Als efectes de la regulació normativa, les determinacions de la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts no modifiquen les Normes Urbanístiques vigents.

Els sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de la modificació venen regulats en el Capítol II de les NNUU vigents:

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 57 - Definició dels sistemes generals.

Art. 58 - Execució dels sistemes.

Art. 59 - Titularitat i afectació del sòl.

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ

Art. 60 - Disposicions generals.

Art. 61 - Sistema viari (V).

Art. 62 - Sistema hidrogràfic (H).

Art. 63 - Sistema de protecció de sistemes (P).

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

Art. 64 - Disposicions generals.

Art. 65 - Sistema de jardins i places públiques urbans (ZV).

Art. 66 - Sistema de parcs (PV).

SEC.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 67 - Disposicions generals.

Art. 68 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E).

Art. 69 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T).

Pel que fa a les dues zones incloses en la MpPGOU aquestes venen regulades en el Capítol III de les NNUU vigents:

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 71 - Definició.

Art. 72 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.

Art. 73 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 76 - Zona suburbana (clau 2)

Art. 79 - Zona de volumetria específica (clau 5).

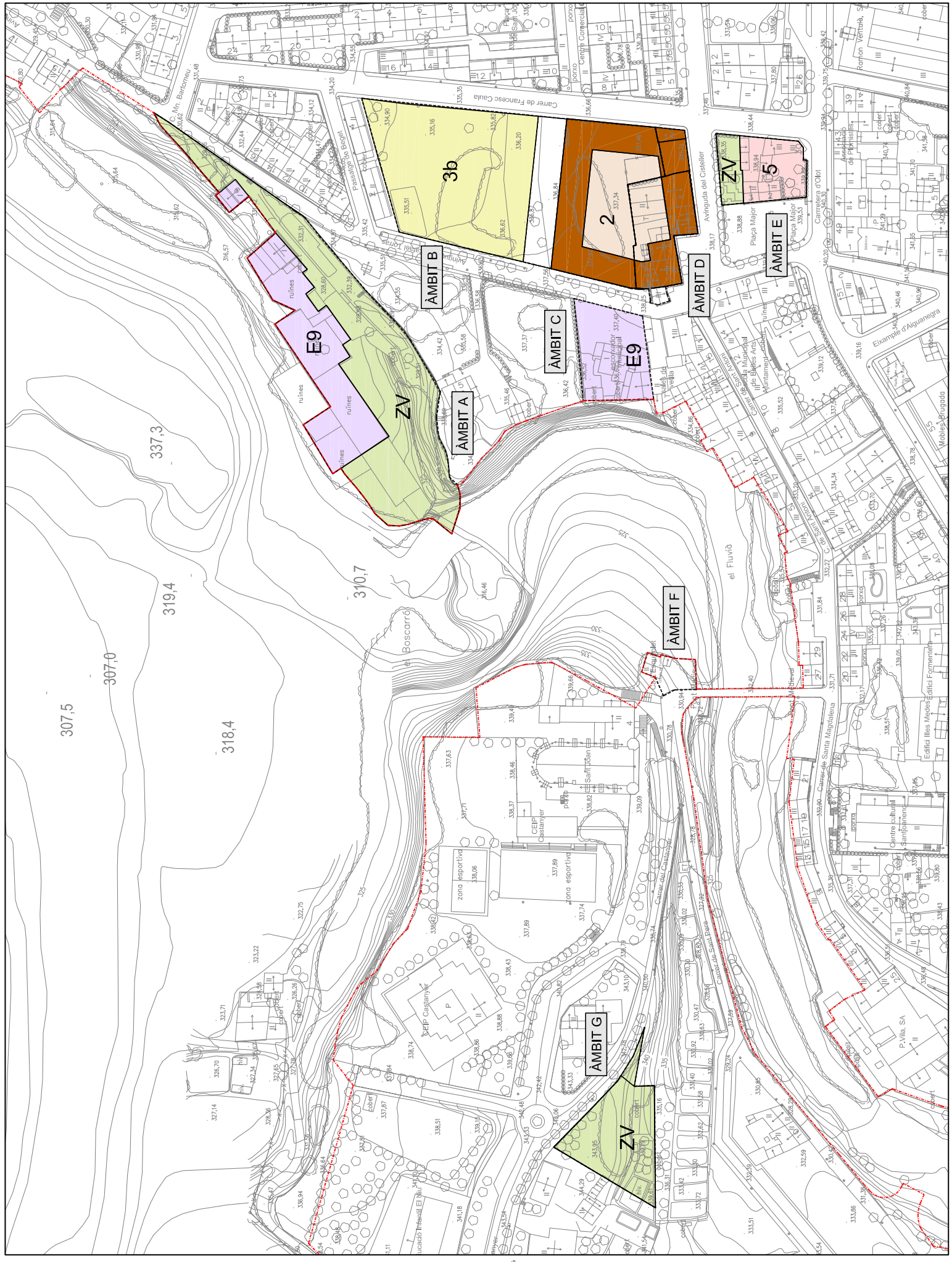
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.01 ÀMBITS MpPGOU
- I.02 PGOU VIGENT – ORDENACIÓ I USOS DE SÒL
- I.03 PGOU – ORDENACIÓ DETALLADA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.01 MpPGOU – ORDENACIÓ I USOS DEL SÒL
- O.02 MpPGOU – ORDENACIÓ DETALLADA
- O.03 CARACTERISTIQUES COMPARADES PGOU/MpPGOU
- O.04 ÀMBITS SUSPENSIÓ LLICÈNCIES



