

Diligència: Per fer constar que la present documentació relativa a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana Illa Industrial Noel-Begudà delimitació del "PAU NOEL II" va ésser aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts en sessió extraordinària celebrada el dia 27 de juliol de 2023.

Sant Joan les Fonts, data signatura electrònica

Alfonso González Leal
Secretari



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

Juliol 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: 2023.06.27 13:59:52 +02'00'

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
- 1.10 APROVACIÓ INICIAL DE LA MpPGOU
- 1.11 TRÀMIT ADMINISTRATIU DEL TEXT APROVAT INICIALMENT

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

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

2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 3 ORDENACIÓ MpPGOU – QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- 4 DELIMITACIÓ PAU NOEL II – CARACTERÍSTIQUES COMPARADES
- 5 DETALL ORDENACIÓ 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-PAU NOEL II

La MpPGOU - PAU NOEL II 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 [REDACTED], amb domicili al [REDACTED], de [REDACTED].

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 l'emplaçament i la funcionalitat d'aquest sistema que ajusta els seus límits i amplia la seva superfície.

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).

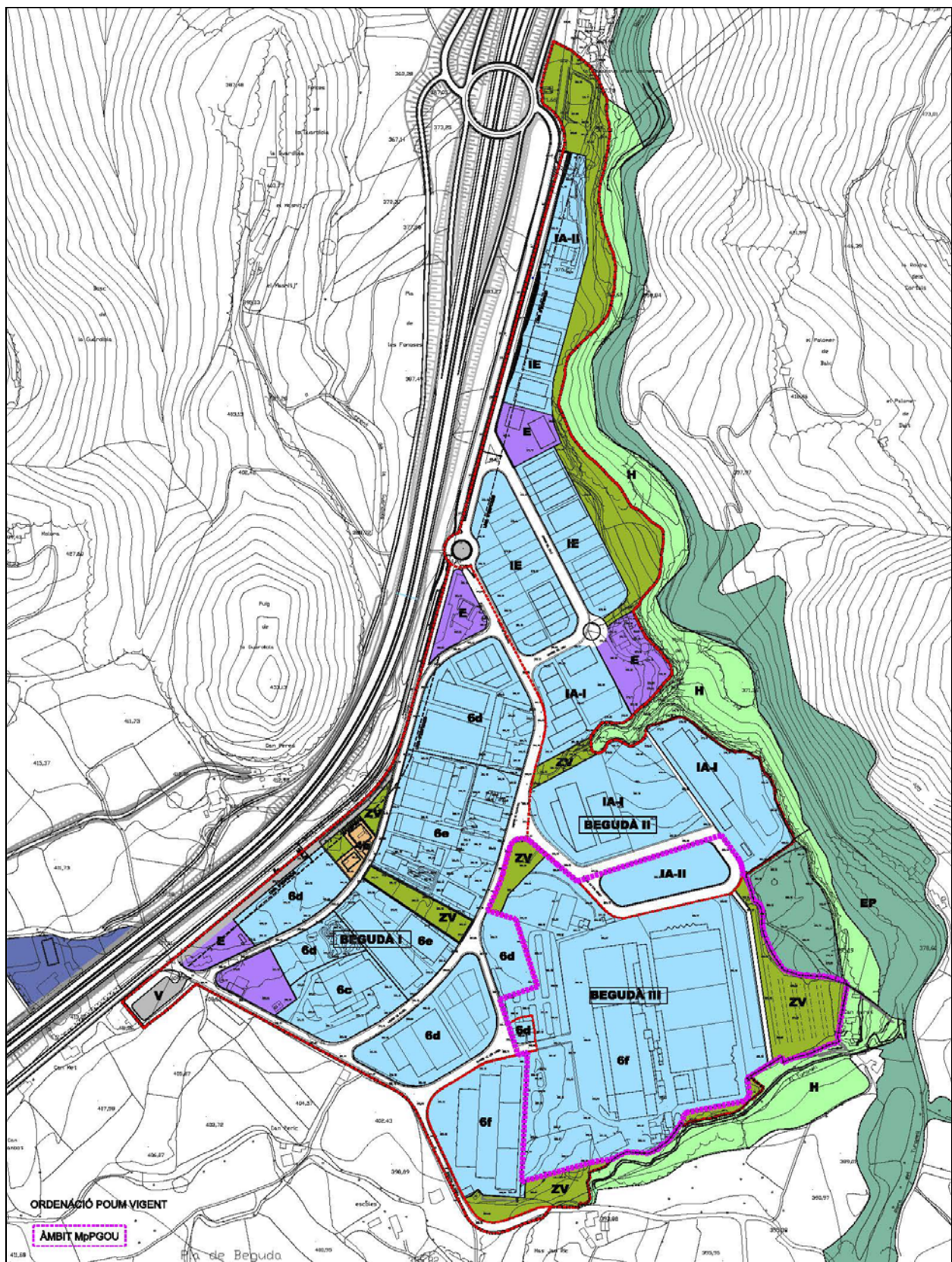
MPGOU/2011, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 22 de març de 2011 i publicada l'1 d'abril de 2011 referent al sistema local d'espais lliures de la zona Industrial de Begudà (Expedient 2010/042360/G).

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

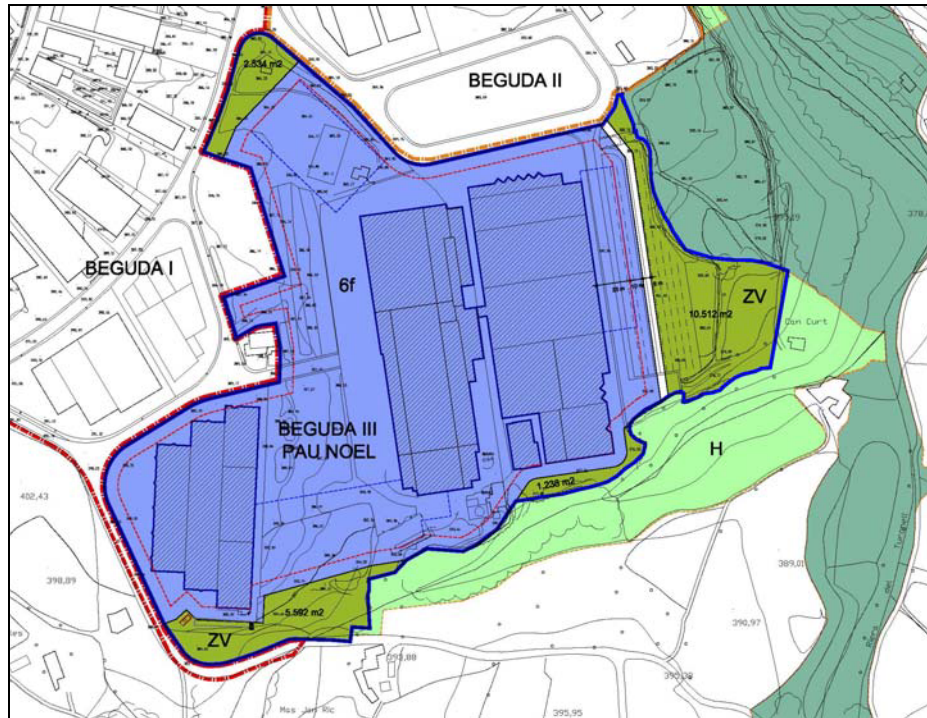
L'ordenació urbanística vigent de la Zona Industrial Begudà la determina el propi PGOU aprovat l'any 2003, les modificacions del sistema d'espais lliures aprovades els anys 2005 i 2011, i la modificació del sector Begudà III de l'any 2017.



