

Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

TEXT REFÓS
MpNNUU/PGOU-14
DOCUMENT UNITARI

MpNNUU/PGOU-14.1
REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMES

MpNNUU/PGOU-14.2
REGIM D'USOS ZONA ÀILLADA – CLAU 3

MPNNUU/PGOU-14.3
REFOSA NORMATIVA ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6

ANNEXOS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE SECTOR PERACAUULA
(Text de caràcter normatiu)

DOCUMENTACIÓ ORDENACIÓ GENERAL DELS USOS
DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
(Text consolidat de caràcter exclusivament informatiu)

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP
Maig 2026

NURIA DIEZ
(R:
B17809674)

Firmado digitalmente por
NURIA DIEZ (R: B17809674)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:17010/HojaGI-36152 /
Tomo:2150 /Folio:107 /
Fecha:03/06/2022 /Inscripción:6
serialNumber=DCE:
givenName=NURIA, sn=DIEZ,
MARTINEZ, cn=, o=AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS,
DIEZ (R: B17809674), 2.5.4.97=VATES-
B17809674, o=PROJECTES
ARQUITECTURA I URBANISME
CANOSA-DIEZ S.L.P., c=ES
Fecha: 2026.05.21 10:54:45 +02'00'

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 2 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	





AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

2



CONTINGUTS DE LA MpNNUU/PGOU-14

MEMÒRIA

1. ASPECTES GENERALS
- 1.1

OBJECTE DE LA MpNNUU/PGOU-14
- 1.2

PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- 1.3

MARC LEGAL
- 1.4

MARC TERRITORIAL I URBANÍSTIC VIGENT
- 1.5

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MpNNUU/PGOU-14
2. MpNNUU/PGOU-14.1
REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTES URBANÍSTICS
- 2.1.

MOTIUS I INTERÈS PÚBLIC DE LA MPNNUU/PGOU-14.1
- 2.2

DESCRIPCIÓ DE LA MPNNUU/PGOU-14.1
3. MpNNUU/PGOU-14.2
REGULACIÓ DELS USOS DE LA ZONA AÏLLADA – CLAU 3
- 3.1

ABAST TERRITORIAL DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
- 3.2

NORMATIVA REGULADORA VIGENT EN ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA
- 3.3

ÀMBITS D'ACTUACIÓ DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
- 3.3.1

SECTOR CABRAFIFA
- 3.3.2

SECTOR LES MULLERES
- 3.3.3

SECTOR PERACAUULA
- 3.3.4

SECTOR NUCLI CENTRAL
- 3.3.5

SECTOR AIGUANEGRA
- 3.4.

JUSTIFICACIÓ DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
- 3.4.1

MOTIUS DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
- 3.4.2

INTERÉS PÚBLIC DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
- 3.5

DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS NORMATIVES DERIVADES DE LA MpNNUU/PGOU-14.2
4. MpNNUU/PGOU-14.3
REFOSA NORMATIVA DE LA ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6
- 4.1

MOTIU DE LA MpNNUU/PGOU-14.3
- 4.2

ABAST TERRITORIAL DE LA MpNNUU/PGOU-14.3
- 4.3

NORMATIVA REGULADORA VIGENT DE LES DIFERENTS ZONES INDUSTRIALS DEL MUNICIPI DE SANT JOAN LES FONTS
- 4.3.1

ZONA NUCLI CENTRAL
- 4.3.2

ZONES INDUSTRIALS SITUADES AL POLÍGON DE BEGUDA
- 4.3.2.1.

ZONA BEGUDA I
- 4.3.2.2.

ZONA BEGUDA II
- 4.3.2.3.

ZONA BEGUDA III (MpPGOU-NOEL II/2024)
- 4.3.3

ZONA DE LES COROMINAS – LA CANOVA
- 4.3.4

ZONA CABRAFIGA – LA CANYA

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 4 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



- 4.3.5 ZONA DE LA SEBASTIANETA
- 4.3.6 ZONA SECTOR GREFACSA
- 4.3.7 ZONA SECTOR CAN FRIGOLA
- 4.4 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS NORMATIVES DERIVADES DE LA MpNNUU/PGOU-14.3
- 4.5 QUADRE RESUM DE LES MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

NORMES URBANÍSTIQUES

1. CAPITOL 1 - MpNNUU/PGOU-14.1 - MODIFICACIÓ DEL CAPITOL II DE LES NNUU DEL PGOU

- 1.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL II DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 57 (modificat) - Definició dels sistemes generals
- Art. 58 (modificat) - Execució dels sistemes.
- Art. 59 (modificat) - Titularitat i afectació del sòl.

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.

- Art. 60 - Disposicions generals.
- Art. 61 (modificat) - Sistema viari (V)
- Art. 62 (modificat) - Sistema hidrogràfic (H).
- Art. 63- Sistema de protecció de sistemes (P).

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES.

- Art. 64 - Disposicions generals.
- Art. 65 (modificat) - Sistema de jardins i places públiques urbans (ZV)
- Art. 66 (modificat) - Sistema de Parcs (PV)

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

- Art. 67 - Disposicions generals.
- Art. 68 (modificat) - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)
- Art. 69 (modificat) - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

SEC.5. SISTEMA D'ESP AIS D'INTERÉS NATURAL.

- Art. 70 (modificat) - Definició.

2. CAPÍTOL 2 - MpNNUU/PGOU-14.2 - MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

- 2.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

- Art. 77 (modificat) - Zona aïllada (clau 3)
- Art. 78 bis (nou) - Normes Sector Paracaula

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

- Art. 87 (modificat) - PE-2 SECTOR AIGUANEGRA

- 2.2 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.



SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

- Art. 92 (modificat) – Definició de zones
- Art. 93 (derogat) Sector Cabrafiga I (SUD-1)
- Art. 94 (modificat) - Sector Urbanitzable Cabrafiga II (SUD-2)
- Art. 95 (derogat) Sector La Rompuda – Castanyer (SUD-3)

3. CAPÍTOL 3 - MpNNUU/PGOU-14.3 - MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

3.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

- Art. 80 (modificat) - Zona Industrial (clau 6)

3.2 TEXT COMPLEMENTARI AL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

- Art. 80a Subzones industrials centrals del nucli urbà
- Art. 80b Subzones industrials del Sector Beguda:
- Art. 80c Subzones industrials del Sector Les Coromines – La Canova
- Art. 80d Subzones industrials del Sector Cabrafiga:
- Art. 80e Subzones industrials del Sector La Sebastianeta
- Art. 80.f Subzones industrials del Sector Grefacsa
- Art. 80.g Subzones industrials del Sector Can Frigola de Baix

3.3 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

- Art. 83 (derogat) Zona industrial de Beguda:

3.4 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

- Art. 92 (modificat) – Definició de zones
- Art. 93 (derogat) Sector La Rompuda – Castanyer (SUD-3)
- Art. 94 (modificat) Sector
- Art. 96 (derogat) Sector Beguda
- Art. 97 (derogat) Sector Les Coromines – La Canova I (SUD 5)
- Art. 98 (modificat) Sector Les Coromines – La Canova II (SUD 6)
 - Art. 98a (nou) Sector La Sebastianeta (SUD 6a)
 - Art. 98b (nou) Sector La Sebastianeta (SUD 6b)
- Art. 99 (derogat) Sector Can Frigola de Baix (SUD 7)
- Art. 100 (derogat) Sector Grefacsa (SUD 8)

4. CAPÍTOL 4 – NORMES URBANISTIQUES DEL SECTOR PERACAUULA

5. CAPÍTOL 5 - DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 6 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



DOCUMENTACIÓ ANNEXA MpPGOU-14

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL SECTOR PERACAULA

(de caràcter normatiu)

ZONIFICACIÓ
ORDENACIÓ URBANA
ALINEACIONS I RASANTS
SECCIÓ TIPUS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE L'ORDENACIÓ GENERAL DELS USOS

(de caràcter exclusivament informatiu)

SERIE 3 : ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE:

PLANOL 1: SECTOR LA CANYA - CABRAFIGA
PLANOL 2: SECTOR CENTRAL NUCLI SANT JOAN
PLANOL 3: SECTOR LES COROMINES - LA CANOVA
PLANOL 4: SECTOR BEGUDA - GREFACSA
PLANOL 5: SECTOR AIGUANEGRA - CAN FRIGOLA DE BAIX

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 7 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

TEXT REFÓS
MpNNUU/PGOU-14

MEMÒRIA

MpNNUU/PGOU-14.1
REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMES

MpNNUU/PGOU-14.2
REGIM D'USOS ZONA AÏLLADA – CLAU 3

MPNNUU/PGOU-14.3
REFOSA NORMATIVA ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 8 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



MEMÒRIA URBANISTICA DE LA MpNNUU/PGOU-14

1. ASPECTES GENERALS

1.1 OBJECTE DE LA MpNNUU/PGOU-14

La present modificació puntual de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts (MpNNUU/PGOU-14) s'estructura en tres actuacions diferenciades que persegueixen els següents objectius:

- **MpNNUU/PGOU-14.1**
actualitza i adapta al context legal vigent, establert en el TRLUC, el capítol normatiu que fa referència a la regulació i desenvolupament dels sistemes urbanístics
- **MpNNUU/PGOU-14.2**
homogeneïtza el règim d'usos de les zones residencials amb edificació aïllada que ordena el planejament general municipal, afectant, única i exclusivament, als sòls urbans i als sòls urbanitzables amb planejament derivat aprovat que l'ordenació urbanística vigent destina edificacions residencials aïllades
- **MpNNUU/PGOU-14.3**
refon en únic text normatiu les vigents condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos, que afecten a les diferents zones i subzones industrials del municipi

1.2 PROMOCIÓ I REDACCIÓ

La promoció de la present proposta de MpNNUU/PGOU-14 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 per l'arquitecta Núria Díez Martínez, amb domicili al carrer Emili Grahit nº 62 de Girona.

1.3 MARC LEGAL

Text consolidat 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.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 9 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



1.4 MARC TERRITORIAL I URBANÍSTIC VIGENT

Al llarg dels anys transcorreguts des de l'entrada en vigor del PGOU de Sant Joan les Fonts (gener de 2003) fins l'actualitat el marc de referència territorial i urbanístic que afecta al municipi ha sofert diferents modificacions degudes principalment a tres aspectes:

- la planificació territorial comarcal i la que ordena l'àmbit del PNZVG
- les tretze modificacions puntuals del PGOU
- els diferents planejaments derivats

La present MpNNUU/PGOU-14, es redacta atenent a la totalitat del desplegament normatiu que contenen aquestes actuacions. La relació dels diferents documents territorials i urbanístics considerats, amb referència a les dates d'aprovació definitiva (AD) i de publicació (P) del mateixos, és la següent:

PLANEJAMENT TERRITORIAL

Pla Director Territorial de la Garrotxa (P-15.10.2008)
Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (AD-14.09.2010_P-15.10.2010)
Pla Especial de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa (P-15.10.2010)

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) – TR. (AD- 6/11/2002_P-13/01/2003).

MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PGOU/2002

- 1- MpPGOU 01 - Sistema Espais Lliures Beguda (AD-30.09.2005)
- 2- MpPGOU 02 - Set modificacions puntuals (AD-08.02.2007)
 - Increment sol urbà La Canya
 - Límit sol urbà carrer Rocacorba
 - Límit sector Can Frigola – Reordenació sistemes i zones
 - Regularització límits T.M. sector NO – Olot / Sant Joan les Fonts
 - Prolongació carrer Eivissa – La Canya
 - Rotonda C-26 - Avda. Llevant – La Canya
 - Ampliació sistemes en sector Les Mulleres
- 3- MpPGOU 03 - Habitatges protecció pública (AD-24.11.2009)
- 4- MpPGOU 04 - Usos Industrials-Sistema Equipaments (AD-16.12.2009_P-12.02.2010)
 - Sistema equipaments comunitaris
 - Usos zona industrial Beguda
- 5- MpPGOU 05 - Blocs Cisteller (AD-11.02.2010_P-31.03.2010)
- 6- MpPGOU 06 - Barri Vell (AD-22.12.2010_P-18.02.2011)
- 7- MpPGOU 07 - Sistema Espais Lliures Sector Beguda (AD-22.04.2011_P-01.04.2011)
- 8- MpPGOU 08 - Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II. (AD-19.02.2012_P-24.10.2012)
 - SUD 06a La Sebastiana
 - SUD 06b La Sebastianeta
- 9- MpPGOU 09 - Regim d'usos Zona industrial (AD-19.07.2012)
- 10- MpPGOU 10 - Sector Les Coromines-La Canova, I. (AD-31.07.2015_P-03.11.2015)
 - Sistema espais lliures
 - Zona industrial
- 11- MpPGOU 11 - PAU NOEL I - Refós normatiu (AD-12.09.2017_P-06.10.2017)
- 12- MpPGOU 12 - PAU NOEL II (AD-20.12.2023_P-07.03.2024)
- 13- MpPGOU 13 - Sistemes urbanístics - Nucli Antic (1AD-20.01.2025_P-19.02.2025)

PLANEJAMENT DERIVAT

PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS:

- 1- PPU POLIGON INDUSTRIAL BEGUDA II (AD-18.06.2003_P-17.07.2003)
- 2- PPU SUD 8 GREFACSA (AD-28.07.2004_P-11.03.2005)
- 3- PPU PERACAULA (AD-23.12.2004_P-28.07.2005)
- 4- PPU LES MULLERES (AD-10.12.2008_P-04.03.2009)
- 5- PPU SUD 6b LA SEBASTIANETA (AD-22.09.2021_P-22.11.2022)



- 6- MpPPU HABITATGES LES MULLERES (AD-30.09.2009_P-24.11.2009)
- 7- MpPPU PHABITATGES PERACULA (AD-30.09.2009_P-24.11.2009)
- 8- MpPPU USOS BEGUDA II (AD-16.12.2009_P-12.02.2010)

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

- 9- PEU MAS MOLERA – TURISME RURAL (AD-27.04.2005_P-19.07.2005)
- 10- PEU AIGUANEGRA (AD-08.02.2007 – P-30.05.2007)
- 11- PEU CATALEG MASIES I CASES RURALS (AD-10.12.2008_P-17.02.2009)
- 12- PEU NUCLI ANTIC (AD-22.12.2010_P-01.03.2011)

PLANS DE MILLORA URBANA

- 13- PMU SECTOR CISTELLER (AD-11.02.2010_P-31.03.2010)

PROJECTES D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

- 14- PAE SUBESTACIO ENDESA A BEGUDA (AD-21.07.2010)

INVENTAR MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

1.5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MpNNUU/PGOU-14

1.5.1 ORDENACIÓ GENERAL D'ELS USOS

La documentació gràfica que conté la present modificació puntual de les NNUU del PGOU, expressa l'ordenació dels usos del sòl urbà i urbanitzable, actualitzada en base al planejament consolidat vigent, amb les diferents claus correctament significades, tant pel que fa al Sistema d'Equipaments (MpNNUU/PGOU-14.1), com pel que fa a les subzones que conté la Zona Aïllada-clau 3 (MpNNUU/PGOU-14.2) i a les subzones que conté la Zona Industrial-clau 6 (MpNNUU/PGOU-14.3). Aquesta documentació gràfica és de **caràcter exclusivament informatiu** i incorpora en text consolidat les modificacions del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts vigents fins a la data 01.03.2026. Per a referències legals cal consultar els documents aprovats i publicats al DOGC.

Els plànols actualitzats són els que conté la Sèrie 3 "ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE" del PGOU:

- plànol 1: sector La Canya – Cabrafiga
- plànol 2: sector central nucli Sant Joan
- plànol 3: sector Les Coromines - La Canova
- plànol 4: sector Beguda
- plànol 5: sector Aiguaneagra - Can Frigola de Baix

El text gràfic també actualitza els àmbits que corresponen al sòl urbà en els que s'inclouen els anteriors sectors que el Pla classificava com a sòls urbanitzables delimitats i que en l'actualitat són sòls urbans per haver desenvolupat el planejament derivat i disposar de parcel·lació aprovada i inscrita en el Registre de la Propietat i de les obres d'urbanització executades. Concretament aquests sectors són:

- SUD 01 - Cabrafiga I
- SUD 03 - La Rompuda – Castanyer (Peracaula)
- SUD 04 - Beguda
- SUD 05 - Les Coromines – La Canova I
- SUD 07 – Can Frigola de Baix
- SUD 08 - Grefacsa

Els sectors SUD 02 – Cabrafiga II (Les Mulleres), SUD 06a – La Sebastiana i SUD 06b – La Sebastianeta, mantenen la situació de sòl urbanitzable delimitat al no estar totalment desenvolupats.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 11 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



La documentació gràfica que s'adjunta a la present MpNNUU/PGOU-14 manté íntegrament l'ordenació vigent del sòl urbà i urbanitzable i per tant **no incorpora cap modificació** a la mateixa, llevat de les actualitzacions anteriorment indicades.

1.5.2 PLANEJAMENT DERIVAT APROVAT

Si bé la documentació gràfica referida a l'ordenació general dels usos, exposada en l'apartat anterior, ja conté l'ordenació urbanística dels sectors urbanitzables residencials (SUD 2 i SUD 3), donat que per a referències legals cal consultar els documents aprovats i publicats al DOGC, la present MpPOUM-14 incorpora com a documentació annexa els plànols d'ordenació del sector ordenat en el PPU Peracaula (SUD 3) que es deroga i que fan referència a:

- Zonificació – Usos del sòl
- Esquema d'ordenació
- Alineacions i rasants
- Secció tipus

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 12 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



2. MpNNUU/PGOU-14.1 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTES URBANÍSTICS

2.1. MOTIUS I INTERÈS PÚBLIC DE LA MPNNUU/PGOU-14.1

El vigent PGOU de Sant Joan les Fonts fou aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 11/06.2002 i publicat al DOGC en data 13/01/2003 i en conseqüència les referències que aquest text fa a la Llei d'Urbanisme i al seu Reglament no s'ajusten a les que en l'actualitat són el marc legal de referència, el text consolidat del **DECRET LEGISLATIU 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme**, i el text consolidat del **DECRET 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme**.

Per aquest motiu es considera d'interès públic procedir a actualitzar i adaptar el **Capítol II – “Regulació i desenvolupament de sistemes”** del text normatiu de PGOU de Sant Joan les Fonts als marcs legals urbanístics consolidats.

2.2 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS NORMATIVES DERIVADES DE LA MpNNUU/PGOU-14.1

La referida actualització suposa adaptar el text normatiu vigent introduint al mateix les següents modificacions:

CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 57 - Definició dels sistemes generals.

Referència al TRLUC, en els seus articles 34 (concepte), 35 (compatibilitat entre sistemes) i 67 (determinació de l'ús)

Art. 58 - Execució dels sistemes.

Referència al TRLUC i a la repercussió del cost d'adquisició del sòl qualificat com a sistema.

Art. 59 - Titularitat i afectació del sòl.

Actualització i aclariments en relació a la titularitat

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.

Art. 60 - Disposicions generals.