Projecte: AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
 Revisat: PAU-CD, SLP



SOL URBA

SISTEMES:

- EDIFICI
- OPERA LINDERS
- OPERA URBANA
- OPERA VERDURA
- OPERA TÈRMICA

ZONES:

- OPERA LINDERS
- OPERA URBANA
- OPERA VERDURA
- OPERA TÈRMICA

SOL URBANITZABLE

SISTEMES:

- OPERA LINDERS
- OPERA TÈRMICA
- OPERA VERDURA
- OPERA URBANA

USOS DOMINANTS:

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- DEPORTIVA
- DEPORTIVA
- DEPORTIVA
- DEPORTIVA
- DEPORTIVA
- DEPORTIVA

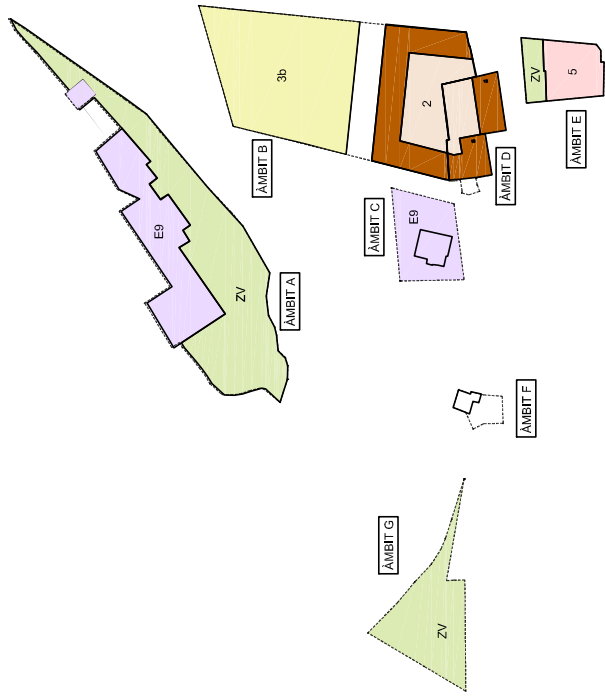
SÒL NO URBANITZABLE

SISTEMES:

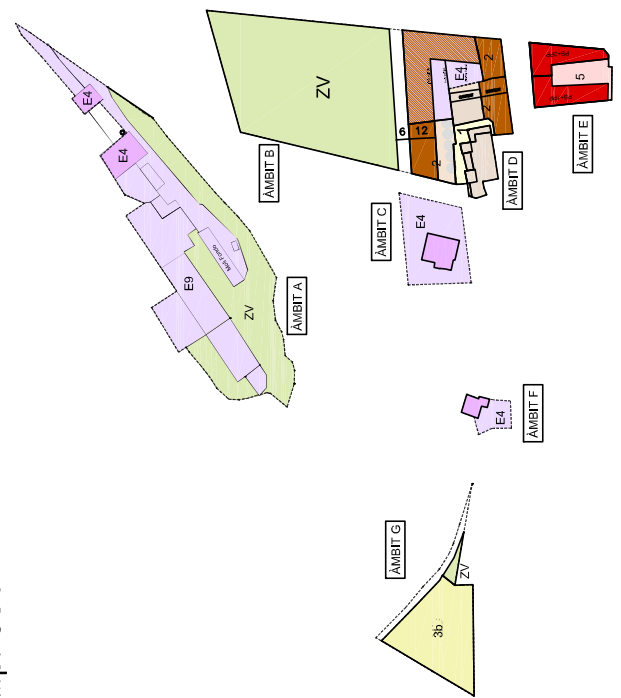
- OPERA VERDURA
- OPERA TÈRMICA
- OPERA URBANA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
 MpPOUM - 02