TEXT REFÓS DEL VIGENT PGOU – SECTOR INDUSTRIAL BEGUDÀ

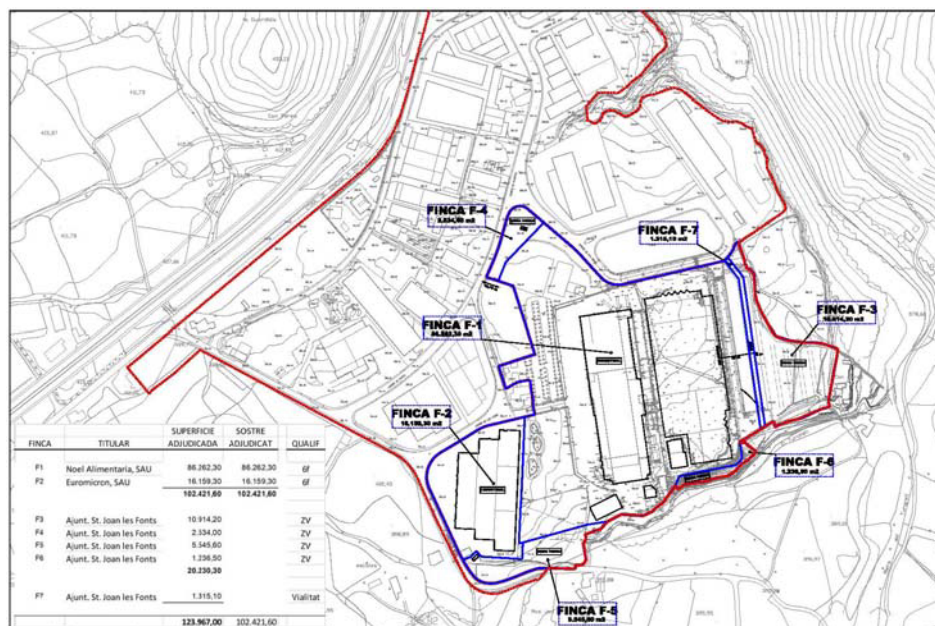
La MpPGOU/2017 va ordenar el subsector industrial “Begudà III” i va delimitar el Paligó d’Actuació “PAU-NOEL” que ja es troba desenvolupat amb la urbanització

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.

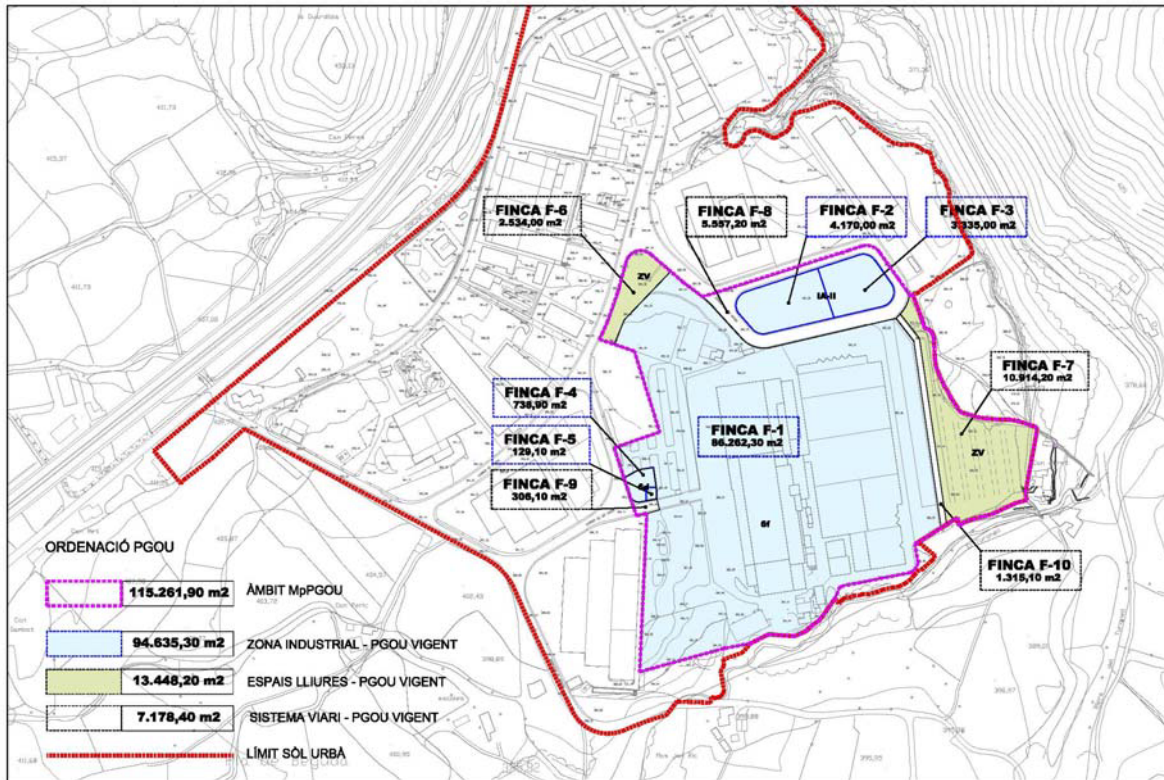


REPARCEL·LACIÓ PAU-NOEL / 2018

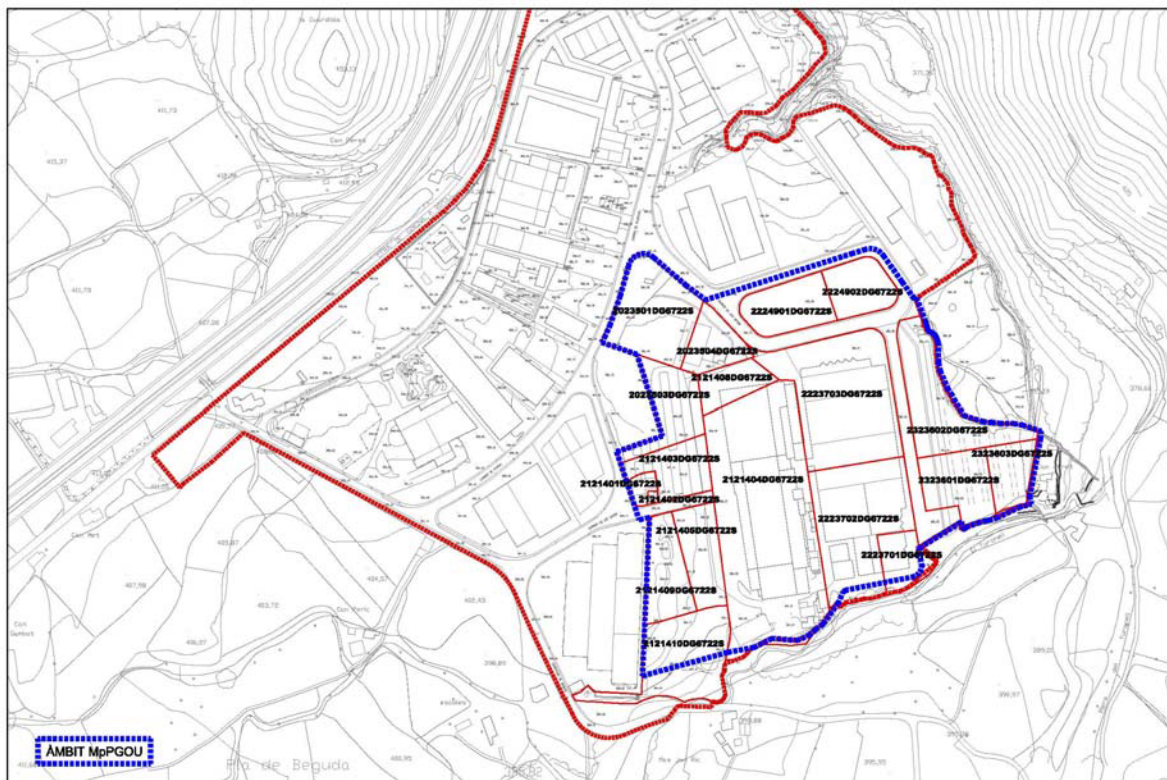
1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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-Palomerias	T 1484-L 82-F 178-f 2391	129,10
	Total Ind.				94.635,30
F-6	Espai lliure	2023501-part	Aj. Sant Joan les Fonts		2.534,00
F-7	Espai lliure	2323601-part	Aj. Sant Joan les Fonts		10.914,20
		2323602-part			
		2323603			
	Total Ell				13.448,20
F-8	Viari		Aj. Sant Joan les Fonts		5.557,20
F-9	Viari		Aj. Sant Joan les Fonts		306,10
F-10	Viari		Aj. Sant 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:

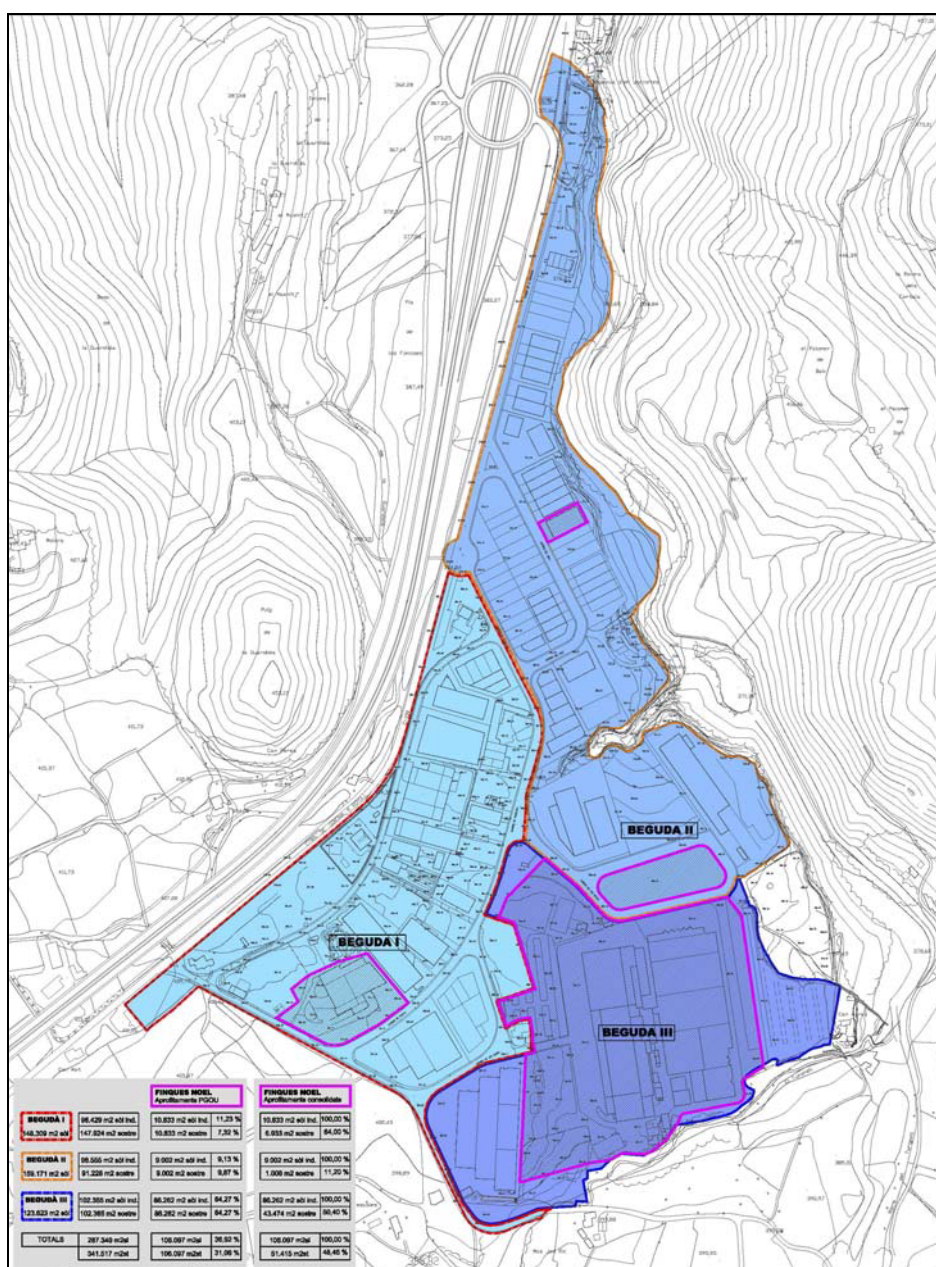
Finca F-8: Terreny de 5.557,20 m2 de superfície que es correspon a part del carrer de Can Gener.

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.



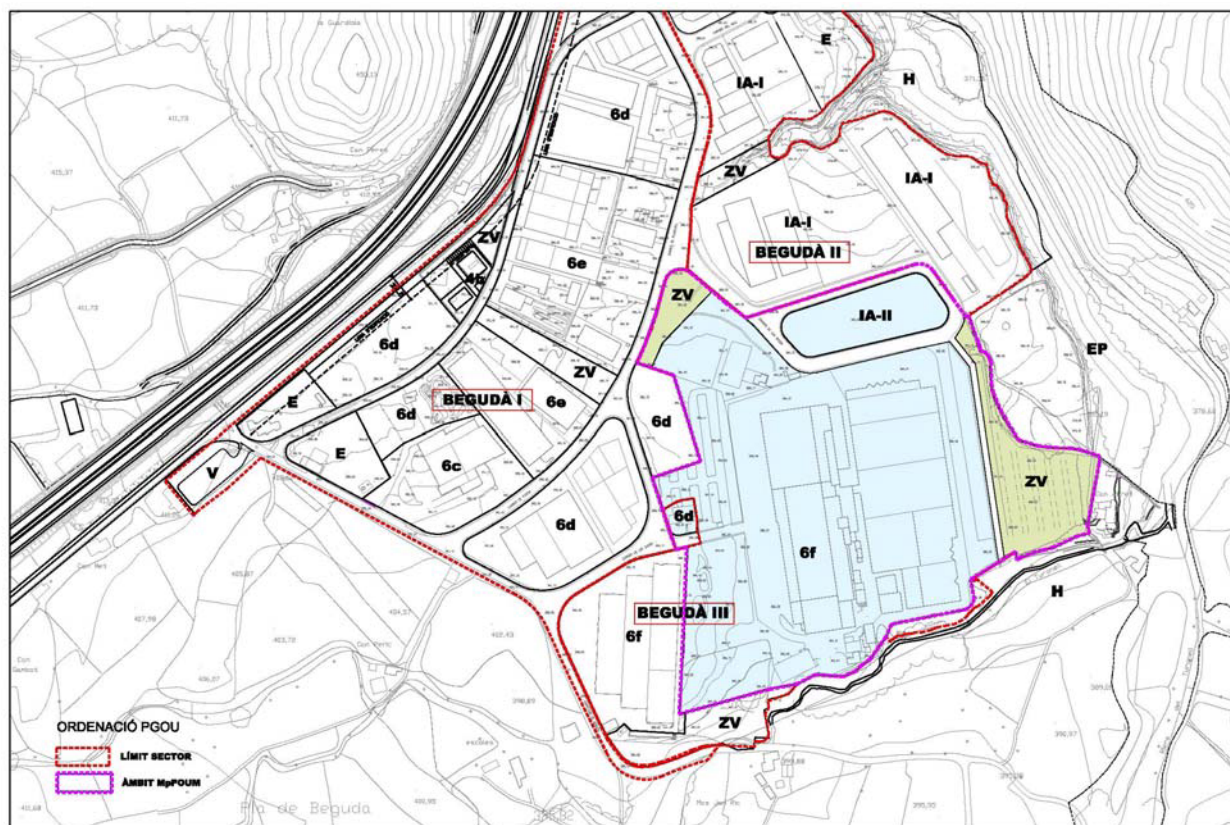
SECTORS EN POLIGON INDUSTRIAL BEGUDA

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, està en situació de volum disconforme amb un sostre edificat 788m², segons dades cadastrals.
- F.Parerols i M.Palomerars 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. Té constituïda un dret de pas, creat en escriptura pública davant el notari Arturo Sánchez Rodríguez 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 m ²	1,50 m ² /m ²	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 m ²	1,00 m ² /m ²	70%	Industrial – Art. 80 NU PGOU

1.9.3 FINQUES SITUADES 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 m ²	1,00 m ² /m ²	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.