Art. 61 - Sistema viari (V)

Actualització referència legal en matèria de carreteres

Art. 62 - Sistema hidrogràfic (H).

Actualització en relació a la Llei d'aigües i al Reglament de Domini Públic Hidràulic

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

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES.

Art. 64 - Disposicions generals.

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

Admissió de compatibilitat amb serveis tècnics

Art. 66 – Sistema de Parcs (PV)

Admissió de compatibilitat amb serveis tècnics

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

Art. 67 - Disposicions generals.

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

Concreció en la definició general d'alguns equipaments i inclusió dels equipaments “Allotjament dotacional” (clau E.d) i “Allotjament temporal de protecció” (clau E.p).

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

Actualització a la Llei General de Telecomunicacions

SEC.5. SISTEMA NATURAL.

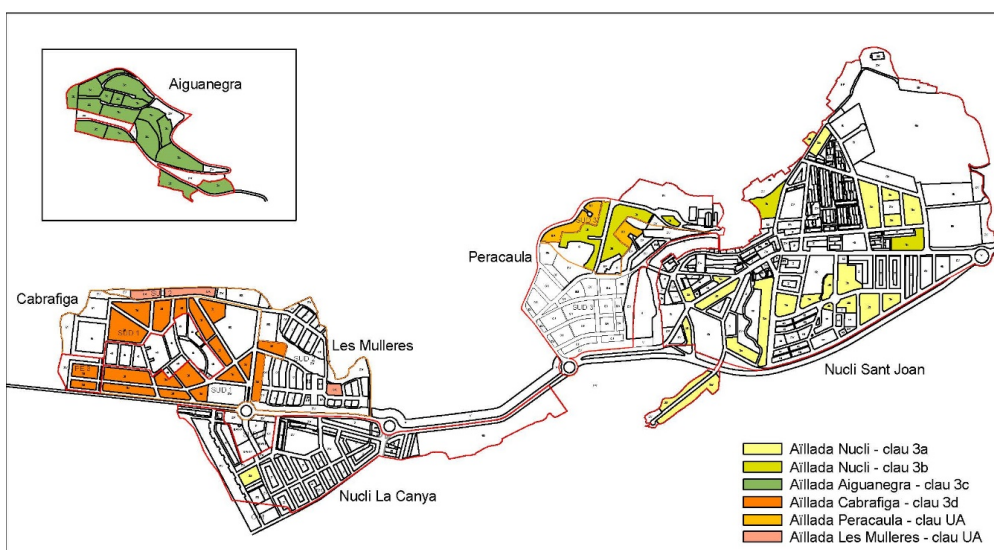
Art. 70 – Definició.



3. MpNNUU/PGOU-14.2 REGULACIÓ DELS USOS DE LA ZONA AÏLLADA – CLAU 3

3.1 ABAST TERRITORIAL DE LA MpNNUU/PGOU-14.2

La present MpNNUU/PGOU-14.2 afecta exclusivament als usos admesos en les parcel·les qualificades pel PGOU com a Subzona Aïllada – Clau 3c situades al sector Aiguaneagra, a les qualificades com a Subzona Aïllada – Clau 3d situades al sector Cabrafiga I, de la Canya, i a les qualificades com a Zona Unifamiliar Aïllada – Clau UA situades als sectors Les Mulleres de la Canya i al sector Peracaula situat a l'oest del nucli central de Sant Joan les Fonts..



3.2 NORMATIVA REGULADORA VIGENT. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR

El PGOU ordena amb la qualificació de Zona Aïllada les diferents subzones que defineix com “Zona Aïllada”, amb la Clau 3, en els sòls urbans, i en els sòls que classificava d'urbanitzables delimitats que han estat desenvolupats, el planejament derivat aprovat les identifica amb la Clau UA. Aquestes subzones estan situades:

- en el nucli urbà central de Sant Joan les Fonts, Clau 3.
- en l'àmbit del sector urbà de La Canya provinent de l'antic sector “Cabrafiga I”, Clau 3.
- en l'àmbit del nucli urbà “Aiguaneagra”, Clau 3, identificat com a (PE-2).
- en l'àmbit del sector urbà de Peracaula provinent del sector “La Rompuda-Castanyer”, Clau UA.
- en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable “Les Mulleres” (en fase de desenvolupament) provinent del sector “Cabrafiga II”, Clau UA.
- en l'àmbit del sector de La Canya, a ponent del sector Cabrafiga I, identificat com a (PE-3)
- en l'àmbit de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-2 “La Rompuda-Castanyer”

Les Normes urbanístiques del PGOU ordenen cada una d'aquestes subzones de la següent manera:

- aïllada intensitat 1, clau 3a, en el nucli urbà de Sant Joan
- aïllada intensitat 2, clau 3b, en el nucli urbà de Sant Joan
- aïllada, clau 3c, en el sòl urbà de la urbanització Aiguaneagra (PE-2)
- aïllada, clau 3d, en el sòl urbà situat a ponent del sector Cabrafiga I (PE-3)
- aïllada, clau 3d, en el sector PPU– Cabrafiga I, del nucli de La Canya (SUD-1)
- aïllada, clau UA, en sector PPU – Les Mulleres del nucli de La Canya (SUD-2 anomenat “La Rompuda - Castanyer en el PGOU)

- aïllada, clau 3 sense especificar subzona, a la unitat d'actuació en sòl urbà UA-2 "La Rompuda-Castanyer"
- aïllada, clau UA, en el sector PPU-Peracaula del nucli de Sant Joan (SUD-3)

Les mateixes Normes determinen:

- a) en el sòl urbà i per a cada una de les subzones residencials aïllades les condicions específiques de parcel·lació, edificació i usos, així com les del sector "Cabrafiga I", provinent d'un PPU anterior al PGOU i que el planejament general integra en la seva ordenació.
- b) en el sòl urbanitzable delimitat les genèriques del sector SUD-2 "Cabrafiga II" (sector que el PPU que posteriorment el desenvolupa denomina "Les Mulleres") i del sector SUD-3 "La Rompuda-Castanyer" (sector que el posterior PPU denomina "Peracaula"). En aquests dos Plans parcials urbanístics es concreten les condicions específiques de les zones que qualifiquen com "Unifamiliars Aïllades - clau UA"

Aquestes condicions per a les diferents zones aïllades, tant a les NNUU del PGOU com a les diferents planejaments derivats aprovats, es concreten en els següents articles:

- **Article 77 del PGOU** - Clau 3a, aïllada intensitat 1,
- **Article 77 del PGOU** - Clau 3b, aïllada intensitat 2,
- **Article 85 del PGOU** - Clau 3, aïllada sense especificar subzona, en la unitat d'actuació UA-2 "La Rompuda-Castanyer",
- **Article 87 del PGOU** - Clau 3c, aïllada en el sector PE-2 Aiguanegra i en **article 19 de les Normes del PEU** Aiguanegra,
- **Article 93 del PGOU** - Clau 3d, aïllada en el sector SUD-1 Cabrafiga I,
- **Article 94 del PGOU** - Clau 3, aïllada sense especificar subzona, en el sector SUD-2 "Cabrafiga II", i amb la Clau UA en l'**article 20, 29 i 30 de les Normes del PPU** – Les Mulleres que desenvolupa el SUD-2,
- **Article 95 del PGOU** - Clau 3, aïllada sense especificar subzona, en el sector SUD-3 "La Rompuda-Castanyer", i amb la Clau UA en l'**article 31 de les Normes del PPU** - Peracaula que desenvolupa el SUD-3.
- **Article 101 del PGOU** - Clau 3d, aïllada en el sector PE-3 Cabrafiga-Carrer Ponent,

En síntesi, les Normes urbanístiques vigents del POUM i les Normes dels Plans Parciais Urbanístics aprovats estableixen el següent règim d'usos per a les diferents zones ordenades en els respectius planejaments:

PGOU Sector	3a Nucli Sant Joan	3b Nucli Sant Joan	3c PEU Aiguanegra	3d PPU Cabrafiga	UA PPU Les Mulleres	UA PPU Peracaula
Usos admesos	Habitatge, hotel·ler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, residència col·lectiva, recreatiu, esportiu, industrial (categoria 1ª, situació 2ª).	Habitatge, hotel·ler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, residència col·lectiva, recreatiu, esportiu, industrial (categoria 1ª, situació 2ª)	Habitatge	Habitatge comercial	Habitatge unifamiliar i aparellat	Habitatge unifamiliar i aparellat



3.3 ÀMBITS D'ACTUACIÓ DE LA MpNNUU/PGOU-14.2

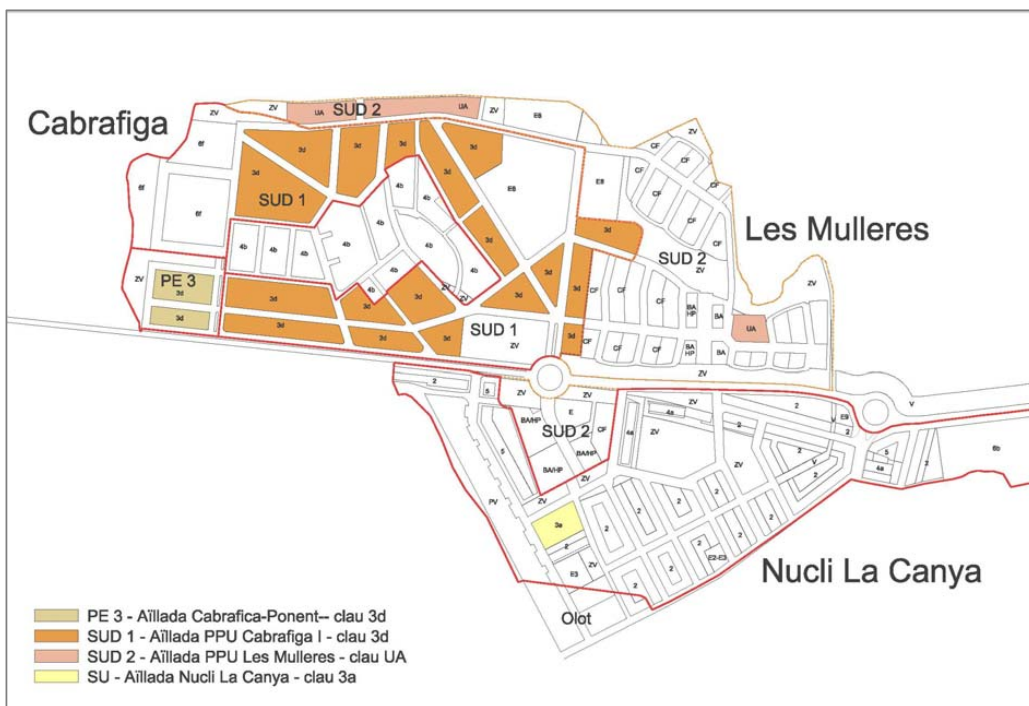
La modificació proposada afecta, dins els sectors anteriorment descrits, els següents àmbits:

3.3.1 SECTOR CABRAFIGA

Ordenació provinent del Pla parcial Cabrafiga, aprovat l'any 1987, que destinava majoritàriament els sòls amb aprofitament privat a usos residencials de baixa densitat. Aquest PPU va ser objecte d'una modificació puntual que fou aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 25.01.1989 i el 16.03.1989 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització adaptat a la referida modificació puntual del PPU.

El PGOU de Sant Joan les Fonts, aprovat el 6.11.2002 i publicat el 13.01.2003, l'integra aquest sector en la seva ordenació del sòl urbanitzable, amb la denominació "Sector SUD-1 Cabrafiga I", degut a que les obres d'urbanització no s'havien finalitzat i en la seva normativa s'admet per a la zona qualificada com "Aïllada – Clau 3d" l'ús d'habitatge i l'ús comercial que no superi el 40% de la superfície edificada de la parcel·la.

En l'actualitat es tracta d'un sector en situació de sòl urbà consolidat.



3.3.2 SECTOR LES MULLERES

Ordenació provinent del Pla parcial que desenvolupa el "Sector SUD-2 Cabrafiga II".

- PPU aprovat l'any 2008, que anomena el sector com "Les Mulleres".
- Reparcel·lació aprovada definitivament el 21.04.2008 i inscrita en el Registre de la Propietat
- Projecte d'urbanització aprovat definitivament el 21.04.2008 i pendent d'execució

La MpPGOU 02, aprovada definitivament en data 08.02.2007, va modificar puntualment l'ordenació del sector ampliant els sistemes urbanístics.

Aquest PPU destina exclusivament a usos d'habitatges aïllat (clau UA) uns terrenys situats al nord de l'Avinguda Llevant del sector "Cabrafiga I" i una finca edificada situada a l'est del sector i al nord de la



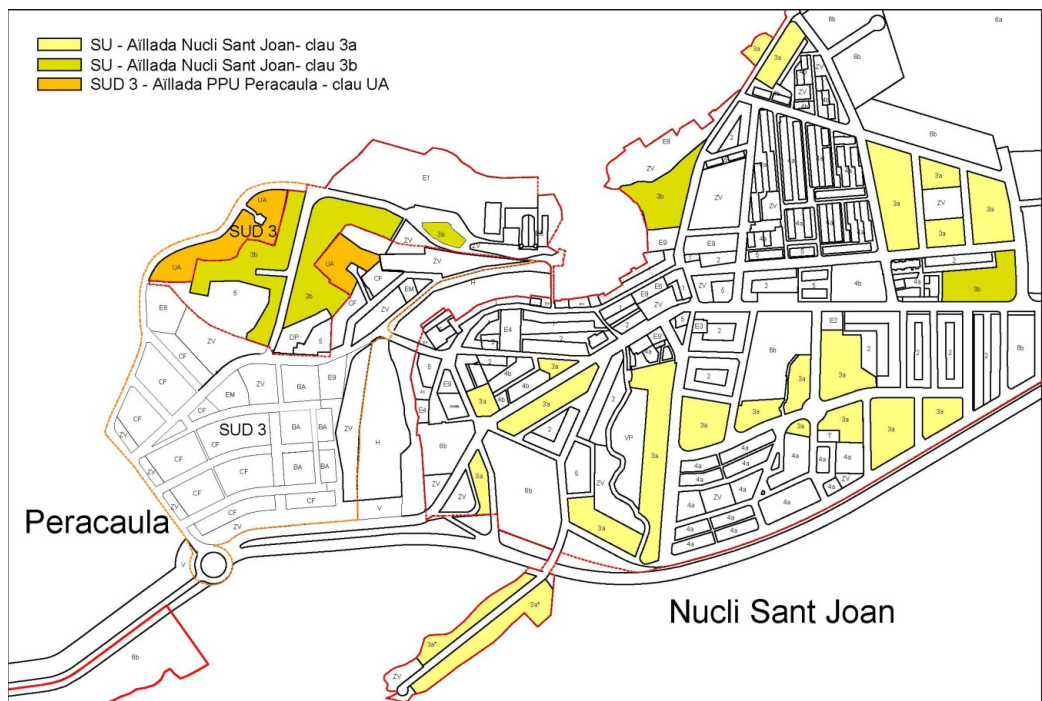
carretera N-260. Els terrenys urbans situats al sud de l'Avinguda Llevant, inclosos en el sector Cabrafiga I" estan qualificats com a Zona Aïllada – Clau 3d.

3.3.3 SECTOR PERACAULA

Ordenació provinent del planejament derivat del sector "SUD-3 La Rompuda-Castanyer".

- PPU, aprovat definitivament el 23/12/2004, que anomena el sector com "Peracaula"
- Reparcel·lació aprovada definitivament el 14.05.2005 i inscrita en el Registre de la Propietat
- Projecte d'urbanització aprovat definitivament el 07/04/25005. Obres d'urbanització executades i recepcionades amb data 27/05/2011.

El PPU qualifica uns terrenys situats al sud del carrer Mas Morunys que destina exclusivament a habitatge unifamiliar aïllat (clau UA), terrenys contigus a les zones del nucli urbà de Sant Joan també destinades a edificacions aïllades de baixa densitat i qualificades amb la Clau 3b, amb un ampli règim d'usos.



3.3.4 SECTOR NUCLI CENTRAL

Ordenació establerta en el PGOU/2002 que abasta el nucli central del municipi. Dins aquest àmbit s'han aprovat dues modificacions puntuals del PGOU que afecten a zones qualificades amb la Clau 3 – Edificació Aïllada:

- MpPGOU 02 - Modificació puntual del límit del sol urbà en zona edificació aïllada del carrer Rocacorba, aprovada per la CTU en data 08.02.2007
- MpPGOU 13 - Sistemes urbanístics Nucli Antic, que modifica la zona d'edificació aïllada de Can Miquelet, aprovada per la CTU en data 18.12.2024

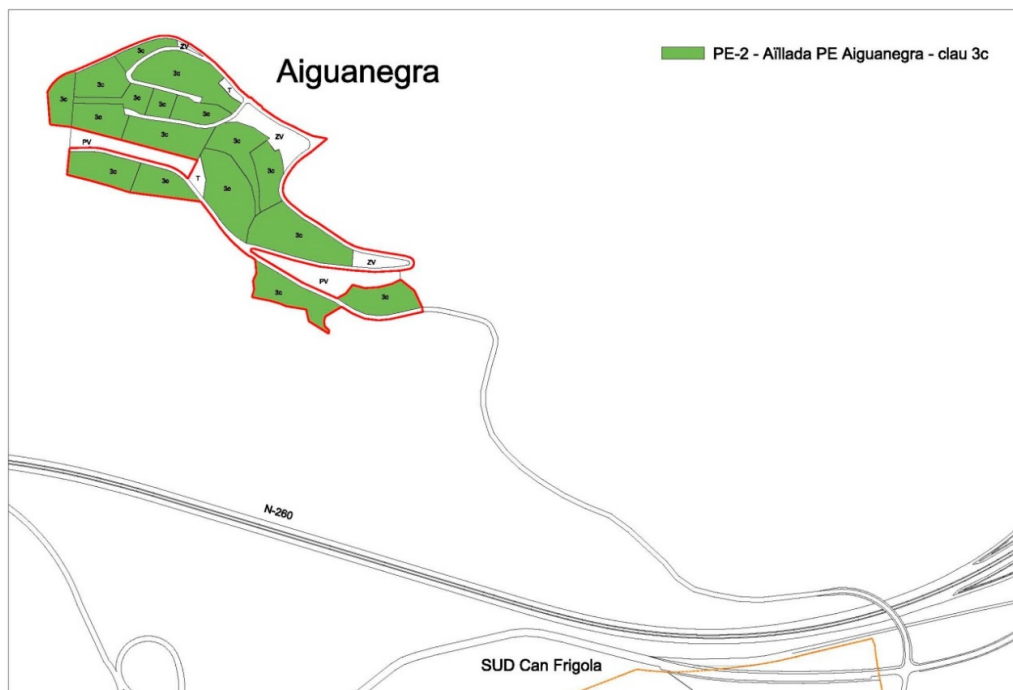
3.3.5 SECTOR AIGUANEGRA

Ordenació provinent d'una urbanització de 1988, disgregada del nucli de Sant Joan les Fonts, amb un Pla especial aprovat provisionalment l'any 1994, que el PGOU/2003 integra en la seva ordenació i classifica dins el sòl urbà, subjecta a la redacció d'un pla especial amb l'objectiu de concretar i executar les obres d'urbanització i formalitzar les cessions de sòl destinats a sistemes.