PGOU		MpPGOU
ÀMBIT A	ZONA VERDA MOLI FONDO EQUIPAMENT MOLI FONDO EQUIPAMENT MOLI FONDO EQUIPAMENT MOLI FONDO	2.557 m2sl 246 m2sl 102 m2sl 3.300 m2sl
Total Àmbit A		6.205 m2sl
ÀMBIT B	ZONA VERDA CAN MIQUELET EQUIPAMENT ASSISTENCIAL (pl.b) VIALITAT ZONA SUBURBANA ZONA SUBURBANA (pl.pis) ZONA EDIFICACIO AILLADA	4.643 m2sl 1.156 m2sl 413 m2sl 547 m2sl - 906 m2sl 1.542 m2sl
Total Àmbit B		6.759 m2sl - 2.448 m2sl
ÀMBIT C	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	1.301 m2sl
Total Àmbit C		1.301 m2sl
ÀMBIT D	RESIDENCIAL CASC ANTIC VIALITAT RESIDENCIAL SUBURBANA	566 m2sl - 996 m2sl 16 m2sl 725 m2sl - 1.396 m2sl
Total Àmbit D		1.090 m2sl - 2.392 m2sl
ÀMBIT E	VOLUMETRIA ESPECIFICA ZONA VERDA	973 m2sl - 1.624 m2sl
Total Àmbit E		2.081 m2sl - 3.355 m2sl
ÀMBIT F	VIALITAT EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	277 m2sl
Total Àmbit F		273 m2sl
ÀMBIT G	ZONA VERDA ZONA EDIFICACIO AILLADA VIALITAT	68 m2sl 1.330 m2sl - 798 m2sl 221 m2sl
Total Àmbit G		1.619 m2sl - 798 m2sl
TOTALS	PGOU	MpPGOU
ZONA VERDA	6.073 m2sl	7.248 m2sl
EQUIPAMENTS	3.331 m2sl	6.290 m2sl
VIALITAT	1.096 m2sl	650 m2sl
Total Sistemes	10.500 m2sl	14.188 m2sl
RESIDENCIAL CASC ANTIC	566 m2sl - 996 m2sl	566 m2sl - 996 m2sl
RESIDENCIAL SUBURBANA	3.605 m2sl - 6.649 m2sl	1.272m2sl - 2.302 m2sl
ZONA SUBURBANA (pl.pis)	3.642 m2sl - 2.185 m2sl	1.542 m2sl
ZONA EDIFICACIO AILLADA	752 m2sl - 1.000 m2sl	1.330 m2sl - 798 m2sl
ZONA VOLUMETRIA ESPECIFICA	973 m2sl - 1.624 m2sl	973 m2sl - 1.624 m2sl
Total Zones	7.999 m2sl - 9.934 m2sl	4.141 m2sl - 7.262 m2sl

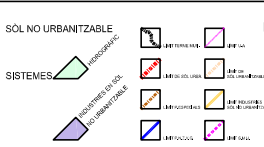
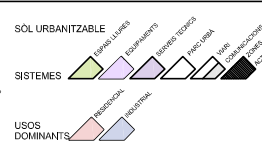
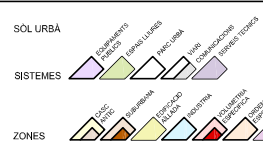