1.10 APROVACIÓ INICIAL MpPGOU

L'Ajuntament de Sant Joan les Fonts, en sessió plenària celebrada el 9 de març de 2023 i en relació a l'expedient núm. X2023000197 tramitat per a l'aprovació de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”, va acordar:

PRIMER.- Aprovar inicialment la proposta de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”, i sotmetre-la a tràmit d'informació pública pel termini d'un mes a comptar des de la seva publicació mitjançant edictes en el Tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, en el Butlletí Oficial de la Província de Girona, en un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, i al web municipal, a l'efecte de presentació de les corresponents reclamacions i/o al·legacions, d'acord amb el que s'estableix en els articles 8, 85, 96 i 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya -TRLUC-, i articles 23 i 107 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

SEGON.- Suspendre la tramitació dels instruments urbanístics i 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, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, d'acord amb els plans i la documentació aportada per l'equip redactor del Pla, que consta en l'expedient. Aquesta suspensió tindrà una durada d'un any (arts. 73 i 74 TRLUC).

TERCER.- Simultàniament al tràmit d'informació pública, requerir informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, segons l'indicat, els quals han d'emetre-ho en el termini d'un mes, tret que una disposició sectorial autoritzi un més llarg, de conformitat amb el que es disposa en l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya -TRLUC-. Segons l'informe del tècnic municipal els organismes afectats per raó de les seves competències sectorials són els següents:

- Departament d'Interior. Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.*
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència Catalana de l'Aigua.*
- Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.*
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat*
- Ministerio de fomento, Dirección General de Carreteras*
- Direcció general d'Indústria.*
- Direcció General de Polítiques ambientals i Medi Natural*

QUART.- Facultar tan àmpliament com en dret sigui necessari a l'Alcaldeessa presidenta, il·lustríssima senyora Maria Vidal Jodar, a signar tots i cada un dels documents necessaris per a dur a terme els acords anteriorment esmentats.”

1.11 TRAMIT ADMINISTRATIU DEL TEXT APROVAT INICIALMENT

L'Ajuntament de Sant Joan les Fonts, en el període d'informació pública i consulta a les administracions de la MpPGOU aprovada inicialment, ha rebut sis informes i un escrit d'al·legació.

INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS

En el tràmit de consulta a les administracions s'han rebut els informes que a continuació es relacionen:

1. Departament de territori i Sostenibilitat – Direcció General de Transports i Mobilitat

L'informe conclou:

“De conformitat amb tot el que ha estat exposat, des del punt de vista de la mobilitat, us comunico que per a la Direcció General de Transports i Mobilitat res no s'oposa a aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana illa industrial Noel – Begudà delimitació del “Pau Noel II”, del terme municipal de Sant Joan les Fonts.

2. Departament d'Empresa i Treball

L'informe conclou:

“D'acord amb la instrucció 8/2007 SIE1 no són admissibles nous elements molt vulnerables o vulnerables en les franges de seguretat dels establiments afectats per la normativa d'accidents greus ni tampoc amb un risc superior a l'acceptable. Per altra banda, en aquests moments no es troba ubicat dins del vostre municipi cap establiment AG, essent el més proper situat a més de 2 Km del terme municipal.

En conseqüència, emetem un informe FAVORABLE”.

3. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. OTAA

L'informe conclou:

“De la revisió de les característiques de la modificació no se'n desprèn que pugui resultar afectat l'espai Natura 2000 “Zona Volcànica de la Garrotxa” (ES5130017) ja que els canvis afecten a la zona urbanitzada del sector.

Per tant la modificació no ha de seguir cap tramitació d'avaluació ambiental estratègica”

4. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. PNZVG

L'informe conclou:

“La modificació plantejada es limita a aspectes d'ordenació a l'interior del perímetre del sòl urbà que no suposen cap tipus d'incidència sobre l'àmbit del Parc Natural o els valors objecte de protecció.

Per tot això, s'emet informe FAVORABLE”

5. Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments

L'informe emès per Bombers de la Generalitat conclou que per tal de definir els condicionants a tenir en compte a l'hora de dissenyar el planejament urbanístic municipal, s'han de complir els requeriments normatius següents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

L'informe indica l'obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi en urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, edificacions destinades a usos no industrials i remet a la Instrucció Tècnica Complementaria SP-120 que defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

“Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

L'informe indica l'obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi en urbanitzacions sense continuïtat amb la trama urbana, edificacions destinades a usos no industrials i remet a: *"Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades."*

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

L'informe indica que *"cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre"*.

De l'informe emès per Bombers de la Generalitat indicar que la MpPGOU es limita a aspectes d'ordenació a l'interior del perímetre del sòl urbà industrial consolidat del Polígon Beguda, que no suposa cap tipus d'incidència sobre zones forestals i que no es tracta d'una urbanització sense continuïtat amb la trama urbana.

6. Departament d'interior – Protecció civil

L'informe conclou:

"Atès que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMMPP, es considera que Pla General d'Ordenació Urbana, Illa Industrial Noel-Beguda és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes. En relació amb el risc d'inundacions, caldrà seguir les indicacions que determini l'organisme de conca que correspongui."

AL.LEGACIONS

En el tràmit d'informació pública s'ha rebut un escrit d'al·legació, presentat per NOEL ALIMENTARIA, SAU, en el que es sol·licita:

"la necessitat de resoldre dins l'àmbit d'un polígon industrial els possibles requeriments referents al transport de persones i material així com l'accés de persones a les parcel·les sense creuar fluxos amb el trànsit rodat incorporant els següents punts dins l'Art. 83.3, CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

3.2.9. Construccions auxiliars:

1- S'admeten altres edificacions auxiliars que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, com escales, ascensors, molls de carrega i descarrega coberts i casetes de control d'accessos, que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 5m.i es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada excepte la caseta de control accessos que es podrà situar en línia de façana

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

De les dues propostes sol·licitades s'admet parcialment la primera, pel que fa referència a l'ocupació, per edificacions auxiliars i amb condicions, de la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal, i es desestima la segona

donat que en la parcel·la industrial resultat de la nova ordenació no es donen els supòsits enunciats.

1.12 MODIFICACIONS INTRODUÏDES AL TEXT APROVAT INICIALMENT

El text de MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II, que a continuació es presenta conté les següent modificacions puntuals en relació al text aprovat inicialment:

- es qualifica com a sistema de comunicacions la zona situada entre les parcel·les industrials de NOEL i ESPA, que en part es destina a aparcaments, per facilitar l'accés i gir de camions a aquesta última.
- es qualifiquen com a serveis tècnics tres àmbits:
 - el CT existent dins la zona verda triangular
 - el CT existent al costat del portal d'accés a ESPA
 - el CT i l'estació de bombeig existents al final del carrer de Can Branques
- s'ajusta els límits de la zona d'Ordenació Específica (clau 4b) a les tanques existents
- s'ajusta el límit oest de la nova finca de NOEL a la tanca existent.

Aquestes quatre petites modificacions, que en cap cas són substancials, venen motivades per:

- la sol·licitud feta a l'Ajuntament per l'empresa ESPA en el sentit que la nova ordenació garanteixi el gir de camions al final del carrer projectat.
- l'interès de l'Ajuntament en que els tres espais existents ocupats per instal·lacions d'energia elèctrica i aigua resultin qualificats com a Serveis tècnics (clau ST)
- la conveniència d'ajustar els límits de la Zona Clau 4b a les tanques existents que resulten de la topografia detallada redactada a tal efecte, en els seus límits nord, est i oest
- la conveniència d'ajustar el límit oest de la zona qualificada d'Indústria (clau 6f) a la tanca construïda en el carrer de Can Branques, segons resulta de la topografia detallada redactada a tal efecte, malgrat això suposi una petita disminució de la superfície de la finca resultant respecte a la proposta feta en el text aprovat inicialment.