En data 08.02.2007 la CTU de Girona va aprovar definitivament el PEU i en Text refós el 30.05.2007. En data 14.03.2007 l'Ajuntament va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització i les obres d'urbanització es troben executades. Disposa de Projecte de reparcel·lació aprovat, inscrit en el Registre de la Propietat.

La totalitat del sòl privat d'aquest sector està qualificat com a zona "Aïllada – Clau 3c" destinada exclusivament a habitatge unifamiliars.



3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MpNNUU/PGOU-14.2

3.4.1 MOTIUS DE LA MpPGOU-14.2

Els motius de la MpNNUU/PGOU-14.2 es basen en la conveniència de propiciar una mixtificació d'usos dins les zones residencials de baixa densitat del municipi. Aquesta diversitat d'usos i la seva combinació amb l'ús residencial/habitatge complirien la funció de compactar el model social i contribuirien significativament a evitar la desertització de determinades zones urbanes, en franges horàries, i reduirien les necessitats de mobilitat de la població especialment en les zones més allunyades del nucli central de Sant Joan les Fonts.

3.4.2 INTERÉS PÚBLIC DE LA MpPGOU – 14.2

L'interès públic d'aquesta iniciativa respon a la voluntat de l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts de promoure i desenvolupar criteris i objectius que persegueixen un planejament urbanístic sostenible dels del punt de vista social, ambiental i econòmic.

3.5 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS NORMATIVES DE LA MpNNUU/PGOU-14.2

La MpNNUU/PGOU-14.2 proposa que el règim d'usos de les següents zones d'edificació aïllada:

- la zona amb Clau 3c de la urbanització Aiguanegra,
- la zona amb Clau 3d (ordenada al sector Cabrafiga I de La Canya)
- les zones amb Clau UA (ordenades en el respectius Plans parcial de Les Mulleres i Peracaula, aprovats definitivament)

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 18 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



siguin els mateixos que els de les zones ordenades pel PGOU amb les Claus 3a i 3b, situades al nucli central de Sant Joan les Fonts, que s'ofereixen a una major mixticitat d'usos.

D'aquesta manera totes les zones residencials aïllades del municipi situades en sòl urbà i en sòl urbanitzables en fase de desenvolupament, amb planejament derivat aprovat, reparcel·lació inscrita en el registre de la propietat i urbanització executada o en fase d'execució (SUD-Les Mulleres) destinades a habitatges unifamiliars o aparellats tindrien el mateix règim d'usos i en conseqüència admetrien una major diversitat d'activitats en la direcció assenyalada d'avançar en alternatives per a un planejament més sostenible.

Les modificacions puntuals de les Normes urbanístiques del PGOU, que la present MpNNUU/PGOU-14.2 planteja, es concreten en:

- a) la **modificació de l'article 77 "Zona Aïllada - Clau 3"** de les NNUU del PGOU de manera que es refongui en un sòl article les condicions de parcel·lació edificació i el règim d'usos per a totes les subzones que conformen la Zona Aïllada - Clau 3.
Pel que fa a les condicions de parcel·lació i edificació es mantenen sense canvis les ordenades en el PGOU, en el PEU Aiguaneagra i en els PPU que desenvolupen els sectors de "Les Mulleres" i "Peracaula".
Pel que fa a les condicions d'ús es descriu el nou règim que la present MpPGOU estableix per a la totalitat dels subsectors inclosos en la Zona Aïllada - Clau 3.
- b) la **modificació de l'article 87 "PE-2 Sector Aiguaneagra"** de les NNUU del PGOU i de la normativa del PEU Aiguaneagra que en el seu article 19 remet el règim d'usos de la zona "Aïllada - Clau 3c i, de forma genèrica, al que estableixen les NNUU del PGOU en el seu Capítol II a on es regulen de manera genèrica els usos i les activitats del municipi.
- c) la **modificació de l'article 92 "Definició de zones d'ordenació del sòl urbanitzable"**, amb motiu de la supressió, dins el sòl classificat com a urbanitzable delimitat, del sector SUD-1 "Cabrafiga I" i la derogació del sector SUD-3 "La Rompura - Castanyer (PPU Peracaula), als trobar-se aquests desenvolupats i en situació de sòl urbà consolidat.
- d) la **derogació de l'article 93 "SUD 1 - Cabrafiga I"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
- e) la **modificació de l'article 94 "SUD 2 - Cabrafiga II"** de les NNUU del PGOU adaptant-lo al text del PPU aprovat d'aquest sector
- f) la **derogació de l'article 95 "SUD 3 - La Rompuda-Castanyer"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
La MpPGOU-14 incorpora com Annex la documentació gràfica del planejament derivat.
- g) la **derogació de l'article 87 "PE Aiguaneagra"**, de les NNUU del PGOU donat que el sector es troba totalment desenvolupat.



4. MpNNUU/PGOU-14.3 REFOSA NORMATIVA DE LA ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6

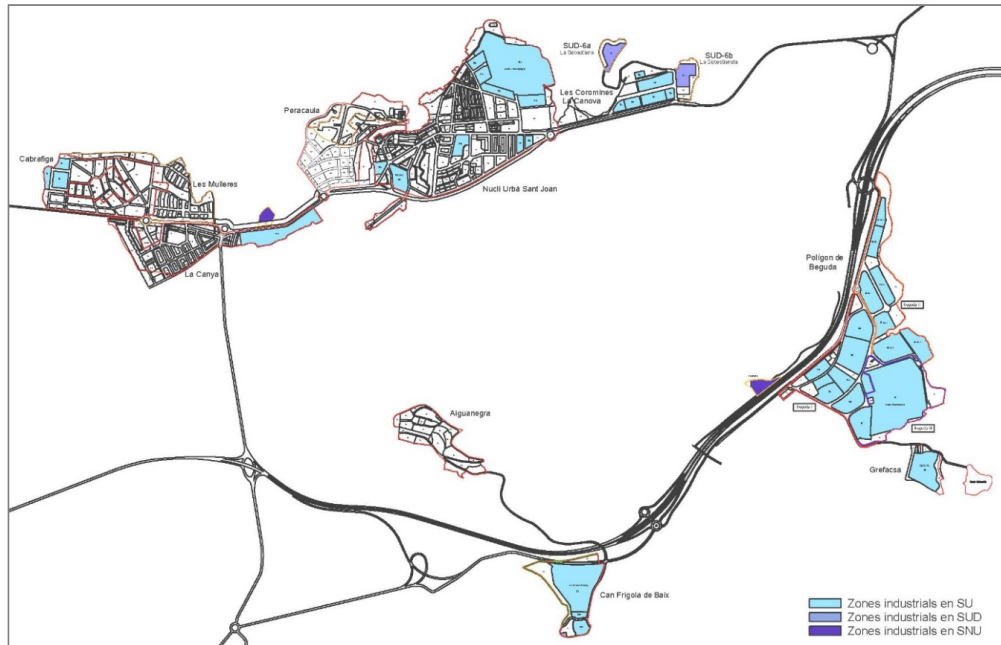
4.1 MOTIU DE LA MpNNUU/PGOU-14.3

Com a conseqüència de les diferents actuacions urbanístiques efectuades en el desenvolupament dels sòls urbanitzables delimitats, destinats a usos industrials, ordenats al PGOU/2002 i de les modificacions puntuals, en àmbits de sòl urbà que afecten a zones d'usos industrials, també ordenades en el referit PGOU/2002, les normes urbanístiques que afecten aquestes zones industrials es troben disgregades en els diferents documents urbanístics aprovats amb posterioritat a l'any d'entrada en vigència del planejament general municipal.

Amb el doble objectiu de, per una part, recollir en únic text normatiu les diferents condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos, que afecten a les diferents zones i subzones industrials del municipi i, per altre part, actualitzar les NNUU que afecten a la Zona Industrial (Clau 6), es presenta aquest text que integra les normatives de diferents modificacions puntuals del PGOU que afecten a les zones industrials del municipi i les dels planejaments derivats vigents que inclouen zones industrials.

El present text normatiu no suposa cap modificació de les diferents normatives vigents que afecten a les diferents zones industrials ordenades, si bé la conveniència d'aquesta refosa obliga a puntuals modificacions del text de les NNUU, amb l'únic objectiu d'actualitzar-lo.

4.2 ABAST TERRITORIAL DE LA MpNNUU/PGOU-14.3



ZONA DEL NUCLI CENTRAL

Afecta a les parcel·les destinades als usos industrials situades en la l'àrea central del nucli urbà que, en funció de les seves característiques de l'ordenació, el PGOU ordena en les següents subzones:

- **Clau 6a**, compren indústries mitjanes i grosses.
- **Clau 6b**, compren indústries petites.

Zona Beguda I

Àmbit de sòl urbà parcialment provinent del desenvolupament del Sector de sòl Urbanitzable Programat Beguda amb PPU aprovat l'any 1988

Subzones Beguda I

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen diferents subzones:

- **Clau 6c**, compren una única indústria mitjana provinent d'una ordenació anterior al PGOU
- **Clau 6d**, compren indústries mitjanes
- **Clau 6e**, compren indústries petites

Zona Beguda II

Àmbit de sòl urbà parcialment provinent del desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Programat SUD 04 mitjançant Pla parcial aprovat l'any 2003

Subzones Beguda II

- **Clau 6(IA-1)**, indústria aïllada
- **Clau 6(IA-2)**, indústria aïllada
- **Clau 6(IE)**, indústria entre mitgeres

Zona Beguda III

Àmbit de sòl urbà que es correspon amb els àmbit del PAU NOEL I (MpPGOU-11/2017) i del PAU NOEL II (MpPGOU-12/2024).

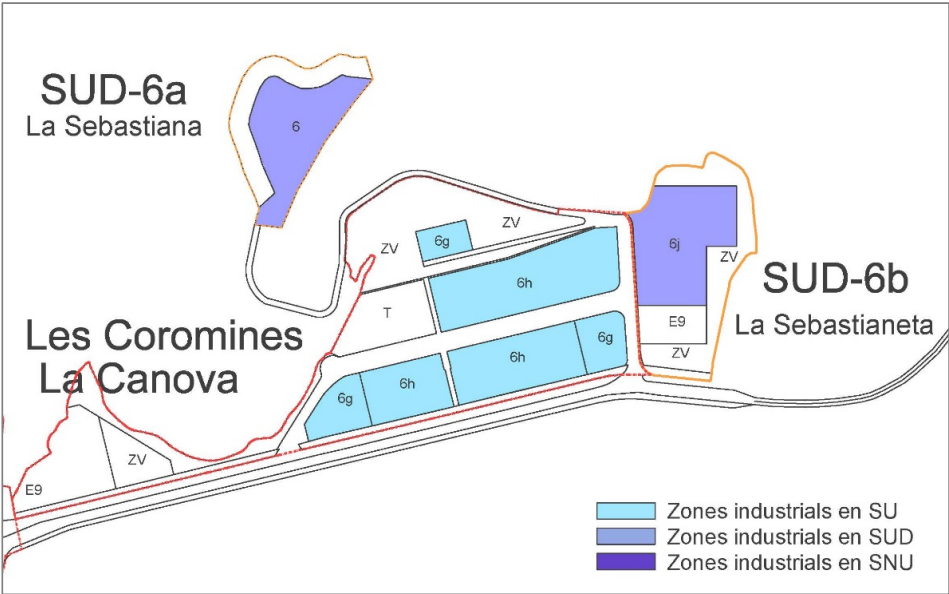
Subzones Beguda III

- **Clau 6f**, compren indústries del PAU-NOEL II (Mp-12-PGOU/2024)

ZONA SECTOR LES COROMINES – LA CANOVA

Afecta a les parcel·les destinades als usos industrials situades en el sector que el PGOU classificava com sòl urbanitzable delimitat (sud 05 “Les Coromines – La Canova”) i que en l'actualitat es troba en situació de sòl urbà consolidat, amb PPU aprovat 30.01.1991, reparcel·lació inscrita i urbanització executada. En el sector s'ordenen dues subzones:

- **Clau 6g**, compren les indústries mitjanes aïllades del sector
- **Clau 6h**, compren les indústries petites, tallers i/o magatzems en situació agrupada del sector

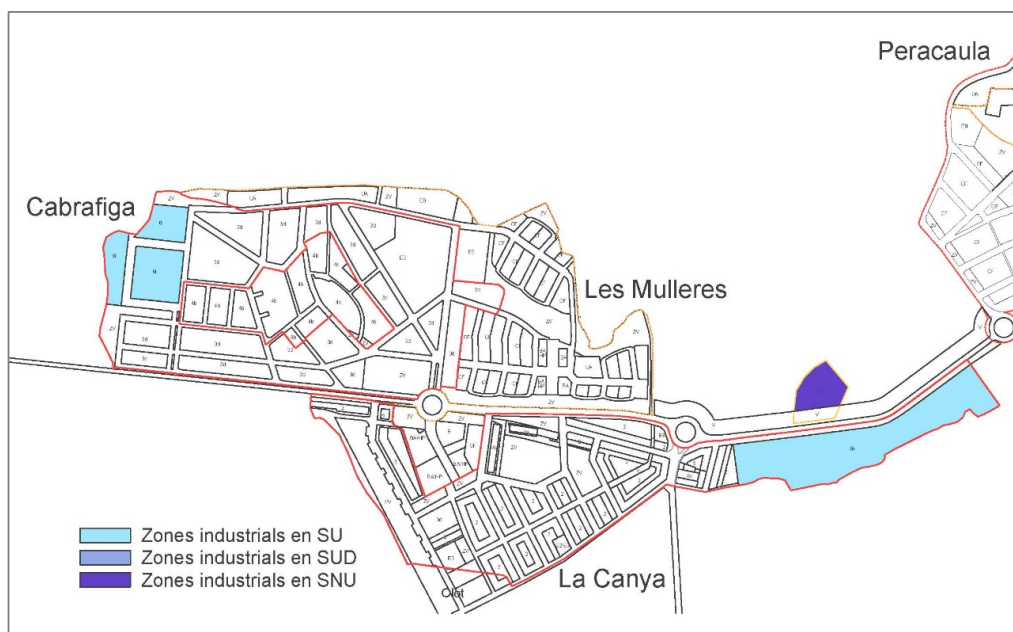




ZONA CABRAFIGA EN EL NUCLI DE LA CANYA

Afecta a les parcel·les destinades als usos industrials situades en el sector de sòl urbà consolidat Cabrafiga I, amb PPU aprovat el 25.01.1989 que el PGOU/2002 ja integra en la seva ordenació, i que en l'actualitat es troba totalment desenvolupat. En aquest sector totes les parcel·les industrials s'ordenen amb una única clau:

- **Clau 6i**, compren les indústries del sector Cabrafiga de La Canya



ZONA SECTOR LA SEBASTIANETA

Afecta a les parcel·les destinades als usos industrials situades en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-06b La Sebastianeta, ordenat en la MpPGOU-08 "Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II" aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 24.10.2012.

El sector disposa de PPU, aprovat definitivament el 27.09.2022, que desenvolupa les determinacions de la MpPGOU del SUD-06b, amb reparcel·lació aprovada i inscrita en el registre de la propietat i d'urbanització pendent de ser recepcionada per l'Ajuntament.

En aquest sector totes les parcel·les industrials s'ordenen amb una única clau que regula la normativa urbanística del PPU:

- **Clau 6j**, compren la zona industrial ordenada al sector

ZONA SECTOR LA SEBASTIANA

Sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-06a "La Sebastiana" que es correspon amb l'ordenat en la MpPGOU-08 "Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II", aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 24.10.2012. El sector es troba pendent de desenvolupar-se i les condicions específiques d'ordenació, edificació i usos les determinarà el PPU en base al que estableix l'article 8 de la referida MpPGOU-08 "Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II"

Donades les circumstàncies urbanístiques en que es troba el sector, la present MpNNUU/PGOU-14.3 no l'afecta directament, si bé en el moment en que es desenvolupi les condicions específiques referides s'ajustaran al que amb caràcter general regula la present modificació puntual del planejament urbanístic general.



ZONA SECTOR GREFACSA

Afecta a la zona industrial ordenada en el sector SUD-08 GREFACSA, amb PPU aprovat definitivament el 28.07.2004, i amb reparcel·lació inscrita i urbanització executada. En aquest sector l'única parcel·la industrial s'ordena amb una clau que regula la normativa urbanística del PPU:

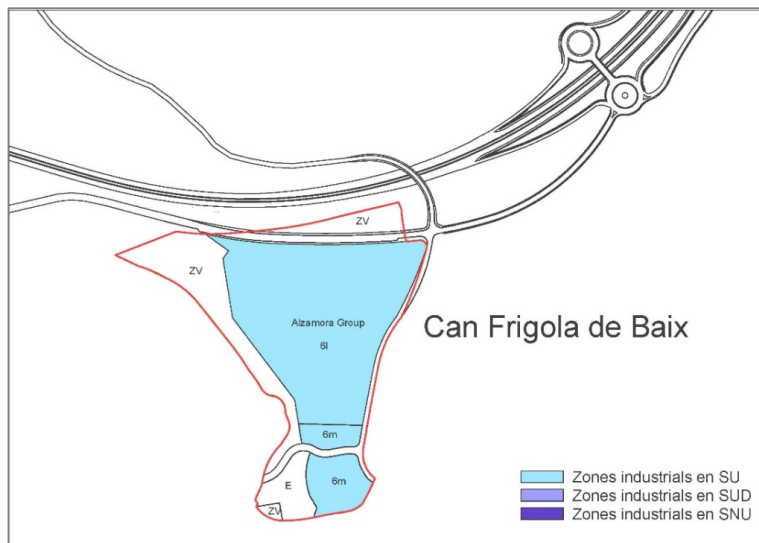
- **Clau 6k**, compren la zona industrial ordenada al sector



ZONA SECTOR CAN FRIGOLA DE BAIX

Afecta a la zona industrial ordenada en el PPU "Can Frigola de Baix", que desenvolupa les determinacions del PGOU del SUD-07, Pla que fou aprovat definitivament per la CTU de Girona el 26.09.2001. Les condicions d'ús d'aquest sector venen regulades en la MpPGOU-09 "Regim d'usos Zona industrial" aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 19.07.2012. En aquest sector les parcel·les industrials s'ordenen amb dues claus que regula la normativa urbanística del PPU:

- **Clau 6l (I en PPU)** compren la zona industrial ordenada amb parcel·la gran
- **Clau 6m (II en PPU)** compren la zona industrial ordenada amb parcel·la petita





4.3 NORMATIVA REGULADORA VIGENT DE LES DIFERENTS ZONES INDUSTRIALS DEL MUNICIPI DE SANT JOAN LES FONTS

Es descriuen a continuació les referències normatives que el vigent PGOU, i les seves successives modificacions, regulen per a la totalitat de les tretze subzones en que el planejament municipal ordena el conjunt de la Zona Industrial de Sant Joan les Fonts.