PGOU



MpPGOU

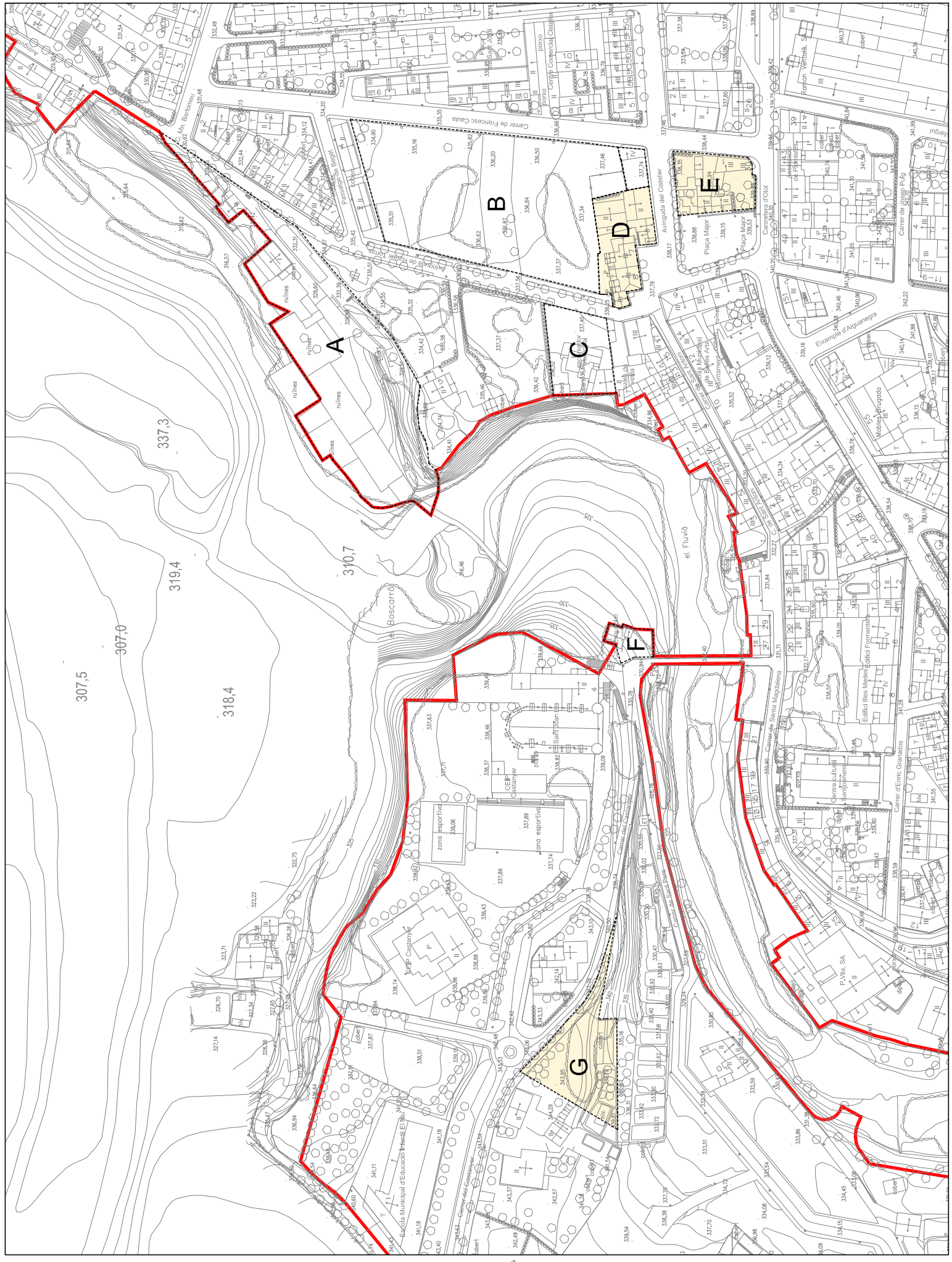
Projecte:
AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
Regidors:
PAU-CD, SLP



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

CARACTERÍSTIQUES COMPARADES PGOU / MpPGOU

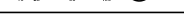
0-03



Projecte:
AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
Registre:
PAU-CD, SLP

ÀMBIT SUSPENSIÓ LICÈNCIES

EXT. APROVADO: 08/01/2016



SOL URBA

SISTEMES:

- URBANA
- URBANA LLEUGERA
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada

ZONES:

- URBANA
- URBANA LLEUGERA
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada

SOL URBANITZABLE

SISTEMES:

- URBANA LLEUGERA
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada

USOS DOMINANTS:

- URBANA LLEUGERA
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada

SÒL NO URBANITZABLE

SISTEMES:

- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

SISTEMES:

- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada
- URBANA DENSificada