Així els canvis referits donen el següent quadre de característiques comparades:

		PGOU	AI-MpPGOU	AP-MpPGOU
SISTEMES		m2 sòl	m2 sòl	m2 sòl
Vialitat	C	7.178,40	5.671,50	5.817,20
Espais lliures	ZV	13.448,20	13.835,40	13.666,00
Serveis tècnics			29,00	223,10
Total sistema		20.626,60	19.535,90	19.706,30
ZONES		m2 sòl	m2 sòl	m2 sòl
Ordenació Específica	4b		876,30	908,00
Indústria aïllada	6d	868,00		
Indústria aïllada	AI-II	7.505,00		
Indústria aïllada	6f	86.262,30	94.849,70	94.647,60
Total zones		94.635,30	95.726,00	95.555,60
TOTAL ÀMBIT		115.261,90	115.261,90	115.261,90

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 908,00 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	PARCELLA 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 com 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 m2	1,00 m2/m2	70%	Industrial – Art. 80 NU PGOU
MpPGOU	6f	10.000 m2	1,00 m2/m2	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 m2	1,00 m2/m2	65%	Industrial – Art. 80 NU PGOU
MpPGOU	6f	10.000 m2	1,00 m2/m2	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 els següents propòsits:

- definir una zona verda central de 2.814,70 m2, 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.
- mantenir la zona verda existent en l'extrem sud/est del polígon, de 10.824,30 m2, excloure de la mateixa les àrees ocupades per serveis tècnics situades al nord i sud de la mateixa, i possibilitar el gir de vehicles que accedeixen a aquesta zona a on es permet l'aparcament de vehicles.

La superfície total de sòl que s'ordena com a sistema d'espais lliures en la MpPGOU és de 13.666,00 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, es garanteixi la funcionalitat del sistema viari. La superfície de sòl ordenada com a sistema de comunicacions en la MpPGOU és de 5.817,20 m2

S'ordena un nou espai, entre les parcel·les industrials de NOEL i ESPA, que es destina en part a aparcaments i en part a garantir el gir de vehicles en aquesta zona de confluència de dues indústries.

2.3.6 EN RELACIÓ AL SÒL QUALIFICAT COM A SERVEIS TÈCNICS

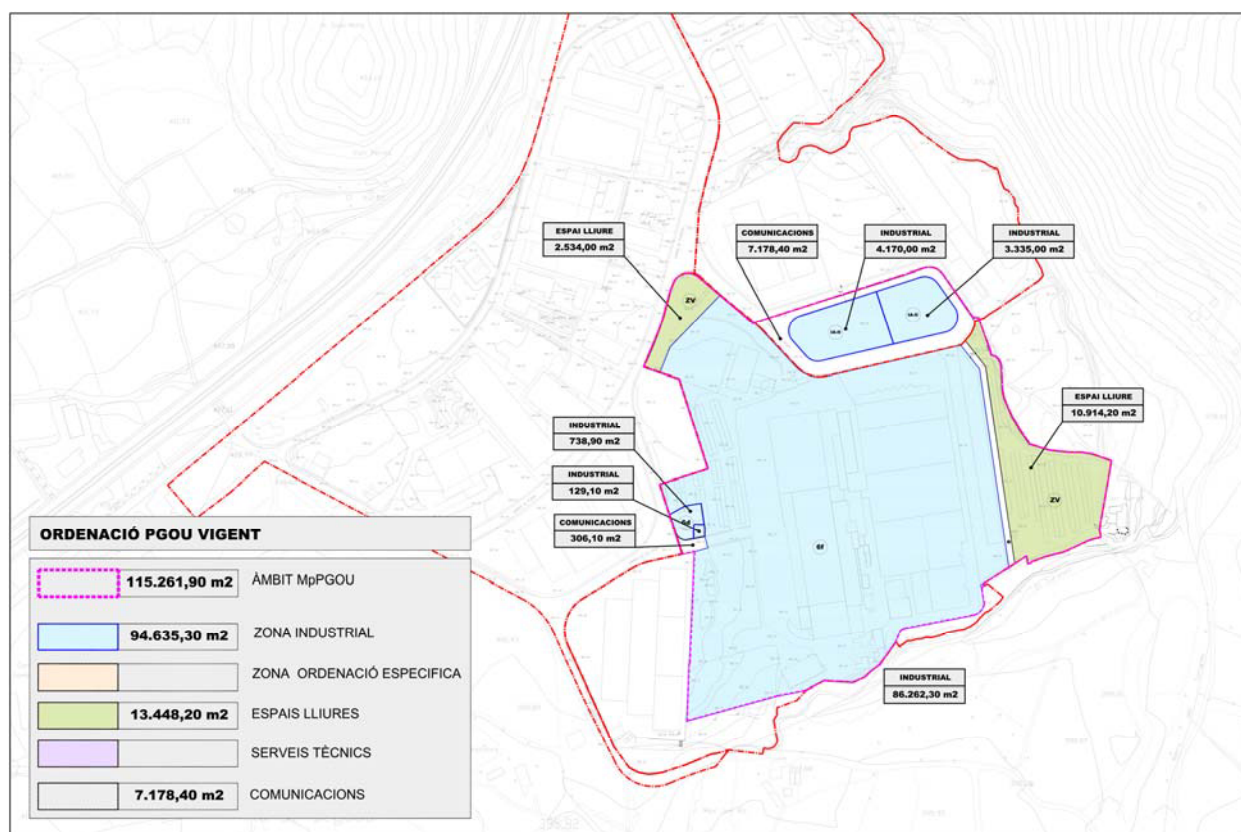
La MpPGOU ordena i qualifica com a Serveis Tècnics les tres àrees, situades dins l'àmbit de la modificació, a on es troben tres centrals transformadores (CT) i una estació de bombament:

- el CT existent dins la zona verda triangular, de 87,60 m²
- el CT existent al costat del portal d'accés a la industrial ESPA, de 64,70 m²
- el CT i l'estació de bombeig existents al final del carrer de Can Branques, de 70,80 m²