La present MpNNUU/PGOU-14.3 **no modifica** cap d'aquestes regulacions normatives, limitant-se a:

- agrupar-les en un sòl article, el 80 (modificat) de les NNUU del PGOU, totes les normes reguladores de la Zona Industrial-Clau 6
- derogar l'article 83 de les NNUU del PGOU, que actualment regula les diferents subzones del Polígon industrial de Beguda, donat que el sector ha sofert varies modificacions puntuals i que totes elles es recullen en el nou article 80 modificat per la present MpNNUU/PGOU-14.3.
- derogar aquells articles que fan referència a sectors industrials de sòl urbanitzable programat, que ja han estat desenvolupats amb planejament derivat aprovat, reparcel·lació aprovada i inscrita en el registre de la propietat i urbanització executada, motius pels quals aquests sectors es troben en situació de sòl urbà consolidat.

4.3.1. ZONA NUCLI CENTRAL

En la zona corresponent al nucli central del sòl urbà del municipi el PGOU distingeix dues subzones que qualifica com a Zona Industrial (Clau 6):

- **Clau 6a**, compren indústries mitjanes i grosses, ordenades al PGOU.
- **Clau 6b**, compren indústries petites, ordenades al PGOU.

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació, d'aquestes dues subzones, les determina l'article 80 de les NNUU del PGOU, i les condicions d'ús les regula la MpPGOU 09 - Regim d'usos Zona industrial, aprovada per la CTU de Girona en data 19.07.2012, i posteriorment modificada per la MpPGOU-11 "Sector Beguda - Refós normatiu" aprovada definitivament en text refós pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.09.2017

4.3.2. ZONES INDUSTRIALS SITUADES AL POLÍGON DE BEGUDA

4.3.2.1 ZONA BEGUDA I

El PGOU distingeix en la Zona Industrial del Polígon de Beguda I tres subzones:

- **clau 6c**, Categoria 1, compren una indústria mitjana ordenació amb anterioritat al PGOU
- **clau 6d**, Categoria 2, compren indústries mitjanes
- **clau 6e**, Categoria 3, compren indústries petites

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús, de la Zona Beguda I, les determina l'article 83.1 de les NNUU de la MpPGOU-11 "Sector Beguda - Refós normatiu" aprovada definitivament en text refós pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.09.2017.

4.3.2.2 ZONA BEGUDA II

El PGOU distingeix en la Zona Industrial del Polígon de Beguda II tres subzones:

- **clau 6/IA-1** Categoria 1, compren indústries aïllades amb parcel·les grans
- **clau 6/IA-2** Categoria 2, compren indústries aïllades amb parcel·les mitjanes
- **clau 6/IE** Categoria 3, compren indústries entre mitgeres

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 26 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús, de la Zona Beguda II, les determina l'article 83.1 de les NNUU de la MpPGOU-11 "Sector Beguda - Refós normatiu" aprovada definitivament en text refós pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.09.2017.

4.3.2.3 ZONA BEGUDA III (MpPGOU-12-NOEL II/2024)

El PGOU distingeix en la Zona Industrial del Polígon de Beguda III una única subzona, que identifica amb la clau 6f, destinada a indústries amb parcel·les grans.

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús, de la Zona Beguda III, les determina la modificació MpPGOU-12 "Beguda III - PAU NOEL II" aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 20/12/2023 i publicada en el DOGC en data 03/07/2022 que modifica l'article 83.3 de les NNUU de la MpPGOU-11 aprovada definitivament en text refós pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.09.2017.

4.3.3. ZONA DE LES COROMINAS – LA CANOVA

El sector Les Corominas – La Canova fou ordenat amb Pla parcial, aprovat per la CPU en data 30 de gener de 1.991, ordenació que el PGOU/2002 va incorporar com a sector de sòl urbanitzable delimitat "SUD-05 "Les Corominas – La Canova I" donant que en aquell moment restaven pendents de completar les obres d'urbanització.

En data 31 de juliol de 2015 el Conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament, en text refós, la MpPGOU-10 que modificava l'ordenació del sistema d'espais lliures i part de la zona industrial del sector SUD-05, si be aquesta modificació puntual no afectava a la regulació normativa del sector.

En l'actualitat el sector "Les Corominas – La Canova I" es troba totalment desenvolupat, i en conseqüència en situació de sòl urbà consolidat.

En aquest sector s'ordenen dues subzones industrials:

- **Clau 6g**, compren les indústries mitjanes aïllades del sector
- **Clau 6h**, compren les indústries petites, tallers i/o magatzems en situació agrupada

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació, d'aquestes dues subzones industrials les determina l'article 97 "Sector Urbanitzable Delimitat Les Corominas - La Canova I (SUD 05) de les NNUU del PGOU/2002 i les condicions d'ús es regulen en l'article 97 de la MpPGOU-09 "Regim d'usos Zona industrial" aprovada per la CTU de Girona en data 19.07.2012.

4.3.4 ZONA CABRAFIGA – LA CANYA

Ordenació provinent del Pla parcial Cabrafiga, aprovat l'any 1987, que si bé destinava majoritàriament els sòls amb aprofitament privat a usos residencials de baixa densitat, qualifica una petita zona, situada a l'extrem nord-oest del sector, com a zona industrial. Aquest PPU va ser objecte d'una modificació puntual que fou aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 25.01.1989 i el 16.03.1989 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització adaptat a la referida modificació puntual del PPU.

El PGOU de Sant Joan les Fonts aprovat l'any 2002 integra aquest sector en la seva ordenació del sòl urbanitzable, amb la denominació "Sector SUD-1 Cabrafiga I", degut a que les obres d'urbanització no s'havien finalitzat.

En l'actualitat es tracta d'un sector totalment desenvolupat i en conseqüència en situació de sòl urbà consolidat i en el mateix s'ordena una única subzona industrial:

- **Clau 6i**, compren les indústries situades al nord-oest del sector



Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació d'aquesta subzona les determina l'article 93.4.2 de les NNUU del PGOU/2002 (Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I – SUD-1) i les condicions d'ús venen regulades en l'article 97 de la MpPGOU-09 "Regim d'usos Zona industrial" aprovada per la CTU de Girona en data 19.07.2012 i posteriorment concretada en l'article 80.5 de la MpPGOU-11 "Sector Beguda - Refós normatiu" aprovada definitivament en text refós pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.09.2017.

4.3.5 ZONA DE LA SEBASTIANETA

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús d'aquesta subzona les determinen els articles 8 a 22 de les NNUU del PPU La Sebastianeta, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 22.09.2021 i publicat al DOGC el 27.09.2022, que desenvolupa les determinacions de la MpPGOU-08 del SUD-06b.

El sector disposa de reparcel·lació aprovada i inscrita en el registre de la propietat i urbanització en fase d'execució, pendent de la recepció de les obres d'urbanització.

L'ordenació que fa el PPU del sector inclou una única qualificació industrial:

- **Clau 6j**, compren les indústries del sector La Sebastianeta

4.3.6 ZONA SECTOR GREFACSA

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús d'aquesta subzona les determinen els articles 22 a 26 de les NNUU del PPU "Grefacsa", aprovat definitivament per la CTU de Girona el 28.07.2004, que desenvolupa les determinacions del PGOU del SUD-08. El sector disposa de reparcel·lació aprovada i inscrita i urbanització executada motiu pel qual es tracta d'un sector en sòl urbà consolidat a on es qualifica una única zona industrial:

- **Clau 6k** (AI en PPU), compren l'única zona industrial del sector

4.3.7 ZONA SECTOR CAN FRIGOLA DE BAIX

Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació de les zones industrials del sector "Can Frigola de Baix" les determinen els articles 39 a 48 de les NNUU del PPU que desenvolupa les determinacions del PGOU del SUD-07, i que fou aprovat definitivament per la CTU de Girona el 26.09.2001. Fruit de la MpPGOU-02, aprovada per la CTU en data 08.02.2007, es van reajustar els límits del sector i l'ordenació dels sistemes i zones.

Les condicions d'ús venen regulades a l'article 99 de la MpPGOU-09 "Regim d'usos Zona industrial" aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 19.07.2012.

El sector disposa de reparcel·lació inscrita i urbanització executada i recepcionada, motiu pel qual es tracta d'un sector en sòl urbà consolidat a on es qualifiquen dues subzones industrials:

- **Clau 6l** (Subzona I en PPU) indústria aïllada en parcel·la gran
- **Clau 6m**, (Subzona II en PPU) indústries aïllada en parcel·la petita

4.4 DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS NORMATIVES DERIVADES DE LA MpNNUU/PGOU-14.3

La MpNNUU/PGOU-14.3 proposa unificar en un sòl article les condicions específiques que regulen l'ordenació, parcel·lació, edificació i usos de les tretze subzones industrials ordenades en el planejament general municipal i en les seves posteriors modificacions puntuals que afecten la regulació de les referides subzones.

D'aquesta manera, i als efectes normatius, totes les subzones industrials del municipi situades en sòl urbà i aquelles que el PGOU ordena en sòl urbanitzable delimitat i que en l'actualitat ja es troben desenvolupades (amb planejament derivat aprovat, reparcel·lació inscrita en el registre de la propietat

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 28 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



i urbanització executada), s'agrupen en un sòl article, el 80 (modificat) de les NNUU del PGOU, el que evitarà l'actual dispersió normativa i facilitarà la comprensió de les condicions específiques que per cada una d'aquestes subzones, ordena el PGOU, les diferents modificacions puntuals del mateix que les afecten i les derivades dels diferents Plans parcials urbanístics que han desenvolupat els diferents sectors que inicialment s'ordenaven dins el sòl urbanitzable delimitat.

Les modificacions puntuals de les Normes urbanístiques del PGOU, que la present MpNNUU/PGOU-14.3 planteja, es concreten en:

- a) la **modificació de l'article 80 "Zona Industrial - Clau 6"** de les NNUU del PGOU de manera que es refongui en un sòl article les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i el règim d'usos vigents per a totes les subzones que conformen la Zona Industrial ordenada al municipi.
- b) la **derogació de l'article 83 "Zona Industrial de Beguda"**, al recollir-se en l'article 80 (modificat) la regulació normativa del tres sectors que el PGOU ordena en el Polígon de Beguda.
- c) la **modificació de l'article 92 "Definició de zones d'ordenació del sòl urbanitzable"** amb motiu de la supressió, dins el sòl classificat com a urbanitzable delimitat dels sectors SUD-1 "Cabrafiga I", SUD-4 "Beguda", SUD-5 "Les Coromines - La Canova I", SUD-7 "Can Frigola de Baix" i SUD-8 "Grefacsa", als trobar-se aquests sectors desenvolupats i en situació de sòl urbà consolidat .
La modificació d'aquest article inclou la divisió del sector SUD-6 "Les Coromines – La Canova II" en els sectors SUD-6a "La Sebastiana" i SUD-6b "La Sebastianeta" ordenats en la MpPGOU-08 aprovada definitivament en data 24.10.2012 per la CTU de Girona.
- d) la **derogació de l'article 93 "SUD 1 - Cabrafiga I"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
- e) la **derogació de l'article 96 "SUD 4 - Beguda"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector, aprovat en data 18/06/2003 i modificat en data 16/12/2009, es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Les MpPGOU nº 11, aprovada en data 12.09.2017 ja incorpora íntegrament en les Normes i Documentació gràfica del PGOU l'ordenació del sector Beguda II.
- f) la **derogació de l'article 97 "SUD 5 – Les Coromines – La Canova I"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
- g) la **modificació de l'article 98 "SUD 6 – Les Coromines – La Canova II"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector fou modificat i dividit en dos nous sector per la MpPGOU-08 aprovada definitivament en data 24.10.2012 per la CTU de Girona.
- h) la **derogació de l'article 99 "SUD 7 – Can Frigola de Baix"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
- i) la **derogació de l'article 100 "SUD 8 - Grafacsa"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.

Com a conseqüència de les referides situacions la Normativa de la present MpPGOU-14-3 inclou en les seves Disposicions la derogació dels planejaments derivats dels sectors:

- "Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I (SUD-1)
- "Sector Urbanitzable Delimitat Beguda II" (SUD-4)
- "Sector Urbanitzable Delimitat Les Coromines – La Canova I" (SUD-5)
- "Sector Urbanitzable Delimitat Can Frigola de Baix" (SUD-7)
- "Sector Urbanitzable Delimitat Grefacsa" (SUD-8)

5. QUADRES RESUM DE LES MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

MpNNUU/PGOU-14.1			SISTEMES URBANÍSTICS
ARTICLE	DENOMINACIÓ	ACTUACIÓ	MOTIU
Article 57	Definició sistemes generals	Modificació	Referència al TRLUC, en relació a conceptes, compatibilitat entre sistemes i determinació d'usos
Article 58	Execució de sistemes	Modificació	Referència al TRLUC i a la repercussió del cost d'adquisició del sòl qualificat com a sistema.
Article 59	Titularitat i afectació del sòl	Modificació	Actualització normativa i concrecions en relació a la titularitat del sòl
Article 61	Sistema viari (V)	Modificació	Actualització referències legals en matèria de carreteres
Article 62	Sistema hidrogràfic (H)	Modificació	Actualització en relació a la Llei d'aigües i al Reglament de Domini Públic Hidràulic
Article 65	Sistema de jardins (ZV)	Modificació	Admissió de compatibilitat amb serveis tècnics
Article 66	Sistema de parcs (PV)	Modificació	Admissió de compatibilitat amb serveis tècnics
Article 68	Sistema d'equipaments (E)	Modificació	Concreció en la definició general d'alguns equipaments i inclusió de l'equipament "Allotjament dotacional" (clau E.d) i Allotjament temporal de protecció" (clau E.p).
Article 69	Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)	Modificació	Actualització normativa a la Llei General de Telecomunicacions
Article 70	Sistema d'espais d'interès natural	Modificació	Actualització referència al vigent PEZVG

MpNNUU/PGOU-14.2			ZONA AÏLLADA – CLAU 3
ARTICLE	DENOMINACIÓ	ACTUACIÓ	MOTIU
Article 77	Zona Aïllada – Clau 3	Modificació	Refosa en un sòl article de les condicions particulars de totes les subzones que conformen la Zona Aïllada
Article 78 bis	Normes urbanístiques del Sector Paracaula	Nou	Recull la normativa dels subsectors ordenats en l'àmbit del PPU Peracaula
Article 87	PE Aiguaneagra	Derogació	Sector desenvolupat
Article 92	Definició zones SUD	Modificació	Actualització dels sectors de SUD
Article 93	SUD-1 Cabrafiga I	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 94	SUD-2 Cabrafiga II	Modificació	Sector en desenvolupament pendent d'urbanitzar. Adaptació a les determinacions del PPU aprovat "Les Mulleres"
Article 95	SUD-3 La Rompuda - Castanyer	Derogació	Sector PPU "Peracaula" totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.



MpNNUU/PGOU-14.3

ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6

ARTICLE	DENOMINACIÓ	ACTUACIÓ	MOTIU
Article 80	Zona Industrial	Modificació i inclusió dels articles 80a a 80f	Refosa de les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos de les subzones que conformen la Zona Industrial
Article 83	Zona industrial Beguda	Derogació	Normes recollides i actualitzades, en l'article 80 (modificat), del tres sectors que el PGOU ordena en el Polígon de Beguda.
Article 92	Definició de zones en SUD	Modificació	Actualització dels sectors de SUD
Article 93	SUD-1 "Cabrafiga I	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 96	SUD-4 "Beguda II"	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat en la MpPGOU-11
Article 97	SUD-05 "Les Coromines – La Canova I"	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 98	SUD-6 " Les Coromines – La Canova II"	Modificació	Actualització del sector que fou modificat i dividit en dos nous sectors per la MpPGOU-08
Article 99	SUD-7 "Can Frigola de Baix"	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 100	SUD-8 "Grefacsa"	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.

MpNNUU/PGOU-14.4

NNUU SECTOR PERACAUULA

MpNNUU/PGOU-14.5

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Sant Joan les Fonts, maig 2026

Per l'equip redactor

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa – Núria Díez

AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 31 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

TEXT REFÓS
MpNNUU/PGOU-14

NORMES URBANÍSTIQUES

MpNNUU/PGOU-14.1
REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMES

MpNNUU/PGOU-14.2
REGIM D'USOS ZONA ÀILLADA – CLAU 3

MPNNUU/PGOU-14.3
REFOSA NORMATIVA ZONA INDUSTRIAL – CLAU 6

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 32 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	





AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

32

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 33 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



NORMATIVA URBANISTICA DE LA MpNNUU/PGOU-14

La MpPGOU-14 modifica la normativa urbanística del PGOU i es aquestes modificacions es concreten en:

1. MpNNUU/PGOU-14.1

Modificacions en la regulació i determinacions dels sistemes urbanístics

2. MpNNUU/PGOU-14.2

Modificacions en la Zona Aïllada – Clau 3

3. MpNNUU/PGOU-14.3

Modificacions en la Zona Industrial – Clau 3.

4. MpNNUU/PGOU-14.4

Normativa urbanística de sector Peracaula

5. MpNNUU/PGOU-14.5

Disposicions derogatòries

CAPÍTOL 1 - MpNNUU/PGOU-14.1 – SISTEMES URBANÍSTICS MODIFICACIÓ DEL CAPITOL II DE LES NNUU DEL PGOU

1.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL II DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

Sec.1. Disposicions generals

Art. 57 (modificat) - Definició dels sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura ge-neral i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 del TRLUC.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR el TRLUC.
4. Pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla general no en determina l'ús o es planteja la necessitat de canviar l'ús assignat, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 67 del TRLUC.
5. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat en el TRLUC.
5. La compatibilitat entre els diferents sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitament privat, en el sòl, vol i subsòl, vindrà determinat per allò que disposa l'Article 35 del Text refós de la llei d'urbanisme, o normativa que la substitueixi.

Art. 58 (modificat) - Execució dels sistemes.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 34 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta en el Títol Segon del TRLC.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable programat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria quan se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector.
4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.
5. El cost d'adquisició dels terrenys qualificats com a sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

Art. 59 (modificat) - Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació. La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
 - a) Quan ho determini expressament aquest PGOU o el planejament derivat que el desenvolupi.
 - b) Quan el sistema de serveis tècnics estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.
4. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei.

Sec.2. Sistemes generals de comunicació.

Art. 60 - Disposicions generals.

1. El Pla general estableix les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari (V), hidrogràfic (H), i protecció de sistemes (P).

Art. 61 (modificat) - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - a) Categoria A: carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
 - b) Categoria B-1: xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
 - c) Categoria B-2: xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - d) Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'ajustaran en quant a característiques, usos, edificacions i instal·lacions a allò que disposa la legislació vigent en matèria de

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 35 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



carreteres, tant de competència estatal com de la Generalitat de Catalunya i de la Diputació de Girona.

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

6. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

7. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. també es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

Art. 62 (modificat) - Sistema hidrogràfic (H).

1. Constitueix el Sistema hidrogràfic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de la Junta de Protecció del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i de l'ACA.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit del riu, a excepció d'aquells àmbits que gràficament s'assenyalen dins un àmbit major com sistema general de protecció hidrogràfica. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

5. Les fonts mantindran una protecció radial de 40 m.

6. Riberes del Fluvià. Sota aquesta denominació s'inclouen els terrenys situats a les dues bandes del riu Fluvià en el seu traçat contigu al nucli de Sant Joan les Fonts, i que queden delimitat en els plànols corresponents d'aquest PGOU.

Amb la finalitat de desenvolupar aquesta categoria del sistema hidrogràfic, i tenint en compte el notable interès de les columnates basàltiques que afloren en part d'aquesta àrea així com les característiques singulars de la flora i fauna d'aquest sector, es redactarà el corresponent Pla Especial.

7. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016 de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener pel que es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

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

1. Tenen la consideració de Sistema de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 36 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Sec.3. Sistema general d'espais lliures.

Art. 64 - Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla general son:

- els jardins i places públiques.
- els Parcs.

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

1. Formen el sistema de jardins i places públiques tots els jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable, amb una superfície inferior a 2.500 m2.
2. L'ús fonamental dels jardins i places urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. S'admet l'ús de serveis tècnics sempre que les construccions necessàries per acollir aquest ús no ocupin més d'un 5% de l'àrea (en superfície o en subsòl) de l'àmbit.

Art. 66 (modificat) – Sistema de Parcs (PV)

1. Són Parcs els sòls destinats a espai lliure públic amb una superfície superior a 2.500 m2.
2. L'ús fonamental dels Parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda, a excepció de la possibilitat d'adaptar les edificacions existents de superfície superior mitjançant la redacció d'un Pla Especial. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. S'admet l'ús de serveis tècnics sempre que les construccions necessàries per acollir aquest ús no ocupin més d'un 5% de l'àrea (en superfície o en subsòl) de l'àmbit.

Sec.4. Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.

Art. 67 - Disposicions generals.

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

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

1. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels terrenys o espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. Comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o social.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.1. Docent:

Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.2. Sanitari-assistencial:

Hospitals, ambulatoris, centres d'assistència primària, residències socials, residències de persones grans, centres de dia, ...

E.3. Religiós:

Edificis o locals de concurrència pública, de titularitat pública o privada, reconeguts, declarats o certificats per la confessió o la comunitat religiosa respectiva reconeguda legalment d'acord amb la

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 37 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



Llei Orgànica de Llibertat Religiosa, i destinat principalment i de manera permanent a l'exercici col·lectiu d'activitats de culte.

E.4. Socio-cultural:

Cases de cultura, biblioteques i arxius, museus, centres cívics i socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.5. Administratiu:

Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.6. Proveïment:

Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E.7. Cementiri

Cementiri, tanatoris, crematoris, ...

E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

E.9. Sense ús determinar.

E.d Allotjament dotacional,

Edificis destinats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- Dificultat d'emancipació.
- Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- Feina o estudi.
- Afectació per una actuació urbanística.

E.p Allotjament temporal de protecció

Parcel·les i/o els edificis de titularitat pública que es destinin a allotjament temporal de protecció (o d'urgència) per a persones o famílies en situació de vulnerabilitat extrema, pèrdua sobtada de l'habitatge o desnonament, segons s'estableix a l'art. 35.5quarter del vigent DL1/2010 - TR LUC.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de què l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

4. En els supòsits dels equipaments sense ús determinat, canvi d'ús dels actuals equipaments, i els equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial Urbanístic que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 67 del TRLUC.

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

- El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
- Per a la instal·lació de les estacions o infraestructures radioelèctriques utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic es tramitaren d'acord amb el Decret Llei 11/2022, de 28 de juny, General de telecomunicacions. La seva implantació s'ajustarà a les disposicions legals sectorials i ordenances municipals adaptades al DL 11/2022.
- Seràn objecte d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, d'acord amb que s'estableix a l'article 48 del TRLUC, les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics que s'hagin d'emplaçar en el medi rural com: les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 38 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



SEC.5. SISTEMA D'ESPAIS D'interÈs NATURAL.

Art. 70 – (modificat) Definició.

El sistema d'espais d'interès natural del municipi de Sant Joan les Fonts compren els terrenys, de titularitat pública o privada, que pel seu valor natural són mereixedors de protecció.

Els espais d'interès natural que el PGOU identifica en l'àmbit territorial del municipi són:

- a) Àrees d'especial protecció: xarxa hídrica i boscos grafiats en el plànol 5.0
- b) Espais d'interès preferent:
 - Volcà Aiguanegra.
 - Volcà de l'Estany.
 - Volcans Bellcaire.
 - Volcà Puig de l'Os.
 - Cingles de Fontfreda.
 - Cingles la Cànova.
 - Cingle Can Sordet.
 - Cingle Guaeda Soms.
 - Cingle el Turonell.
 - Mulladius del Rec de Verlets.
- c) Espais de protecció local:
 - Sector les Mulleres.
 - Riberes del Fluvià.

L'àmbit territorial municipal inclòs en l'àmbit d'aplicació del Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa, aprovat per Acord de Govern GOV/161/2010, de 14 de setembre, resta subjecte a les determinacions d'ordenació i normatives d'aquest Pla especial, que te per objectiu:

- el desenvolupament del règim de protecció de la Llei 2/1982, de 3 de març, de protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa
- la definició detallada dels usos permesos en cada zona, mitjançant l'establiment dels aspectes globals i estratègics de l'ordenació
- la concreció de totes aquelles altres determinacions necessàries per a l'adequada protecció del seu medi natural i del seu paisatge.

Els àmbits de protecció local, situats en el sòl no urbanitzable, resten subjectes a que s'estableix als articles 119 i 120 de les NNUU del PGOU.

CAPÍTOL 2. MpNNUU/PGOU-14.2 – ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

2.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPÍTOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

Sec. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 77 “ZONA AÏLLADA – CLAU 3” DE LES NNUU DEL PGOU

Nou text de l'article 77 de les NNUU del PGOU refon en un sòl article el conjunt de les subzones existent qualificades com a “Zones Aïllades”, amb diferents subclaus, ordenades en el PGOU, les modificacions puntuals del mateix, aprovades definitivament i en els planejaments derivats vigents, i recull:

- les condicions de parcel·lació i edificació vigents en cada zona i subzona no es modifiquen respecte a les vigents establertes en les NNUU del PGOU que afecten a sector Aiguanegra

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 39 de 97

SIGNATURES
1.- NÚRIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



i als sectors Cabrafiga, Les Mulleres i Peracaula, amb planejaments derivats aprovats definitivament que els desenvolupen.

- les condicions d'ús que la present MpPGOU-14.2 proposa.

Art. 77 (modificat) - Zona aïllada (clau 3)

1. DEFINICIÓ.

Àrees de sòl urbà que estan en part consolidades amb aquest tipus d'ordenació o bé que el traçat viari i la parcel·lació estan definits com suport de l'edificació aïllada. També s'inclouen les parcel·les que, per les seves dimensions i configuració, únicament admeten aquest tipus d'ordenació.

2. SUBZONES.

En funció de les dimensions de la parcel·la i de la intensitat de l'ocupació s'estableixen dues les següents subzones:

- aïllada intensitat 1, clau 3a, situada al nucli urbà central de Sant Joan
- aïllada intensitat 2, clau 3b, situada al nucli urbà central de Sant Joan
- aïllada clau 3c, situada en el sector Aiguanegra
- aïllada clau 3d, situada en el sector Cabrafiga I
- aïllada clau 3e/UA (UA en PPU), situada en el sector SUD-2, PPU Les Mulleres
- aïllada clau 3f/UA (UA en PPU), situada en el sector Peracaula

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ.

	3a	3b	3c Aiguanegra	3d Cabrafiga	3e/UA Les Mulleres	3f/UA Peracaula
Tipus edificació	Aïllada Art.40 a 47	Aïllada Art.40 a 47	Aïllada Art.40 a 47	Aïllada Art.40 a 47	Aïllada Art.40 a 47	Aïllada Art.40 a 47
Front mínim de parcel·la	14 metres	16 metres	20 metres	14 metres		
Parcel·la mínima	250 m2	400 m2	2.500 m2	250 m2	400 m2	400

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	3a	3b	3c Aiguanegra	3d Cabrafiga	3e/UA Les Mulleres	3f/UA Peracaula
Densitat màxima	1/hab per parcel·la mínima	1/hab per parcel·la mínima	1/hab per parcel·la mínima	1/hab per parcel·la mínima	1/hab per parcel·la mínima	1/hab per parcel·la mínima
Habitatge aparellat					S'admet	S'admet
Edificabilitat màx. (principal + auxiliar)	0,80 m2st/m2sl	0,60 m2st/m2sl	0,18 m2st/m2sl	0,80 (**) m2st/m2sl	280 m2st per parcel·la	0,60 M2st/m2sl
Ocupació màxima principal	40%	30%	18 % (*)	40% (**) .	30%(***)	30% (****)
Planta baixa	Art. 43	Art. 43	Art. 43	Art. 43	Art. 43	Art. 43
Alçada reguladora	7 m.	7 m.	6,50 m.		7 m.	7 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44
Separacions mínimes: · al carrer · al fons de parcel·la · als laterals de parcel·la · entre edificacions	3 m. 3m. 3m. 6m.	4 m. 6 m. 3 m. 6 m.	5 m. 5 m. 5 m. 6m.	3 m.(**) 3 m.(**) 3 m. 6 m.	3 m. 6m. 3m.	3 m. 6m. 3m.
Les parcel·les situades al carrer Rocacorba poden situar el garatge als laterals de en la franja de separació parcel·la.						

<i>Alçada construcció auxiliar</i>	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.		
<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	5%	5%		5%		
<i>Tanques</i>	Art 46.	Art 46.	Art 46. (*)	Art 46.	Art 46.	Art 46.

	3a	3b	3c Aiguane-gra	3d Cabrafiga	3e/UA Les mulleres	3f/UA Peracaula
Nombre màxim de plantes	Pb + 1 Pp	Pb + 1 Pp	Pb + 1 Pp	Pb + 1 Pp	Pb + 1 Pp	Pb + 1 Pp
Alçada lliure de plantes	Art. 18 a 20	Art. 18 a 20	Art. 18 a 20	Art. 18 a 20	Art. 18 a 20	Art. 18 a 20
Entresolat de pl. Baixa	No és permès	No és permès	No és permès	No és permès	No és permès	No és permès
Pendent màxima coberta	Art. 22	Art. 22	Art. 22	Art. 22	(***)	(****)
Elements i cossos sortints	Art. 45	Art. 45	Art. 45	Art. 45	Art. 45	Art. 45
Composició de façanes	Lliure	Lliure	Lliure	Lliure	Lliure	Lliure

(*) Al sector Aiguane-gra, subzona 3c:

- l'accés a l'edificació serà únic
- les porcions de parcel·la amb pendent superior al 40%, no podran ser ocupades per l'edificació
- les tanques a veïns o a carrer tindran una alçada màxima d'1,80 metres.

Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

- l'adaptació topogràfica del terreny es farà seguin les indicacions establertes en l'article 18 "Regulació de l'edificació aïllada" de les Normes del PEU "Aiguane-gra"

En els casos en que sigui imprescindible l'anivellament de sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. les plataformes d'anivellament tocant a les llinde no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt o a més de 2,20m. per sota de la cota natural de la llinda.
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada/base) traçats des de les cotes per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llinde.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70m.

Aquests murs no depassaran l'alçada de 1,50m. per sobre ni 2,20m. per sota de la cota natural del terreny.

3. No es permetrà la construcció de vials o rampes per a l'accés de vehicles a l'interior de les parcel·les si aquestes tenen possibilitat de construir una edificació auxiliar soterrada i alineada a vial.

- el material i colors de façanes i cobertes d'acord amb la normativa del PNZVG
- resten prohibits els murs de formigó o obra de fàbrica sense revestir amb pedra del país.

(**) Al sector Cabrafiga, subzona 3d:

- En parcel·les no edificades provinents de segregacions o divisions efectuades amb anterioritat al 24 de febrer de 1.986 (data d'aprovació inicial del Pla Parcial) o aquelles que, malgrat haver-se segregat posteriorment, estiguessin situades entre d'altres parcel·les ja construïdes, s'admet una edificabilitat màxima d'1,2 m2st/m2sl i una ocupació màxima del 60%.



- Les edificacions emplaçades en illes que afronten amb el vial de servei paral·lel a la carretera, podran situar-se a la línia del carrer posterior, als efectes de respectar la distància de 25 metres de carretera.
 - La separació mínimes al carrer Eivissa, serà de 2 m.
 - Les separacions a fons de parcel·la, a l'illa determinada pels carrers Ponent, Eivissa, Cerdanya, i Ctra. C-153, si les edificacions veïnes són mitgeres, podran agrupar-se lateralment si les edificacions veïnes són mitgeres
- (***) Al sector Les Mulleres, subzona 3e (clau UA en el PPU):
- S'admet que l'ocupació del soterrani sobrepassi l'admesa per les plantes baixes i pis en un 30% d'aquesta
 - La coberta serà plana o amb una pendent màxima del 35%
 - L'edificabilitat admesa a la parcel·la edificada dins el sector, identificada en el PPU "Les Mulleres" com a Illa UA-4, serà l'existent en el moment de l'aprovació del PPU, admetent-se una ampliació de fins al 20% de la superfície construïda.
- (****) Al sector Peracaula, subzona 3f (clau UA en el PPU):
- S'admet que l'ocupació del soterrani sobrepassi l'admesa per les plantes baixes i pis en un 30% d'aquesta
 - La coberta serà plana o amb una pendent màxima del 35%

5. CONDICIONS D'ÚS.

	3a	3b	3c Aiguanegra	3d Cabrefiga	3e/UA Les Mulleres	3f/UA Peracaula
Usos admesos	Ús principal: Habitatge unifamiliar, Úsos compatibles o complementaris: hoteler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, residència col·lectiva, recreatiu, esportiu. S'admet l'ús industrial (categoria 1ª, situació 2ª) i els tallers de reparacions de vehicles, a excepció del sector Aiguanegra.					
Aparcaments	Art. 49	Art. 49	Art. 49	Art. 49	Art. 49 1pl/150 m2st	Art. 49 1pl/150 m2st

ARTICLE 78.bis "NNUU DEL SECTOR PERACAUULA"

L'article 77 (modificat) regula el conjunt de "Zones Aïllades" que, amb diferents subclaus, ordena el PGOU i els planejaments derivats vigents. Donat que la present MpPGOU-14-2 deroga el sector Peracaula, al trobar-se aquest totalment desenvolupat, és necessari que les NNUU del PGOU recullin la normativa del PPU aprovat que regula la resta de subsectors ordenats en el seu àmbit i que no es modifiquen. Així la MpPGOU-14-2 inclou un nou article, el 78.bis, en les NNUU del PGOU fent referència a la normativa urbanística aplicable al Sector Peracaula.

Art. 78.bis (nou) – Normes urbanístiques del Sector Peracaula

La modificació puntual MpPGOU-14-2 deroga el PPU del Sector Peracaula, antic sector SUD-3 "La Rompuda-Castanyer" al trobar-se aquest amb planejament derivat aprovat i totalment desenvolupat. Les normes urbanístiques que regulen el conjunt de subsectors inclosos el en sector de sòl urbà Peracaula es recull en el Capítol 4 de les NNUU de la referida MpPGOU-14

Sec. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT en sòl urbà

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 87 DE LES NNUU DEL PGOU

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 42 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



L'article 87 "PE-2 Sector Aiguaneagra" de les NNUU del PGOU, estableix els objectius a assolir amb la figura del PEU així com la delimitació del sector, les superfícies de sòl públic i privat i les condicions de parcel·lació, edificació i ús que afecten a la zona d'edificació aïllada del sector ordenades com Zones Aïllades - Clau 3c.

La CTU de Girona, en data 08.02.2007 i en Text refós el 30.05.2007, va aprovar definitivament el PEU d'aquest sector de sòl urbà, que disposa de Projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 14.03.2007 amb les obres d'urbanització ja executades, i de Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la Propietat i per tant formalitzades les cessions de sòl per a sistemes, ordenades al PEU.

En conseqüència es deroga el PEU Aiguaneagra

2.2 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

Sec. 2. Zones d'ordenació DEL sòl urbANITZABLE

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 92 DE LES NNUU DEL PGOU – DEFINICIÓ DE ZONES

Les Normes Urbanístiques del PGOU/2002, en el seu article 92 relaciona els diferents sectors ordenats dins el sòl urbanitzable delimitat.

Es procedeix a l'actualització d'aquesta relació atenent a la situació actual dels sectors que ja es troben desenvolupats i d'aquells en que encara es procedent mantenir-los amb la classificació de SUD. Dels sectors delimitats els relacionats a continuació ja s'han desenvolupat:

- (SUD-1) Sector Cabrafiga I, que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 1) i que actualment es troba desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.
- (SUD-3) Sector La Rompada-Castanyer que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 3) i que actualment es troba desenvolupat, amb PPU "Peracaula" aprovat definitivament el 23/12/2004 i publicat el 28/07/2005, incorporat al sòl urbà consolidat.
- (SUD-4) Sector Begudà que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 4) i que actualment es troba desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.
- (SUD-5) Sector Les Coromines – La Canova amb PPU aprovat definitivament el 30/01/1991 que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 5) i que actualment es troba desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.
- (SUD-7) Sector Can Frigola que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 7) amb PPU aprovat definitivament en data 26/09/2001 i que actualment es troba desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.
- (SUD-8) Sector Grefacsa que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 8) i que actualment se troba desenvolupat, amb PPU aprovat definitivament el 28/07/2004, i incorporat al sòl urbà consolidat.

En conseqüència l'article 92 del PGOU resta amb el següent redactat:

Art. 92 – Sectors de sòl urbanitzable delimitat

Per als sectors de sòl urbanitzable, aquest Pla general, s'estableix la següent zonificació:

- (SUD-2) Sector Cabrafiga II – Les Mulleres que el PGOU/2002 classifica com a Urbanitzable Delimitat (SUD 2).

El sector disposa de planejament derivat, aprovat definitivament el 12/10/2008 i publicat el 04/03/2009, projecte d'urbanització aprovat i projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit en el Registre de la propietat

Resten pendents d'executar les obres d'urbanització.



SUPERFÍCIE SECTOR	105.163,40 m2
SÒL PÚBLIC	59,77% del sòl delimitat – 62.854,13 m2
Parc	11,10% - 11.673,17 m2
Espais lliures	14,54% - 15.286,19 m2
Equipaments	9,74% - 10.239,58 m2
Vials i aparcaments	24,22% - 25.476,93 m2
Serveis tècnics	0,17% - 178,26 m2
SÒL PRIVAT	40,23% del sòl delimitat – 42.309,27 m2
ÚS PREFERENT	Residencial
Habitatges aïllats	7.729,96 m2sl - 4.256,00 m2st
Cases en filera	26.777,29 m2sl – 21.710,00 m2st
Blocs aïllats	1.077,92 m2sl – 2.520,00 m2st
Blocs aïllats HP	6.727,10 m2sl – 8.190,00 m2st
EDIFICABILITAT BRUTA	0,35 m2/m2
DENSITAT MÀXIMA	25 hab/ha
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació
PLA D'ETAPES	1er. 2on. quadrienni

4.- CONDICIONS PARTICULARS.