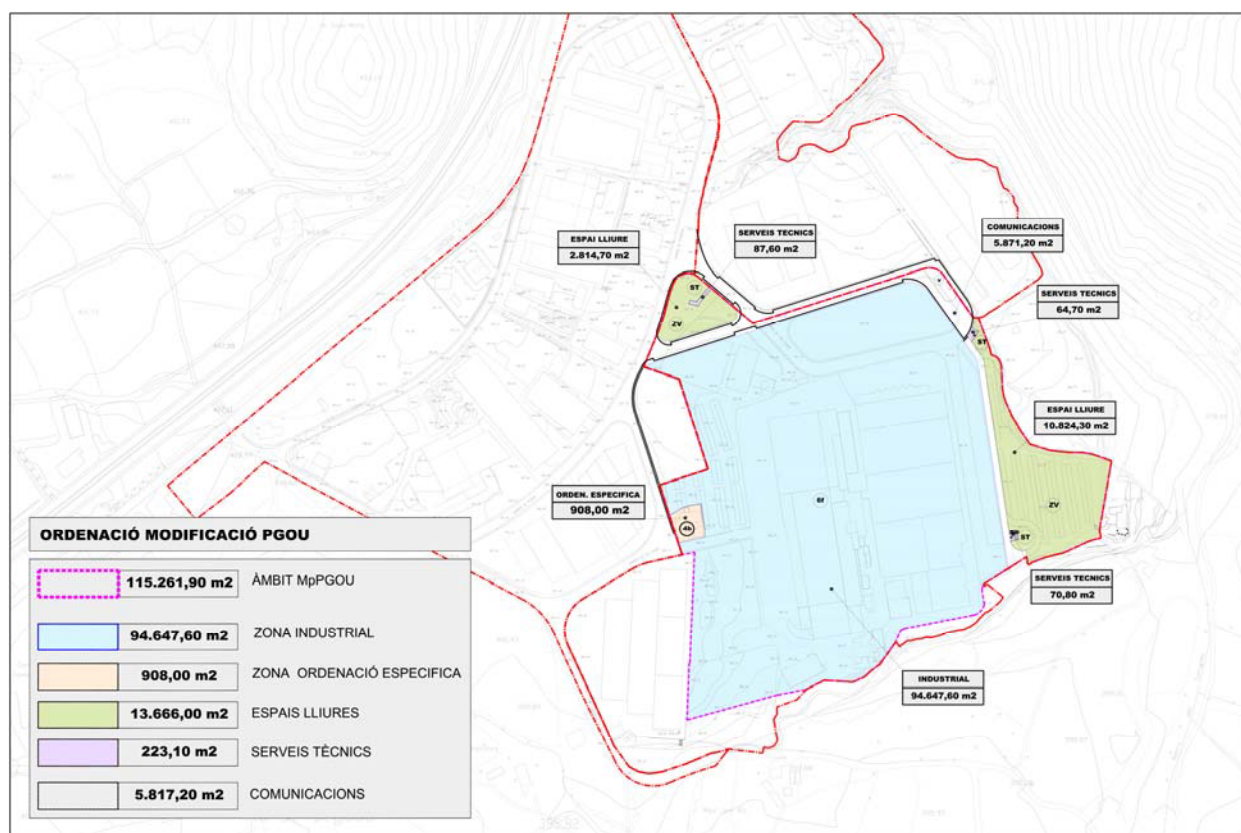
2.4 CARACTERÍSTIQUES COMPARADES

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			5.817,20		
Espais lliures	ZV	13.448,20			13.666,00		
Serveis tècnics					223,10		
Total sistema		20.626,60			19.706,30		
ZONES	Clau	m2 sòl	ed. neta	m2 sostre	m2 sòl	ed. neta	m2 sostre
Ordenació Específica	4b				908,00	1,50 m2/m2	1.362,00
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	94.647,60	1,00 m2/m2	94.647,60
Total zones		94.635,30		95.069,30	95.555,60		96.009,60
TOTAL ÀMBIT		115.261,90		95.069,30	115.261,90		96.009,60



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.

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:	96.009,60 m2st
- Increment de sostre edificable:	940,30 m2st

En conseqüència 15% aprofitament urbanístic a cedir a l'administració es quantifica en 141,05 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 de l'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 141,05 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 940,30 m², la quantia de la reserva de sòl per a sistemes urbanístics haurà de ser com a mínim de 47,015 m².

En l'àmbit de la MpPGOU s'ordena i qualifica com a sistema d'Espais lliures (Clau ZV) una superfície de 13.666,00 m², superior en 217,80 m² a l'ordenada en el PGOU vigent (13.448,20 m²) 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 les següents 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 pels magatzems, donades les característiques altament tecnificades que precisen d'un nombre 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. En relació a les edificacions auxiliars admissibles es proposa que computin als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la i que es puguin construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal. Amb front al carrer de Can Branques es proposa admetre un cos adossat a façana, de màxim 15m de longitud, destinat al nucli vertical de comunicació del personal, a on es situaria l'escala i ascensors que donaran accés a les diferents plantes.

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.

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	94.647,60 m ² st
Valor repercussió del sòl urbanitzat (VRS)	126,00 €/m ² st
Valor del sòl d'aprofitament privat urbanitzat del polígon (VS)	11.925.597,60 €

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·les 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 rodat, 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 A REURBANITZAR	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:

- Despeses per la redacció dels estudis preliminars, de la modificació del PGOU
- Despeses de redacció del projecte de reparcel·lació i d'urbanització.
- 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.

$$V_{So} = 11.925.597,60 \text{ €} - 934.472,50 \text{ €} = 10.991.125,10 \text{ €}$$

Valor residual unitari

El valor residual unitari (VRU) és la relació entre el valor residual total i la superfície total del sector de 115.261,90 m².

$$\text{Valor Residual Unitari} = 95,36 \text{ €/m}^2 \text{ de sòl}$$

CONCLUSIÓ

	PGOU VIGENT MpPGOU/2017	MpPGOU PAU-NOEL II
VALOR RESIDUAL UNITARI	105,27 €/ m ² sl	95,81 €/m ² 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'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. 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, 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	%	SÒL INDUSTRIAL	%	SOSTRE INDUSTRIAL	%	
			(sostre màxim)				(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					NOEL/RESERVES APARCAMENTS PGOU (sostre consolidat)				
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)				
					BEGUDA I				
					BEGUDA II				
					BEGUDA III				

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 Beguda i que la xarxa viària existent és suficient i suporta adequadament la mobilitat que genera Noel Alimentaria S.A.U.

Sant Joan les Fonts, juliol de 2023

PAU-CD, SLP



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

Juliol 2023

II. NORMATIVA URBANISTICA

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 Beguda

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 referencia 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 Beguda 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. S'admeten altres edificacions auxiliars que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la, com escales, ascensors, molls de carrega i descarrega coberts i casetes de control d'accessos, que es podran construir en la franja situada entre les alineacions de vials i els gàlils d'ocupació establerts per a l'edificació principal. Amb front al carrer de Can Branques s'admet un cos adossat a façana, de màxim 15m de longitud, destinat al nucli vertical de comunicació del personal, a on es situarà l'escala i ascensors que donaran accés a les diferents plantes.
 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 Beguda 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 115.261,90 m² de sòl.

3. CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ

Total sòl públic:	19.706,30 m ² sl.
Vialitat	5.817,20 m ² sl
Espais lliures	13.666,00 m ² sl
Serveis tècnics	223,10 m ² sl

Total sòl privat:	95.555,60 m ² sl
Zona d'Ordenació Específica (4b):	908,00 m ² sl.
Zona Indústria Aïllada (6f):	94.647,60 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:	96.009,60 m2
Zona d'Ordenació Específica (4b):	1. 362,00 m2st.
Zona Industria Aïllada (6f):	94.647,60 m2st

6. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES:

Les destinades a vialitat, espais lliures i serveis tècnics 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. 134.2 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 141,05 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)