Les condicions d'ordenació i edificació són les que ordena el PPU del sector aprovat definitivament i publicat en data 04.03.2009.

Les condicions d'ús són les establertes en l'article 77 (modificat), a on es detallen les de la subzona Clau 3e corresponent al sector Cabrafiga II / Les Mulleres

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 95 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD 3 "LA ROMPUDA-CASTANYER"

Les Normes Urbanístiques del PGOU/2002, en el seu article 95 "Sector La Rompuda – Castanyer" (SUD-3)", defineix i concreta l'àmbit del sector, descriu les seves característiques i estableix les condicions particulars de parcel·lació, edificació i usos.

En l'actualitat el sector es troba totalment desenvolupat, amb PPU anomenat "Peracaula" aprovat definitivament el 23/12/2004 i publicat el 28/07/2005. El sector disposa de Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització aprovats definitivament i les obres varen ser recepcionades per l'Ajuntament en data 27/05/2011.

En conseqüència el sector "Peracaula" es troba integrat en el sòl urbà consolidat, amb les determinacions normatives referides als sistemes urbanístics i les zones ordenades que es recullen en les Normes urbanístiques del PPU "Peracaula".

En conseqüència s'inclou en les NNUU una Disposició Derogatòria que anul·la aquest article 95.

CAPÍTOL 3 - MpNNUU/PGOU-14.3 – ZONES INDUSTRIALS MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PGOU

3.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPÍTOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

Sec. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 80 DE LES NNUU DEL PGOU

La present MpPGOU-14 refon en un sòl article el conjunt de les subzones existent qualificades com a "Zones Industrials", amb les diferents subzones ordenades en el PGOU i en les modificacions puntuals de mateix aprovades definitivament.

El nou text modificat de l'article 80 de les NNUU del PGOU es limita a agrupar i ordenar tota la normativa vigent que afecta a les zones industrials de Sant Joan les Fonts i no modifica cap

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 45 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



d'aquestes normes vigents regulades en el planejament general i en les diferents modificacions puntuals del mateix que afecten les àrees industrials.
Les condicions particulars referides a l'ordenació, parcel·lació, edificació i usos, per a cada una de les diferents subzones ordenades pel PGOU, es detallen en els articles:

- Art. 80a Subzones industrials centrals del nucli urbà:
- Art. 80b Subzones industrials del Sector Beguda:
- Art. 80c Subzones industrials del Sector Les Coromines – La Canova
- Art. 80d Subzones industrials del Sector Cabrafiga:
- Art. 80e Subzones industrials del Sector La Sebastianeta
- Art. 80.f Subzones industrials del Sector Grefacsa
- Art. 80.g Subzones industrials del Sector Can Frigola de Baix

Art. 80 (modificat) - Zona Industrial (clau 6)

1. DEFINICIÓ

Àrees de sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems no susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones. Inclou:

- les normatives urbanístiques derivades de les següents modificacions puntuals del PGOU:
- MpPGOU 04 - Usos Industrials-Sistemes, aprovada definitivament per la CTU el 12.02.2010
- MpPGOU 09 - Regim d'usos Zona industrial, aprovada definitivament per la CTU el 19.07.2012
- les normatives corresponents a les àrees de sòl urbà del sector Beguda, provinents del desenvolupament del Sòl Urbanitzable Programat SUD-4, amb Pla Parcial aprovat definitivament (Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió del 26 d'Octubre de 1988 – DOGC 1.111 del 24 de Febrer de 1989) .
- les normatives corresponents a les àrees de sòl urbà del sector Beguda, que han estat objecte de les següents modificacions puntuals del PGOU:
- MpPGOU 01 - Sistema Espais Lliures Beguda, aprovada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 30.09.2005
- MpPGOU 07 - Sistema Espais Lliures Sector Beguda, aprovada pel Conseller de TIS el 22.04.2011
- MpPGOU 11 - Sector Beguda - Refós normatiu, aprovada per la CTU el 06.11.2017
- MpPGOU 12 - Beguda III - PAU NOEL II, aprovada per la CTU el 07.03.2024
- les normatives corresponents a l'àrea de sòl urbà del sector Les Coromines – La Canova I, amb Pla Parcial aprovat (CPU 30 gener de 1.991, que han estat objecte de la següent modificació puntual del PGOU:
- MpPGOU 10 - Sector Les Coromines-La Canova, I, aprovada definitivament el 03.11.2015
- les normatives corresponents a les àrees de sòl urbanitzable del sector Les Coromines – La Canova II, que han estat objecte de la següent modificació puntual del PGOU, que divideix el SUD-6 en els sectors SUD-6a La Sebastianeta i SUD-6b La Sebastianeta:
- MpPGOU 08 - Sector SUD 6 Les Coromines-La Canova, II. (24.10.2012)
- la normativa urbanística del PPU La Sebastianeta, aprovat definitivament per la CTU el 27.09.2022

2. SUBZONES

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen dues les següents subzones:

Subzones industrials del nucli urbà:

- Clau 6a, compren indústries mitjanes i grosses, ordenades al PGOU.
- Clau 6b, compren indústries petites, ordenades al PGOU

Subzones industrials del polígon industrial de Beguda:

Àrea Beguda I:

- Clau 6c, compren una única indústria mitjana (Categoria 1 en PPU Sector Beguda I) provinent d'una ordenació anterior al PGOU
- Clau 6d, compren indústries mitjanes (Categoria 2 en PPU Sector Beguda I)
- Clau 6e, compren indústries petites (Categoria 3 en PPU Sector Beguda I)

Àrea Beguda II:



- Clau 6(IA-1) compren indústries grans (en Sector Beguda II)
 - Clau 6(IA-2) compren indústries mitjanes (en Sector Beguda II)
 - Clau 6(IE) compren indústries entremetgeres (en Sector Beguda II)
- Àrea Beguda III:
- Clau 6f, compren indústries grans (Sector Beguda III)
- Subzones industrials del Sector Les Coromines – La Canova:**
- Clau 6g, compren indústries mitjanes (Sector Les Coromines – La Canova I)
 - Clau 6h, compren indústries petites (Sector Les Coromines – La Canova I)
- Subzona industrial del Sector Cabrafiga:**
- Clau 6i, compren indústries mitjanes i petites
- Subzona industrial del Sector La Sebastianeta:**
- Clau 6j, compren indústries grans
- Subzona industrial del Sector Grefacsa:**
- Clau 6k, compren una única indústria gran
- Subzones industrials del Sector Can Frigola de Baix:**
- Clau 6l, compren indústries grans
 - Clau 6m, compren indústries petites

3 CONDICIONS PARTICULARS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

Les condicions particulars per a cada subzona industrial ordenada en el PGOU es detallen en els següents articles:

- Art. 80a Subzones industrials centrals del nucli urbà:
- Art. 80b Subzones industrials del Sector Beguda:
- Art. 80c Subzones industrials del Sector Les Coromines – La Canova
- Art. 80d Subzones industrials del Sector Cabrafiga:
- Art. 80e Subzones industrials del Sector La Sebastianeta
- Art. 80.f Subzones industrials del Sector Grefacsa
- Art. 80.g Subzones industrials del Sector Can Frigola de Baix

3.2 TEXT COMPLEMENTARI AL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

NOU ARTICULAT QUE REFON LA NORMATIVA VIGENT DE LES DIFERENTS SUBZONES EN QUE EL PGOU ORDENA LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 80.a – Subzones industrials centrals del nucli urbà

ÀMBIT

Es correspon amb el de les zones industrials ordenades en el PGOU/2002, situades en les àrees centrals del nucli urbà

SUBZONES:

- **Clau 6a**, compren indústries mitjanes i grosses, ordenades al PGOU.
- **Clau 6b**, compren indústries petites, ordenades al PGOU.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6a	6b
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,	Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,
Parcel·la mínima	2.500 m2	400 m2

Codi Segur de Verificació:
 efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
 Pàgina 47 de 97

SIGNATURES
 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	6a	6b
Edificabilitat	1,75 m2/m2	2,00 m2/m2
Volum màxim	7,5 m3/m2	9 m3/m2
Ocupació	70 %	70 %
Planta baixa	Art. 43	Art. 43
Alçada reguladora	12 metres	12 metres
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44
Separacions mínimes:		
· al carrer	5 metres	3 metres
· al lateral	5 metres	3 metres
· al fons de la parcel·la	5 metres	3 metres

CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	Art. 80.5 MpPGOU-11/2017 (*)	Art. 80.5 MpPGOU-11/2017(*)
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i indústria 1pl/200m2st en magatzem	1pl/150m2st en oficina i indústria 1pl/200m2st en magatzem

(*) Usos admesos- Text vigent MpPGOU-11 / 2017:

Industrial:

En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.

Tots aquests usos són admesos, sempre que perles característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

Comercial:

S'admeten els comerçios al detall i al major, mercats, supermercats, i magatzems comercials, entre altres. En tot cas, els usos comercials es limitaran a establiments que no tinguin la consideració de grans equipaments comercials. Es donarà compliment a la normativa comercial vigent.

En Estació de servei, s'admeten petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200 m2 com a servei complementaria la benzineria.

Oficines i administratiu:

S'admeten oficines, despatxos, centres administratius públics i similars.

Hostaleria i restauració:

S'admet l'ús hotel·ler i tot tipus d'establiments dedicats a la restauració, snacks i similars.

Cultural:

S'admeten centres socials i de caràcter associatiu, guarderies i centres de serveis personals, centres culturals, sales de conferències, museus, biblioteques i similars.

Recreatiu i espectacles:

S'admeten centres de lleure destinats a jocs, entreteniment i esbarjo de tipus social en locals tancats, teatres, cinemes i espectacles en edificis singulars, bars musicals, discoteques i altres similars.

Esportiu:

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 48 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



S'admeten instal·lacions esportives, piscines, pistes de tennis, etc., que poden servir d'ampliació a l'equipament pròpiament esportiu del Polígon industrial.

Altres usos:

S'admeten establiments destinats a garatge i aparcament de vehicles, en planta baixa per a ús col·lectiu o com a annexes a grans establiments comercials i magatzems, tallers i similars, estacions de servei i de subministrament de carburants i altres instal·lacions complementaries.

Usos d'interès públic:

S'admeten edificis i/o instal·lacions d'interès o de caràcter públic referits a parcs de bombers, serveis de neteja, centres de formació viària/autoescoles, estacions d'autobusos, equipaments logístics al servei del transport i de les àrees industrials, i similars.

Habitatge,

Només es permet un habitatge per indústria situades en parcel·les de superfícies superior a 5.000 m²., destina! al personal de vigilància o manteniment. Aquesta vinculació quedarà garantida amb la formació d'una unitat cadastral de l'habitatge i la industrial.

Serveis Tècnics.

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.(MpPGOU-PAU-NOEL II /2023)

Art. 80b Subzones industrials del Sector Beguda:

1. ÀREA BEGUDA I

Àmbit de sòl urbà consolidat provinent del desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Programat Beguda amb PPU aprovat l'any 1988

SUBZONES BEGUDA I

En funció de les característiques de l'ordenació s'estableixen diferents subzones:

- **Clau 6c**, compren una única indústria mitjana provinent d'una ordenació anterior al PGOU
- **Clau 6d**, compren indústries mitjanes
- **Clau 6e**, compren indústries petites

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6c	6d	6e
Tipus d'ordenació	<i>Aïllada (Art. 40 a 47)</i>	<i>Aïllada (Art. 40 a 47)</i>	<i>Aïllada (Art. 40 a 47)</i> <i>Opcional: Ordenació d'indústria entremitgeres</i>
Parcel·la mínima.	<i>10.000 m²</i>	<i>3.500 m²</i>	<i>1.500 m²</i>
De caràcter singular (*)	<i>10.000 m²</i>	<i>5.000</i>	

(*) Edificis o instal·lacions industrials de caràcter singular:

Són aquells que, per les característiques especials de producció o transformació, necessiten unes condicions d'edificació que no justen als paràmetres generals de les zones 6c i 6d, a causa de l'existència d'elements singulars (sitges, secadors, xemeneies,...) de la pròpia instal·lació No s'admeten en la zona 6e.

En aquests casos les condicions d'edificació són les establertes en la MpPGOU 04 - Usos Industrials-Sistema Equipaments - AD-16.12.2009_P-12.02.2010.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

	6c	6d	6e
<i>Edificabilitat</i>	<i>1,00 m²/m²</i>	<i>1,50 m²/m²</i>	<i>1,75 m²/m²</i>



Volum màxim		6,00 m3/m2	7,00 m3/m2
De caràcter singular (*)	sense condició	sense condició	
Ocupació	60%	60%	70%
De caràcter singular (*)	40%	40%	
Planta baixa	Art. 43	Art. 43	Art. 43
Alçada reguladora.		12 metres	12 metres
De caràcter singular (*)	No hi ha límit	No hi ha límit	
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44	Art. 44
Longitud màxima de façana de l'edificació			60 metres
Separacions mínimes aïllada:			
De caràcter singular (*)	1/3 part de l'alçada màxima de l'edificació	1/3 part de l'alçada màxima de l'edificació	
· al carrer		10 metres	10 m. obligatòria
· al lateral		1/3 alçada edifici	1/3 alçada edifici
· al fons de la parcel·la		5 metres	3 metres
Agrupació de parcel·les			No superaran els que podrien correspondre a parcel·les de superfície no inferior a la fixada com a parcel·la mínima. Es formularà un projecte global pel conjunt de l'edificació i per l'ordenació de la part no edificada de la parcel·la
Nombre màxim d'establiments			La unitat resultant de l'agrupació de parcel·les constituirà una parcel·la indivisible.
Compartimentacions dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments (**)		Es permet tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb condicions	Es permet tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb condicions
Construccions auxiliars	No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.	No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.	No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.

Codi Segur de Verificació:
 efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
 Pàgina 50 de 97

SIGNATURES
 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



Porteries i cabines de control	Únicament es permeten en parcel·les amb una superfície superior a 5.000 m2. , es situaran en línia de parcel·la construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 25m2 i una alçada màxima de 3 metres.	Únicament es permeten en parcel·les amb una superfície superior a 5.000 m2. , es situaran en línia de parcel·la construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 25m2 i una alçada màxima de 3 metres.	Únicament es permeten en parcel·les amb una superfície superior a 5.000 m2. , es situaran en línia de parcel·la construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 25m2 i una alçada màxima de 3 metres.
Espais lliures interiors	Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.	Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.	Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.
Enjardinament	A l'interior de parcel·la s'hi disposarà d'una plantació d'arbres, alineats respecte a la línia del carrer i situats a 3 m de la paret de tanca. La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.	A l'interior de parcel·la s'hi disposarà d'una plantació d'arbres, alineats respecte a la línia del carrer i situats a 3 m de la paret de tanca. La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.	A l'interior de parcel·la s'hi disposarà d'una plantació d'arbres, alineats respecte a la línia del carrer i situats a 3 m de la paret de tanca. La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.
Tanques	Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Art. 46. Es prohibeix l'accés directe a parcel·les des d'aquesta via. La resta de parcel·les podran realitzar una tanca amb paret opaca fins a 1,20 m d'alçada, la resta fons a 2,50 m d'alçada es podrà protegir amb tanques metàl·liques i calades o elements de jardineria.	Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Art. 46. Es prohibeix l'accés directe a parcel·les des d'aquesta via. La resta de parcel·les podran realitzar una tanca amb paret opaca fins a 1,20 m d'alçada, la resta fons a 2,50 m d'alçada es podrà protegir amb tanques metàl·liques i calades o elements de jardineria.	Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Art. 46. Es prohibeix l'accés directe a parcel·les des d'aquesta via. La resta de parcel·les podran realitzar una tanca amb paret opaca fins a 1,20 m d'alçada, la resta fons a 2,50 m d'alçada es podrà protegir amb tanques metàl·liques i calades o elements de jardineria.

- (**) Condicions per a la compartimentació.
- El projecte de les edificacions serà unitari.
 - Qualsevol compartimentació deis establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
 - Serà preceptiva la tramitació d'un Pla especial, el qual definirà els nous vials públics necessaris per donar façana a tots els establiments i parcel·les resultants i preveura les adaptacions que calgui de l'ordenació.
 - La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 12m.
 - La superfície mínima de cada establiment serà de 300 m2

6. Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
7. Els vials interns tindran una amplada mínima de 8m i condicions homogènies de traçat. No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior,
8. L'accés a la parcel·la serà únic i comú pera tota l'edificació i no es permetrà en cap cas, la compartimentació deis espais comuns fora de la mateixa.

CONDICIONS D'ÚS.

Usos admesos	Art. 80.5 MpPGOU-11/2017(*)	Art. 80.5 MpPGOU- 11/2017 (*)	Art. 80.5 MpPGOU-11/2017(*)
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i industria. Una 1pl/200m2st en magatzem	1pl/150m2st en oficina i industria. Una 1pl/200m2st en magatzem	1pl/150m2st en oficina i industria. Una 1pl/200m2st en magatzem

(*) Descripció detallada del contingut de Art. 80.5 de la MpPGOU-11 en l'anterior article 80.a

2. ÀREA BEGUDA II

Àmbit de sòl urbà consolidat parcialment provinent del desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Programat SUD 04, amb Pla parcial aprovat l'any 2003, que el PGOU/2002 integra. Aquest sector fou objecte d'una modificació del PGOU aprovada l'any 2017 amb un text refós normatiu i gràfic (MpPGOU-11).

SUBZONES BEGUDA II

- **Clau 6(IA-1)**, indústria aïllada
- **Clau 6(IA-2)**, indústria aïllada
- **Clau 6(IE)**, indústria entre mitgeres

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6(IA-1)	6(IA-2)	6(IE)
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47) S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i subdivisió en d'altres menors, sempre que no en resti cap dessota la parcel·la mínima que s'indica. En el cas que es subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.	Aïllada (Art. 40 a 47) S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i subdivisió en d'altres menors, sempre que no en resti cap dessota la parcel·la mínima que s'indica. En el cas que es subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.	Alineació a vial amb tipologia entremitgeres
Parcel·la mínima	10.000 m2	2.500 m2	450 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6(IA-1)	6(IA-2)	6(IE)
Edificabilitat	0,85 m2/m2	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2



Ocupació	60% de la superfície de la parcel·la	70% de la superfície de la parcel·la	Ve donada pels gàlibs que fixa la separació a vials i partions. La línia d'edificació frontal serà de 8,0 m., la línia del dorsal serà de 4m. i la del lateral de 4m
Planta baixa	Art. 43	Art. 43	Art. 43
Planta soterrani	Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.	Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.	Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.
Alçada reguladora	12 metres. Es permetran alçades fins a 15 m. sempre que estiguin degudament justificades. Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i ments tècnics puntuals.	12 metres Es permetran alçades fins a 15 m. sempre que estiguin degudament justificades. Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i ments tècnics puntuals.	12 metres Per sobre d'aquesta alçada màxima es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i ments tècnics puntuals.
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44	Art. 44
Separacions mínimes			
· al carrer	10 metres	10 metres	10 m.
· al lateral	5 metres	5 metres	
· al fons de la parcel·la	5 metres	5 metres	
Construccions auxiliars o annexes independents de la principal	S'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.	S'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.	