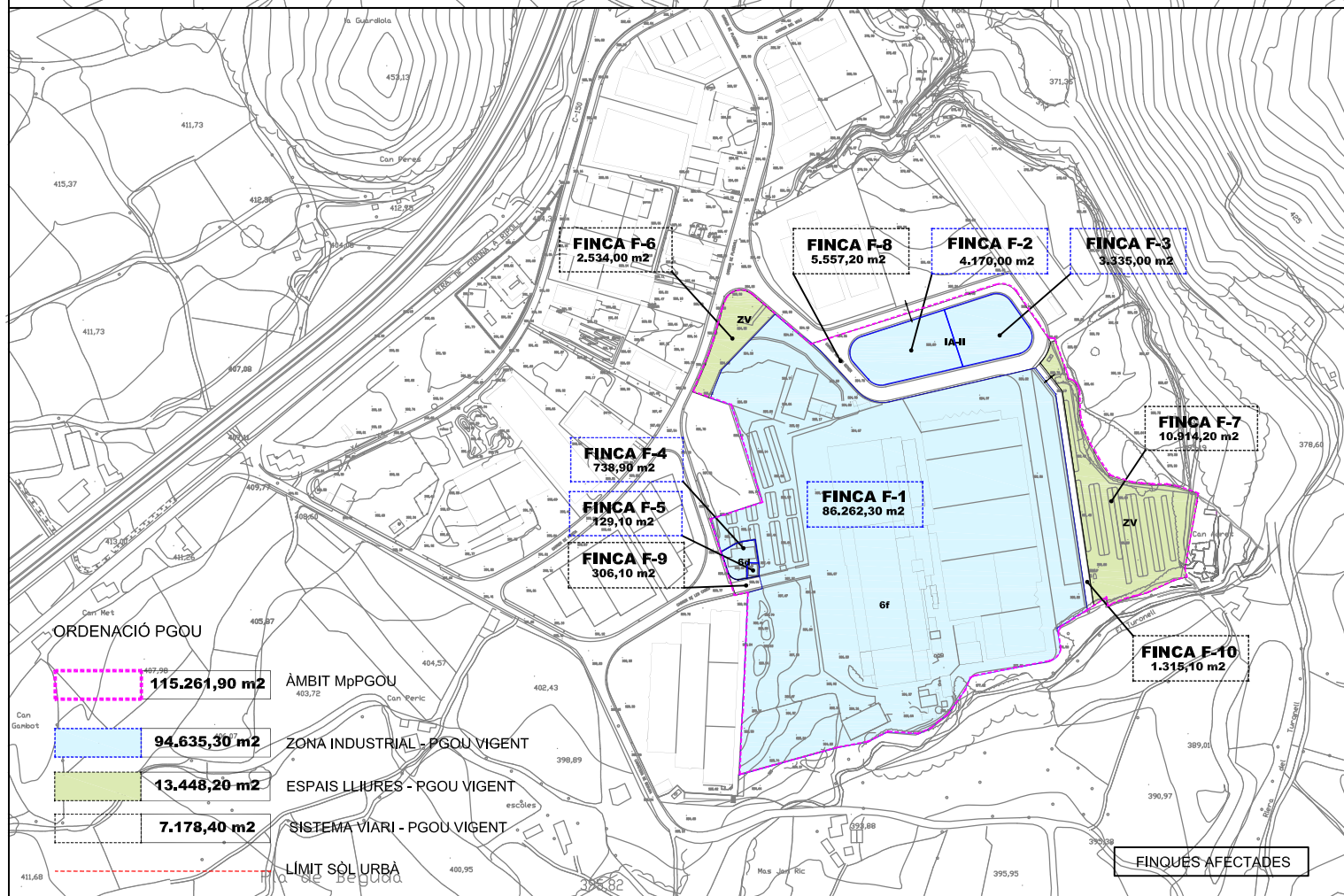
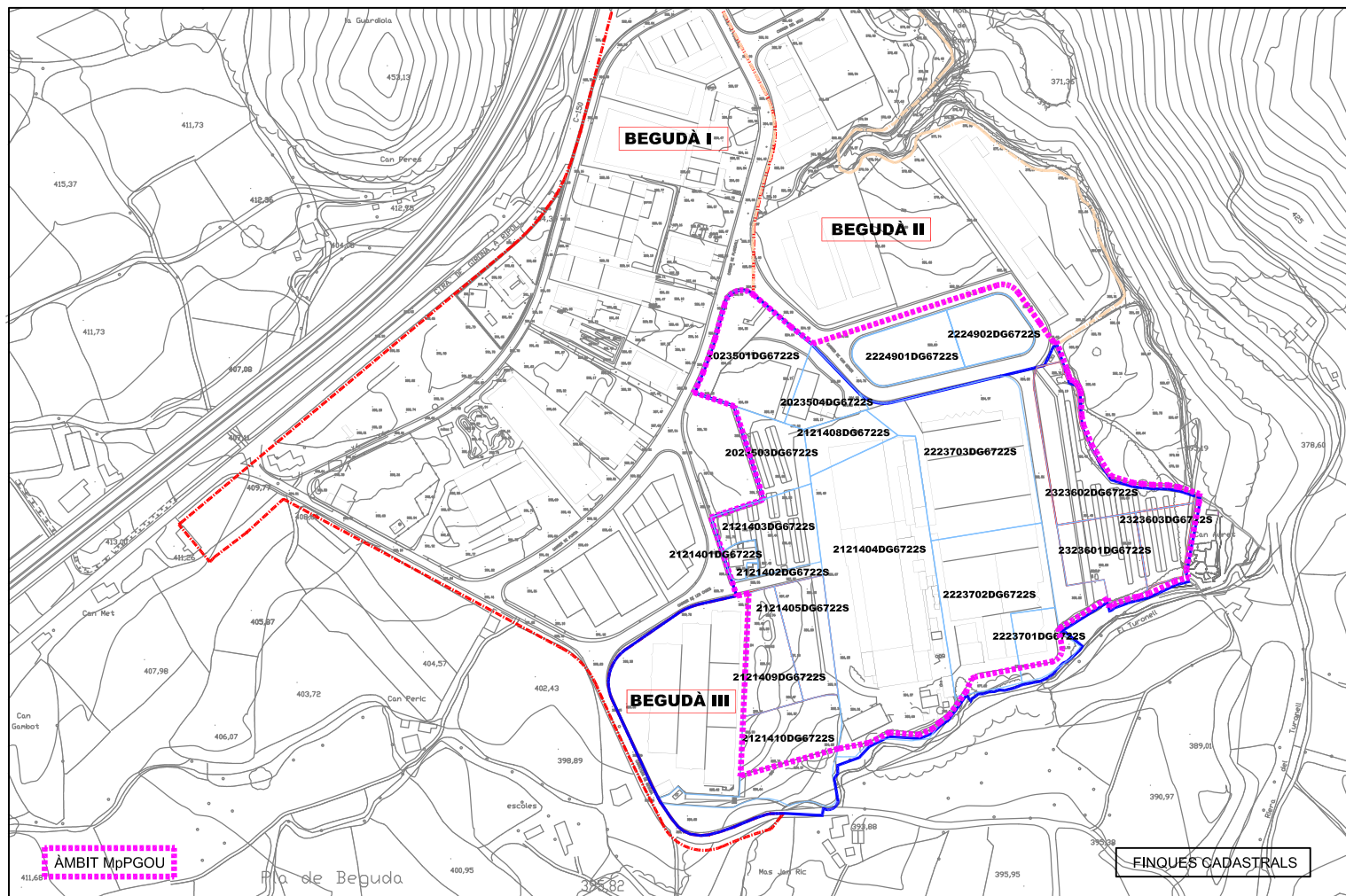
AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

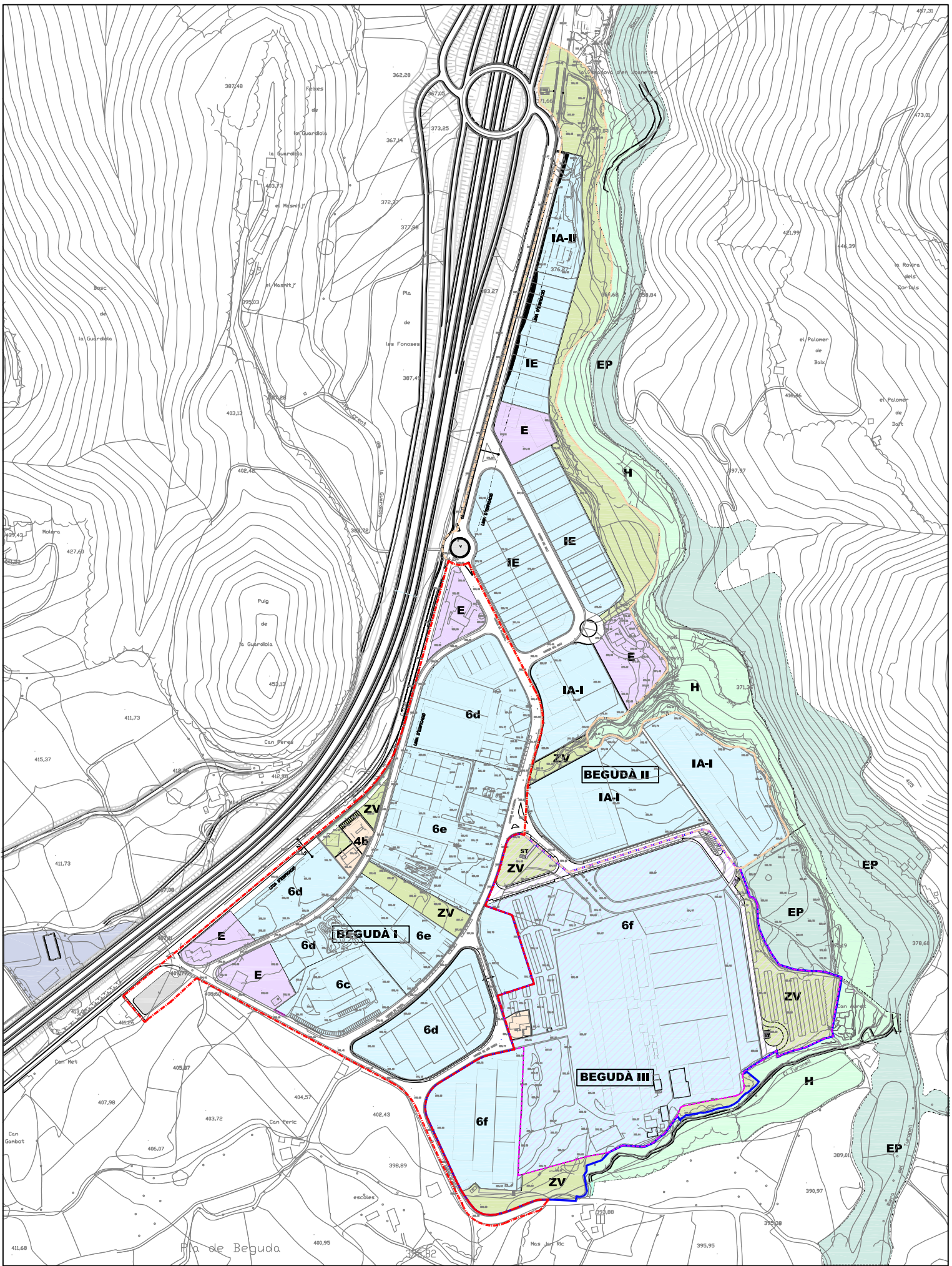
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