Codi Segur de Verificació:
 efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
 Origen: Ciutadà
 Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
 Pàgina 53 de 97

SIGNATURES
 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54
 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



<i>Espais lliures interiors</i>	Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot alio que doni una imatge desordenada i bruta, con és l'emmagatzematge deixalles i residus.	Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot alio que doni una imatge desordenada i bruta, con és l'emmagatzematge deixalles i residus	Es tindrà especial cura per al tractament deis patis frontals que donen als carrers, entre edificació i els vials, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i dreçant, si es possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat. Es prohibeix, dins aquests espais, l'emmagatzematge de deixalles i residus. Els patis laterals es mantindran lliures i no es tancaran amb parets ja que són necessaris per l'accés dels bombers amb camió.
<i>Compartimentacions deis edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments (*)</i>	<i>Es permet tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb condicions</i>	<i>Es permet tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb condicions</i>	<i>Es permet un màxim de dues activitats per parcel·la</i>
<i>Determinacions per a l'edificació</i>			(**)
<i>Mitgeres</i>			(***)
<i>Tanques</i>	<i>Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Art. 46. La resta de parcel·les podran realitzar una tanca amb paret opaca fins a 1,20 m d'alçada. La resta, fins a 2,50 m d'alçada, es podrà protegir amb tanques metàl·liques i calades o elements de jardineria</i>	<i>Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Art. 46. La resta de parcel·les podran realitzar una tanca amb paret opaca fins a 1,20 m d'alçada. La resta, fins a 2,50 m d'alçada, es podrà protegir amb tanques metàl·liques i calades o elements de jardineria</i>	

(*) Condicions per a la compartimentació.
 1. El projecte de les edificacions serà unitari.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 54 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



2. Qualsevol compartimentació deis establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
 3. Serà preceptiva la tramitació d'un Pla especial, el qual definirà els nous vials públics necessaris per donar façana a tots els establiments i parcel·les resultants i preveure les adaptacions que calgui de l'ordenació.
 4. La cruïlla mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 12m.
 5. La superfície mínima de cada establiment serà de 500 300 m2
 6. Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
 7. Els vials interns tindran una amplada mínima de 8m i condicions homogènies de traçat. No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior,
 8. L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà en cap cas, la compartimentació deis espais comuns fora de la mateixa.
- (**) Determinacions per a l'edificació
1. S'intentarà, en la mesura que sigui possible, que el projecte d'edificació sigui unitari. Aquest ha de tenir present les dimensions, formes d'elements estructural, tancaments i acabats del conjunt edificat, així com la destinació i la urbanització deis espais lliures de la parcel·la.
 2. Cas que no sigui possible la redacció d'un projecte d'edificació unitari, es tindrà cura de la façana del carrer. S'amagarà la inclinació de la coberta amb un ràfec unitari i horitzontal per a tot un mateix rengle. En cas que el carrer tingui pendent es podrà graonar el rengle en tants trams com sigui necessari.
 3. En el càlcul de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies. Antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat que s'hagi de desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.
- (***) Mitgeres
1. Es obligatòria la construcció d'una paret mitgera de vint centímetres (20 cm.) com a mínim, de separació entre naus. Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 20 cm. com a mínim) i si cal, un sol mur de contenció de terres.
 2. Tots els propietaris de parcel·les, tenen l'obligació de construir, en el seu terrenys, la paret mitgera. En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.
 3. Els fonaments de tots els elements de la nau, estructurals o no, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la. Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció deis fonaments i elements estructurals conjuntament.
 4. En el cas en que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la
 5. Les activitats de les naus veïnes s'ajustaran a les normes legals i sectorials vigents en matèria de seguretat i protecció contra incendis en establiments industrials.
 6. No es permet l'obertura de buits en mitgeres.
 7. Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

CONDICIONS D'ÚS.

	6(IA-1)	6(IA-2)	6(IE)
Usos admesos	Art. 80.5 MpPGOU-11/2017 (*)	Art. 80.5 MpPGOU-11 /2017	Art. 80.5 MpPGOU-11 /2017
Aparcaments	1pl/100m2st. En comerços segons normativa sectorial	1pl/100m2st En comerços segons normativa sectorial	1pl/100m2st Places de superfície 2,20m x 4,50m

(*) Descripció detallada del contingut de Art. 80.5 de la MpPGOU-11 en l'anterior article 80.a

3. ÀREA BEGUDA III

Àmbit de sòl urbà que es correspon amb l'àmbit del PAU NOEL II (MpPGOU-12/2024)

SUBZONES BEGUDA III

- Clau 6f, compren el sòl industrial ordenat en el PAU-NOEL II (MpPGOU-12/2024)

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6f
Tipus d'ordenació	Tipus edificatori : La zona està destinada a la indústria aïllada, amb edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
Parcel·la mínima	10.000 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6f
Edificabilitat	1,00 m2/m2
Ocupació	65%
Planta baixa	Art. 43
Planta soterrani	Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació
Alçada màxima	18 metres 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.
Aplicació l'alçada reguladora	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
Separacions mínimes (*)	
· al carrer	10 metres
· al lateral	10 metres
· al fons de la parcel·la	10 metres

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 56 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



Edificacions auxiliars	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, que també computarà als efectes del càlcul del sostre edificable i ocupació de la parcel·la.
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.

(*) Si les edificacions s'integren en una mateixa activitat, es podran construir sense separar-se del límit entre parcel·les.

CONDICIONS D'ÚS.

	6f
Usos admesos	Art. 80.5 MpPGOU-11 aprovada en TR el 06.11.2017 (**)
Aparcaments	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.

(**) Descripció detallada del contingut de Art. 80.5 de la MpPGOU-11 en l'anterior article 80.a

Art. 80c Subzones industrials del Sector Les Coromines – La Canova

ÀMBIT

Es correspon amb el de les zones industrials ordenades en el sector de sòl urbà consolidat Les Coromines – La Canova I, amb PPU aprovat 30.01.1991 i integrat al PGOU

SUBZONES:

- **Clau 6g**, compren les indústries mitjanes aïllades del sector
- **Clau 6h**, compren les indústries petites, tallers i/o magatzems en situació agrupada del sector

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6g	6h
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,	Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,
Parcel·la mínima	2.000 m2	700 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6g	6h
Edificabilitat	1,00 m2/m2	1,25 m2/m2
Volum màxim	6,6 m3/m2	7,80 m3/m2
Ocupació	55 %	65 %



Nº màxim establiments agrupats		Sup. parcel·la /700 m2
Planta baixa	Art. 43	Art. 43
Longitud màxima façana		95 metres
Alçada reguladora	12 metres	12 metres
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44
Construccions auxiliars	Marquesines, sense tancament lateral per aparcar vehicles. En parcel·les > 3.000 m2, podran situar-se casetes per a porteria i control d'accés, situades en línia de façana i construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 15 m2 i 3 m d'alçada.	Marquesines, sense tancament lateral per aparcar vehicles. En parcel·les > 3.000 m2, podran situar-se casetes per a porteria i control d'accés, situades en línia de façana i construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 15 m2 i 3 m d'alçada.
Espai lliure parcel·la	Aparcament, vials interior, espais enjardinats. Es preveurà les àrees necessàries per càrrega i descàrrega a l'interior d'illa.	Aparcament, vials interior, espais enjardinats. Es preveurà les àrees necessàries per càrrega i des Sòcol d'obra com a màxim 50 cm sobre el nivell del terreny, i reixat metàl·lic fins a 2 metres mesurats des de la rasant del carrer que afronti.
Tanques	Sòcol d'obra com a màxim 50 cm sobre el nivell del terreny, i reixat metàl·lic fins a 2 metres mesurats des de la rasant del carrer que afronti.	
Separacions mínimes:		
· al carrer	10 metres	10 metres
· al lateral	4 metres	4 metres
· al fons de la parcel·la	4 metres	4 metres

Edificis o instal·lacions industrials de caràcter singular:

Aquells que, per les característiques especials de producció o transformació, necessitin unes condicions d'edificació que no s'ajustin als paràmetres anterior, a causa de l'existència d'elements singulars (sitges, assecadors, xemeneies,...) en la pròpia instal·lació.

Edificis o instal·lacions de caràcter singular.	Ordenació aïllada (Art. 40 a 47)
Parcel·la mínima	3.000 m2
Ocupació	40%
Alçada màxima	No hi ha límit
Separacions a límits	1/3 part de l'alçada màxima de l'edificació
La resta de paràmetres s'assimilaran a la subzona 6h	

CONDICIONS D'ÚS.

	6g	6h
Usos admesos	Industrial i magatzem, són permesos les categories 1ª, 2ª 3ª i 4ª. Comercial i comerç a l'engròs. Oficines relacionades amb l'establiment comercial o industrial. Garatge-aparcament. Habitatge, només es permet un habitatge per indústria en parcel·les de més de 3.000m2, destinat al personal de vigilància o manteniment. Aquesta vinculació quedarà garantida amb la formació d'una única unitat cadastral de l'habitatge i la industrial. Estacions de serveis.	Industrial i magatzem, són permesos les categories 1ª, 2ª 3ª i 4ª. Comercial i comerç a l'engròs. Oficines relacionades amb l'establiment comercial o industrial. Garatge-aparcament. Habitatge, només es permet un habitatge per indústria en parcel·les de més de 3.000m2, destinat al personal de vigilància o manteniment. Aquesta vinculació quedarà garantida amb la formació d'una única unitat cadastral de l'habitatge i la industrial. Estacions de serveis.
Aparcaments	Dintre de la parcel·la 1pl/150m2st en oficina i indústria 1pl/200m2st en magatzem	Dintre de la parcel·la 1pl/150m2st en oficina i indústria 1pl/200m2st en magatzem

Art. 80d Subzones industrials del Sector Cabrafiga:

ÀMBIT

Es correspon amb les parcel·les destinades als usos industrials situades en el sector de sòl urbà consolidat Cabrafiga I, amb PPU aprovat el 25.01.1989 i integrat al PGOU/2003

SUBZONES:

- **Clau 6i**, compren les indústries del sector Cabrafiga de La Canya

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6i
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.
Parcel·la mínima	400 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6i
Edificabilitat	1,75 m2/m2 parcel·les < 2500 m2. 2,00 m2/m2 parcel·les > 2500 m2.
Volum màxim	7,5 m3/m2 parcel·les < 2500 m2. 9,0 m3/m2 parcel·les > 2500 m2.
Ocupació	70 %
Planta baixa	Art. 43
Alçada reguladora	7,50 m.
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44
Separacions mínimes:	
· al carrer	3 metres
· al lateral	3 metres
· al fons de la parcel·la	3 metres



CONDICIONS D'ÚS.

	6i
Usos admesos	Art. 93.4.2 del PGOU
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i industria 1pl/200m2st en magatzem

Art. 80e Subzones industrials del Sector La Sebastianeta

ÀMBIT

Es correspon amb les parcel·les destinades als usos industrials situades en el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-06b La Sebastianeta, amb PPU aprovat el 27.09.2022 que desenvolupa les determinacions de la MpPGOU del SUD-06, aprovat el 03.11.2015.

La normativa aplicable a la zona industrial d'aquest sector és la del referit PPU vigent

SUBZONES:

- **Clau 6j**, compren les indústries ordenades al sector

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6j
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47),
Parcel·la mínima	5.000 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6j
Edificabilitat	1,35 m2/m2
Volum màxim	10,50 m3/m2 .
Ocupació	75 %
Planta baixa	Art. 43
Alçada reguladora	12 m.
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44
Façana mínima	35 metres
Construccions auxiliars	En parcel·les de més de 3.000m2 podran situar-se casetes per a porteria i control d'accés, situades en línia de façana i construïdes amb materials lleugers, amb una superfície màxima de 15m2 i 3m d'alçada. Es permet la construcció d'edificis o instal·lacions singulars pròpies de l'activitat que superin els paràmetres màxims d'alçada màxima reguladora. Quedaran subjectes a autorització prèvia dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts
Espais lliures interiors	Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors, espais enjardinats i àrees de càrrega i descàrrega.

Enjardinaments	A l'interior de la parcel·la s'hi disposarà d'una plantació d'arbres, alineats respecte a la línia del carrer i situats a 3m de la paret de tanca. La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.
Tanques	Sòcol d'obra com a màxim 50cm sobre el nivell del terreny, i reixat metàl·lic fins a 2m mesurats des de la rasant del carrer que afronti.
Separacions mínimes:	
· al carrer	10 metres
· al lateral	5 metres
· al fons de la parcel·la	5 metres

CONDICIONS D'ÚS.

	6j
Usos admesos	1. Industrial i magatzem, són permesos les categories 1a, 2a, 3a i 4a, 2. Comercial i comerç a l'engròs 3. Oficines relacionades amb l'establiment comercial o industrial 4. Garatge-aparcament 5. Estacions de serveis
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i industria 1pl/200m2st en magatzem

Art. 80.f Subzones industrials del Sector Grefacsa

ÀMBIT

Es correspon al sòl industrial del sector SUD-08 GREFACSA, ordenat en al PPU aprovat definitivament el 28.07.2004

SUBZONES:

- **Clau 6k, (Al en PPU),** compren les indústries ordenades al sector

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6k
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47),
Parcel·la mínima	L'existent, única i indivisible

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6k
Edificabilitat	0,25 m2/m2. Es correspon amb un sostre màxim de 9.255,55 m2
Ocupació	30 %
Planta baixa	Art. 43
Alçada reguladora	12 m. amb un màxim de dues plantes
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44
Façana mínima	La resultant del PPU aprovat
Espais lliures interiors	No podrà ser destinat a magatzem permanent ni activitats industrials o comercials. Hauran de mantenir-se en condicions de neteja i ornament amb arbrat i jardineria. S'admet l'aparcament i la càrrega i descarrega.
Acabats exteriors i rètols	Segons determina el PPU
Tanques	Segons determina el PPU
Separacions mínimes:	
· al carrer	10 metres





· al lateral	5 metres
· al fons de la parcel·la	5 metres

CONDICIONS D'ÚS.

	6k
Usos admesos	Dominant: Industrial agroalimentaria Compatibles: Emmagatzematge, Oficines, Serveis tècnics, Habitatge per guarda i control instal·lacions. 1hab/parcel·las
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i industria - 1pl/200m2st en magatzem

CONDICIONS AMBIENTALS

	6k
	Segons determinen els articles 27 a 40 de les Normes del PPU

Art. 80.g Subzones industrials del Sector Can Frigola de Baix

ÀMBIT

Es correspon al sòl industrial sector SUD-07 CAN FRIGOLA DE BAIX, ordenat al PPU aprovat definitivament el 26.11.2001

SUBZONES:

- **Clau 6l (subsector I en PPU)**, compren la zona ordenada al sector amb parcel·la gran
- **Clau 6m (subsector II en)**, compren les zones ordenades al sector amb parcel·la petita

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

	6l	6m
Tipus d'ordenació	Aïllada (Art. 40 a 47)	Aïllada (Art. 40 a 47)
Parcel·la mínima	10.000 m2 indivisible	1.000 m2 indivisible

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6l	6m
Edificabilitat	1,25 m2/m2.	1,25 m2/m2.
Volum màxim	8,40 m3/m2	8,40 m3/m2
Ocupació	70 %	70 %
Planta baixa	Art. 43	Art. 43
Alçada reguladora	12 m.	12 m.
Aplicació l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44
Façana mínima	La resultant del PPU aprovat	La resultant del PPU aprovat
Espais lliures interiors	No podrà ser destinat a magatzem permanent ni activitats industrials o comercials. Hauran de mantenir-se en condicions de neteja i ornament amb arbrat i jardineria. S'admet l'aparcament i la càrrega i descarrega.	No podrà ser destinat a magatzem permanent ni activitats industrials o comercials. Hauran de mantenir-se en condicions de neteja i ornament amb arbrat i jardineria. S'admet l'aparcament i la càrrega i descarrega.
Acabats exteriors i rètols	Segons determina el PPU	Segons determina el PPU
Tanques	Segons determina el PPU	Segons determina el PPU
Separacions mínimes:		

· al carrer	15 metres	5,00 metres
· al lateral	15 metres	5,00 metres
· al fons de la parcel·la	15 metres	5,00 metres

CONDICIONS D'ÚS.

	6l	6m
Usos admesos	Industrial en categoria 1ª,2ª,3ª i 4ª, Magatzematge, Oficines pròpies de l'establiment, Comercial segons Llei sectorial, Habitatge per guarda i control segons PPU 1hab/parcel·la superior a 2.500 m2	Industrial en categoria 1ª,2ª,3ª i 4ª, Magatzematge, Oficines pròpies de l'establiment, Comercial segons Llei sectorial, Habitatge per guarda i control segons PPU 1hab/parcel·la superior a 2.500 m2
Aparcaments	1pl/150m2st en oficina i industria - 1pl/200m2st en magatzem	1pl/150m2st en oficina i industria - 1pl/200m2st en magatzem

3.3 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL III DE LES NNUU DEL PGOU
REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

Sec. 2. Zones d'ordenació en sòl urbà

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 83 DE LES NNUU DEL PGOU – ZONA INDUSTRIAL BEGUDA

El PGOU/2002 incorpora en el seu text l'ordenació i determinacions de l'àmbit de sòl urbà ordenat al Polígon industrial de Beguda provinent del desenvolupament del sector de Sòl Urbanitzable Programat Beguda, amb Pla Parcial aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del 26 d'Octubre de 1988 – DOGC 1.111 del 24 de Febrer de 1989, ordenació que el PGOU/2002 integra en el seu text.

El referit article 83 de les NNUU del PGOU concreta les condicions particulars:

- dels sistemes inclosos (espais lliures i equipaments) en aquesta àrea urbana que, amb posterioritat a l'aprovació definitiva del PGOU/2002, foren objecte de diferents modificacions puntuals del mateix: MpPGOU-01, MpPGOU-04, MpPGOU-07, MpPGOU-11 i MpPGOU-12
- de la zona d'ordenació específica que també fou objecte de dues modificacions puntuals del PGOU: MpPGOU-11 i MpPGOU-12
- de la zona industrial que també fou objecte de diferents modificacions puntuals del PGOU: MpPGOU-04, MpPGOU-07, MpPGOU-09, MpPGOU-11 i finalment MpPGOU-14

Les vigents determinacions normatives de les zones industrials que determina l'art. 83 de les NNUU del PGOU, un cop actualitzades seguint les regulacions que les afecten de les modificacions puntuals referides del PGOU, es recullen en l'article 80b de la present MpNNUU/PGOU-14.3.