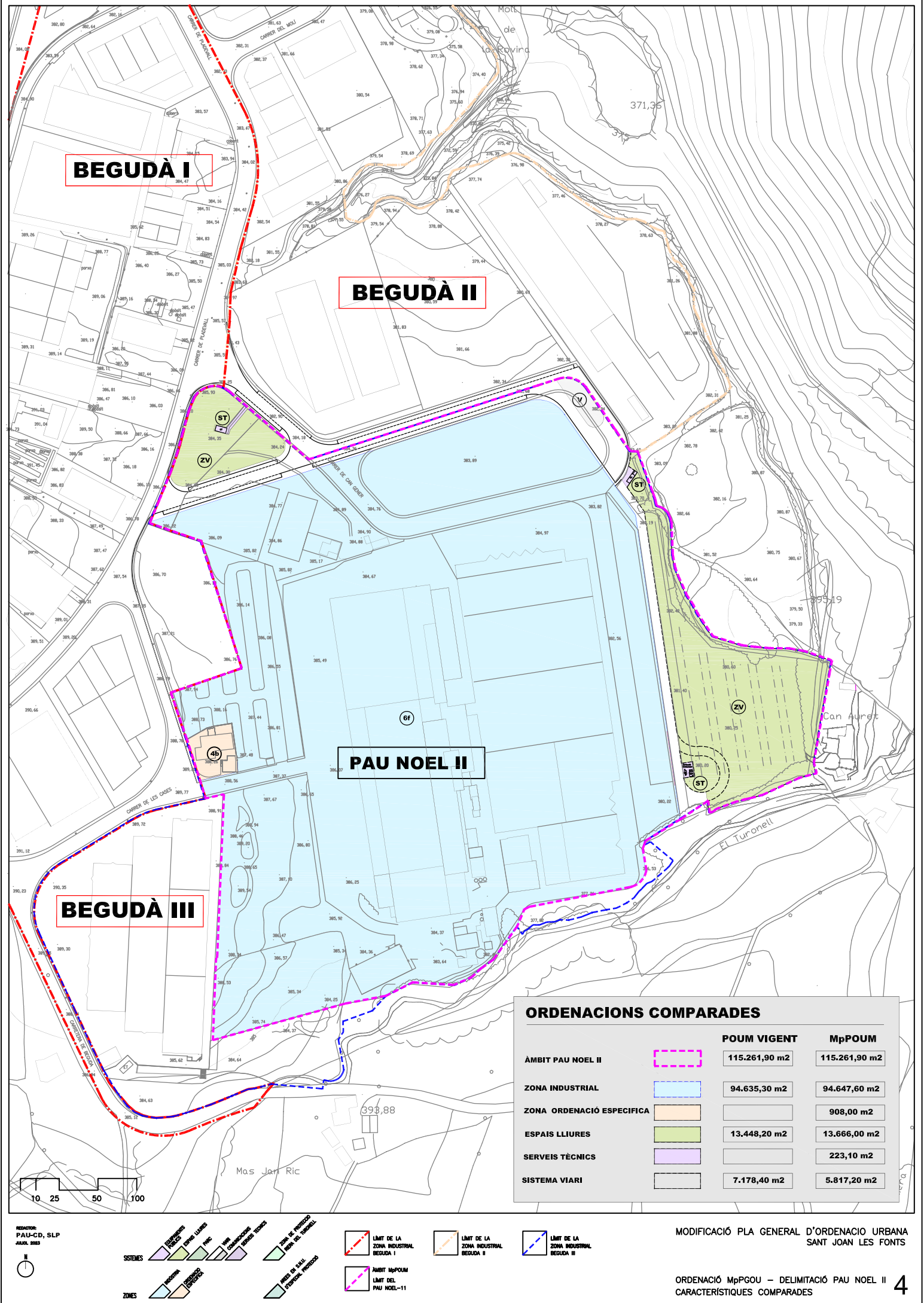
**ILLA INDUSTRIAL NOEL – BEGUDÀ
DELIMITACIÓ DEL “PAU NOEL II”**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Juliol 2023







ORDENACIONS COMPARADES			
		POUM VIGENT	MpPOUM
ÀMBIT PAU NOEL II		115.261,90 m2	115.261,90 m2
ZONA INDUSTRIAL		94.635,30 m2	94.647,60 m2
ZONA ORDENACIÓ ESPECÍFICA			908,00 m2
ESPAIS LLIURES		13.448,20 m2	13.666,00 m2
SERVEIS TÈCNICS			223,10 m2
SISTEMA VIARI		7.178,40 m2	5.817,20 m2

REDUÏT:
PAU-CD, SLP
AVAL 2003

SISTEMES

ESPAI LLIURE

ZONA ORDENACIÓ ESPECÍFICA

ESPAI LLIURE

SERVEIS TÈCNICS

SISTEMA VIARI

ZONES

ZONA INDUSTRIAL

ZONA ORDENACIÓ ESPECÍFICA

ESPAI LLIURE

SERVEIS TÈCNICS

SISTEMA VIARI

LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ I

LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ II

LÍMIT DE LA ZONA INDUSTRIAL BEGUDÀ III

ÀMBIT MpPOUM

LÍMIT DEL PAU NOEL-11

ZONA DE PROTECCIÓ DELS RIOS DE MONTANES

ZONA DE PROTECCIÓ DELS RIOS DE MONTANES

APARCAMENTS
480,50 m²

SERVEIS TECNICS
64,70 m²

ESPAI LLIURE
10.824,30 m²

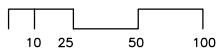
SERVEIS TECNICS
70,80 m²

INDUSTRIAL
94.647,60 m²

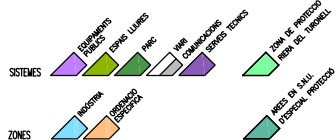
SERVEIS TECNICS
87,60 m²

ESPAI LLIURE
2.814,70 m²

ORDEN. ESPECIFICA
908,00 m²



REDACTOR:
PAU-CD, SLP
JULIOL 2023



AMBIT M₂ POLIM
LIMIT DEL
PAU NOEL-11

PARCEL·LA
INDUSTRIAL
NOEL

MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SANT JOAN LES FONTS

DETALL ORDENACIÓ PAU NOEL II
TOPOGRAFIA ACTUALITZADA - JUNY 2023