En conseqüència procedeix s'inclou, en les NNUU de la MpPGOU-14, d'una Disposició Derogatòria Tercera que anul·la aquest article 83, donat que:

- la regulació dels sistemes urbanístics ja es recull al Capítol II. "Regulació i desenvolupament de sistemes" de les NNUU del PGOU que es modifica en la present MpNNUU/PGOU-14.1
- la regulació de la zona d'ordenació específica de Beguda la determina la MpPGOU-12 , Beguda III - PAU NOEL II (aprovada definitivament el 20.12.2023 i publicada el 07.03.2024)
- la regulació de totes les zones industrials ordenades al Polígon de Beguda es recull a l'article 80 de les NNUU que la present MpNNUU/PGOU-14.3 agrupa i refon en un únic articulat.



3.4 TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

Sec. 2. Zones d'ordenació DEL sòl urbANITZABLE

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 92 DE LES NNUU DEL PGOU – DEFINICIÓ DE ZONES

Les Normes Urbanístiques del PGOU/2002, en el seu article 92 relaciona els diferents sectors ordenats dins el sòl urbanitzable delimitat. Es procedeix a l'actualització d'aquesta relació atenent a la situació actual dels sectors que ja es troben desenvolupats i d'aquells en que encara es procedent mantenir-los amb la classificació de SUD.

Aquesta modificació que afecta als sectors urbanitzables industrials ja s'ha inclòs en l'apartat 2.2 "TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE" del present text normatiu.

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 93 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD 1 CABRAFIGA I

El PGOU/2002 incorpora en el seu text l'ordenació i determinacions del PPU Cabrafiga, aprovat l'any 1989, que en el moment d'aprovació del PGOU restava pendent de completar les obres d'urbanització. En l'actualitat el sector es troba totalment desenvolupat i en conseqüència integrat en el sòl urbà consolidat, amb les determinacions normatives referides als sistemes urbanístics i les zones ordenades que es recullen en les Normes urbanístiques del PGOU.

L'article 93.4.3 "Sector Cabrafiga I (SUD-1)" de les NNUU del PGOU defineix i concreta les característiques particulars de la zona industrial. Aquestes determinacions s'han traslladat íntegrament a l'article 80d de la present MpNNUU/PGOU-14.3, a on es reconeix aquesta zona industrial situada al sector Cabrafiga, de La Canya, amb la Clau 6i.

En conseqüència procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 93. Aquesta derogació ja s'ha inclòs en l'apartat 2.2 "TEXT MODIFICAT DEL CAPITOL IV DE LES NNUU DEL PGOU - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE" del present text normatiu.

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 96 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD BEGUDA (SUD 4)

El PGOU/2002 incorpora en el seu text l'ordenació i determinacions d'aquest sector de sòl destinant preferentment a usos industrials, que classificava com a sòl urbanitzable delimitat amb l'objectiu de permetre l'ampliació del sector urbà industrial existent en aquesta zona del municipi, compartint part de l'estructura viària del mateix.

En l'actualitat el sector es troba totalment desenvolupat i en conseqüència integrat en el sòl urbà consolidat, amb les determinacions normatives referides a les zones industrials ordenades recollides en l'article 80b de la present MpNNUU/PGOU-14.3.

En conseqüència procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 96.

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 97 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD LES COROMINES – LA CANOVA I (SUD 5)

El PGOU/2002 incorpora en el seu text l'ordenació i determinacions d'aquest sector de sòl destinant preferentment a usos industrials, amb Pla Parcial aprovat (CPU 30 gener de 1.991).

El Pla classificava el sector com a sòl urbanitzable delimitat en tant no es completes el procés urbanitzador.

El sector fou objecte de dues modificacions puntuals:

- la MpPGOU 09 que modificava el regim d'usos de les zones industrial, aprovava definitivament el 19.07.2012
- la MpPGOU 10 que reordenava els sistemes d'espais lliures i puntualment part de la zona industrial, aprovada definitivament el 31.07.2015

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 64 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



En l'actualitat el sector es troba totalment desenvolupat i en conseqüència integrat en el sòl urbà consolidat, amb les determinacions normatives referides a les zones industrials ordenades recollides en l'article 80c de la present MpNNUU/PGOU-14.3.

En conseqüència procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 97.

MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 98 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD LES COROMINES – LA CANOVA II (SUD 6)

El PGOU/2002 incorpora en el seu text l'ordenació i determinacions d'un sector discontinuo de sòl urbanitzable delimitat, destinant preferentment a usos industrials, amb l'objectiu de permetre la regularització de la situació en que es troben les instal·lacions industrials de la Sebastiana i la Sebastianeta, junt al sector industrial Les Corominas – La Canova I amb la que comparteix estructura viària.

Fruit de MpPGOU-08 "Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II", aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 19.02.2012 i publicada en data 24.10.2012, el sector SUD-6 es va dividir en dos nous sectors, el SUD 06a La Sebastiana i el SUD 06b La Sebastianeta La mateixa MpPOUM-08, amb una Disposició addicional, anul·la l'article 98 de les NNUU del PGOU que substitueix pels articles 8 i 9 de les Normes Urbanístiques de la referida MpPGOU-08.

La present MpNNUU/PGOU-14.3 procedeix actualitzar el text normatiu del Pla adaptant-lo al que s'ordena en el text normatiu de la MpPGOU-08.

Art. 98a Sector Urbanitzable Delimitat "La Sebastiana" (SUD-6a)

1.- DEFINICIÓ

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant preferentment a usos industrials i dotacionals, que ha de permetre la regularització de la situació en que es troben les instal·lacions industrials de la Colònia La Sebastiana, i la seva conservació i protecció com a Be d'interès Cultural Local - BICL.

2.- ÀMBIT

El delimitat al plànol d'ordenació (escala 1/2000).

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR 14.150 m2 (100%)

SÒL PÚBLIC	7.358 m2 (52% del sòl delimitat)
Parc	4.746 m2 (33,54%)
Espais lliures	1.415 m2 (10%)
Equipaments	707 m2 (5%)
Vials i aparcaments	490 m2 (3,46%)
SÒL PRIVAT	6.792 m2 (48 % del sòl delimitat)
ÚS PREFERENT	Industrial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65 m2/m2

SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació bàsica
PLA D'ETAPES	4 anys

4.- CONDICIONS PARTICULARS.

4.1. ORDENACIÓ:

El planejament parcial procurarà, en relació al sòl destinat a usos públics, la protecció i conservació de la zona d'influència del Fluvià qualificant-la de parc-zona verda. Es procurarà minimitzar els impactes paisatgístics que la nova ordenació pugui provocar sobre l'entorn natural.

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 65 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



4.2. EDIFICACIÓ:

Es conservaran les edificacions existents de valor patrimonial.
Les condicions d'edificació s'ajustaran a les que es considerin necessàries per tal de garantir la conservació de les construccions d'interès cultural existents.

4.3. USOS:

Els usos admissibles seran els que per les zones d'equipaments i per a les Industrials determina el planejament general, essent compatibles els usos residencials i d'habitatge en funció dels programes que estableixi el planejament derivat per a la conservació i protecció de la Colònia La Sebastiana.

4.4 ASPECTES MEDI-AMBIENTALS:

El planejament parcial haurà de contenir :

- La determinació específica de les edificacions industrials existents a conservar i protegir fent-les compatibles amb els requeriments ambientals del territori.
- La determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En aquest sentit es tindrà especialment en compte l'elecció d'indústries de baix consum de recursos hídrics.
- la determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.
- Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídic, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors).
- Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la legislació vigent, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Art. 98b Sector Urbanitzable Delimitat "La Sebastianeta" (SUD-6b)

1.- DEFINICIÓ

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant preferentment a usos industrials, que ha de permetre la regularització de la situació en que es troben les instal·lacions industrials de la Sebastianeta, junt al sector urbanitzable industrial existent en aquesta zona del municipi, compartint l'estructura viària existent. La consolidació d'aquest sòl industrial ha de comportar la normalització de les activitats industrials consolidades en aquest sector.

El sector disposa de PPU aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 2.09.2021 i publicat el 22.11.2022

ÀMBIT AD-22.09.2021_P-22.11.2022

El delimitat al plànol d'ordenació (escala 1/2000).

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR 20.443 m2 (100%)

SÒL PÚBLIC	10.630 (52% del sòl delimitat)
Parc	5.1624 m2 (25,25%)
Espais lliures	2.044 m2 (10%)
Equipaments	1.380 m2 (6,75)
Vials i aparcaments	2.044 m2 (10%)
SÒL PRIVAT	6.792 m2 (48 % del sòl delimitat)
ÚS PREFERENT	Industrial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65 m2/m2
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Cooperació
PLA D'ETAPES	4 anys

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 66 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



4.- CONDICIONS PARTICULARS.

4.1. ORDENACIÓ:

El planejament parcial procurarà, en relació al sòl destinat a usos públics, la protecció i conservació de la zona d'influència del Fluvià qualificant-la de parc-zona verda. Es fixarà una zona de protecció sobre l'eix de la carretera i es procurarà minimitzar els impactes paisatgístics que la nova ordenació pugui provocar sobre l'entorn natural.

En relació al sòl destinat a aprofitaments privats, l'ordenació serà la que correspon a les tipologies d'indústria aïllada.

4.2. EDIFICACIÓ:

Les condicions d'edificació s'ajustaran a les que el planejament general determina per les tipologies descrites.

4.3. USOS:

Els usos admissibles seran els que per les zones Industrials determina el planejament general, essent incompatibles els usos d'habitatge, residencial i hotelier.

4.4 ASPECTES MEDI-AMBIENTALS:

El planejament parcial haurà de contenir :

- La determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En aquest sentit es tindrà especialment en compte l'elecció d'indústries de baix consum de recursos hídrics.
- la determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.
- Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídic, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors).
- Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la legislació vigent, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 99 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD 7 – CAN FRIGOLA DE BAIX

El PGOU/2002, en el seu article 99, regula el sector de sòl urbanitzable delimitat Can Frigola der Baix. Incorpora l'ordenació i determinacions del PPU aprovat per la CPU el 26.09.2001. Fruit de la MpPGOU-02, aprovada per la CTU en data 08.02.2007, es van reajustar els límits del sector i l'ordenació dels sistemes i zones.

Les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació vigents són les que conté el text normatiu del PPU aprovat i les condicions d'ús d'aquest sector venen regulades en la MpPGOU-09 "Regim d'usos Zona industrial" aprovada definitivament per la CTU de Girona en data 19.07.2012.

Totes aquestes condicions particulars estan contingudes en el refós que la present MpNNUU/PGOU-14.3 recull en el seu article 80g "Subzones industrials Can Frigola de Baix"

En conseqüència procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 93.

DEROGACIÓ DE L'ARTICLE 100 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD 8 – GREFACSA

El PGOU/2002, en el seu article 100, regula el sector de sòl urbanitzable delimitat Grefacsa.

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del PGOU/2002, en data 28.07.2004 la CTU de Girona va aprovar definitivament el PPU que desenvolupa el sector.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 67 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



Les Normes urbanístiques que regulen les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús d'aquesta zona industrial les determinen els articles 22 a 26 de les NNUU del PPU "Grefacsa". Totes aquestes condicions particulars estan contingudes en el refós que la present MpNNUU/PGOU-14.3 recull en el seu article 80f "Subzones industrials Grefacsa"

En conseqüència procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 100.

CAPITOL 4 MpNNUU/PGOU-14

NORMATIVA URBANISTICA DEL SECTOR PERACAUULA

La modificació MpPGOU-14 deroga el PPU del Sector Peracaula, antic sector SUD-3 "La Rompada-Castanyer", al trobar-se aquest amb planejament derivat aprovat i totalment desenvolupat, i regula les condicions d'edificació i ús de la Zona d'Edificació Aïllada inclosa en el sector.

El present text recull la normativa urbanística del derogat PPU que inclou la regulació dels sistemes i de zones no incloses en la MpPGOU-14.

1 - NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1.- Àmbit territorial i vigència

L'àmbit territorial d'aquesta normativa és el del Sector de sòl urbà Peracaula (La Rompada - Castanyer), assenyalat gràficament als plànols d'ordenació del PGOU.

La vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació, d'acord amb el que disposa el TR de la LUC. Aquestes normes inclouen les modificacions introduïdes en la Zona d'Edificació Aïllada en la MpPGOU-14.

Art. 2. - Classificació del sòl

El règim urbanístic del sòl en tot l'àmbit del Sector Peracaula és el de sòl urbà consolidat.

Art. 3. - Zones i sistemes locals

L'ordenació del sector qualifica el sòl en les següents zones i sistemes:

- ZONES (corresponents a sòls privats)
 - Zona d'habitatges unifamiliars aïllats
 - Zona de cases en filera
 - Zona de blocs aïllats
- SISTEMES (corresponents a sòls públics)
 - Sistemes generals de comunicació
 - Sistema Viari
 - Sistema hidrogràfic
 - Sistema general d'espais lliures
 - Sistema de jardins i places públiques
 - Sistema de parcs
 - Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics
 - Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics

Art. 4.- Ordenació de volums

Són paràmetres bàsics de l'ordenació del sector l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada reguladora, la separació a límits i la posició de l'edificació en cas de gàlib fixat. Aquests paràmetres no podran

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ORGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 68 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



modificar-se en la llicència d'edificació. Únicament en la zona de cases en filera, podrà autoritzar-se una agrupació de cases diferent, quan sigui necessari per l'adjudicació de finques de la reparcel·lació o per millorar la implantació de l'edificació projectada, que en tot cas haurà de complir les condicions:

- Mantenir les distàncies a carrer, fons de parcel·la i a la resta de límits de parcel·la no afectats per la modificació.
- Complir les condicions generals d'agrupació de la zona.
- Que les seves característiques formals permetin una correcta integració paisatgística i harmonització amb el conjunt urbanístic del sector, essent l'incompliment d'aquesta condició, causa suficient per a la denegació de la seva aprovació.

Art. 5.- Regulació de l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula d'acord amb allò que es determina a les NNUU del PGOU en els seus articles 32 a 39.

Art. 6.- Regulació de l'edificació aïllada.

L'edificació aïllada es regula d'acord amb allò que es determina a l'article Art. 77 (modificat en la MpPGOU-14) - Zona aïllada (clau 3)

Art. 7.- Règim d'usos

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones. La definició dels usos serà la fixada als arts. 48 a 53 de la normativa del PGOU de Sant Joan les Fonts vigent i en la MpPGOU-14 en relació als usos de la Zona d'Edificació Aïllada.

2 - NORMES RELATIVES ALS SISTEMES I ZONES

Art. 8.- Regulació dels sistemes

En l'àmbit del sector Peracaula s'ordenen els sistemes urbanístics la regulació dels quals resta supeditada al que es determina a les NNUU del PGOU.

Art. 8.1- Sistema viari.

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 61 de la normativa urbanística del PGOU vigent del municipi.

Art. 8.2- Sistema hidrogràfic.

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 62 de la normativa urbanística del PGOU vigent al municipi.

Art. 8.3.- Sistema de protecció

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 63 de la normativa urbanística del PGOU vigent al municipi.

Art.8.4.- Sistema d'espais lliures.

El seu règim urbanístic queda regulat pels articles 64 a 66 de la normativa urbanística del PGOU al municipi amb les modificacions introduïdes en la MpPGOU-14.

Art.8.5.- Sistema d'equipaments comunitaris.

El seu règim urbanístic queda regulat pels arts. 67 i 68 de la normativa urbanística del PGOU al municipi amb les modificacions introduïdes en la MpPGOU-14.

Art.8.6 Sistema d'infraestructures i serveis tècnics

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 69 de la normativa urbanística del PGOU al municipi amb les modificacions introduïdes en la MpPGOU-14.

Art. 8.7 Sistema d'Espais d'Interès Natural

El seu règim urbanístic queda regulat per l'art. 70 de la normativa urbanística del PGOU al municipi amb les modificacions introduïdes en la MpPGOU-14.



Art. 9.- Regulació de les zones. Tipus de Zones

En l'àmbit del sector Peracaula s'ordenen quatre zones amb les següents qualificacions::

- Zona d'edificació a mantenir (ME)
- Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (UA/3f)
- Zona de cases en filera (CF)
- Zona de blocs aïllats (BA)

Art. 9.1.- Zona d'edificació a mantenir (ME)

Correspon a la zona grafiada al plànol de zonificació, en la qual hi ha el mas Peracaula, i l'edificació plurifamiliar del carrer Sant Pere, que han quedat incorporades a la trama urbana. Es fixa la zona per mantenir l'edificació existent i permetre alhora la seva completa transformació en habitatges i altres usos urbans.

1. Tipus d'ordenació.

L'existent

2. Condicions d'ús.

Els usos admesos són els d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, el comercial al detall en planta baixa. A l'entorn de mas Peracaula s'admeten a més els usos de restauració, hotel·ler i residència col·lectiva

3. Condicions de parcel·la.

La parcel·la serà, en cada cas, la resultant de la reparcel·lació que no podrà ser subdividida.

4. Condicions d'edificació.

Edificabilitat L'edificabilitat de la parcel·la correspon a la de l'edificació existent, admetent-se una ampliació del 20 % de la seva superfície.

Densitat El nombre màxim d'habitatges per cada una de les parcel·les és de 4 habitatges a l'entorn del mas Peracaula i de 4 habitatges per l'edifici del carrer sant Pere.

Ocupació: L'existent més l'ampliació admesa

Alçada reguladora. L'ampliació permesa quedarà inclosa en la perllongació de l'envolvent de l'edificació existent.

Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes admeses serà de 3.

Separacions. Les ampliacions de les edificacions de l'entorn del mas Peracaula, es separaran un mínim de 3 m dels límits de la parcel·la. Quan s'alineïn amb una façana existent la separació podrà reduir-se a la de la façana i sempre que es mantinguin els 3 metres en relació als altres límits.

Composició Coberta plana o amb la pendent de les cobertes existents. Materials de l'edifici existent.

Aparcaments La dotació mínima d'aparcaments es fixa en un per cada habitatge. Pels altres usos, la prevista a l'art.49 de la normativa del PGOU.

Art. 9.2.- Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (UA/3f).

Correspon a la zona destinada a ús residencial amb ordenació d'edificació aïllada, amb jardí l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïnes, ordenada en la MpPGOU-14.

1. Tipus d'ordenació.

Edificació aïllada

2. Condicions d'ús.

Els usos principals admesos són el d'habitatge unifamiliar i aparellat. Els usos complementaris admesos són els establerts per a la Zona Aïllada - Clau 3f, en Art. 77 "Zona Aïllada - Clau 3" en la MpPGOU-14

3. Condicions de parcel·la.

La parcel·la mínima és de 400 m2.

4. Condicions de l'edificació



Edificabilitat. L'edificabilitat de la parcel·la es fixa en 0,60 m²/m².
Densitat: Un habitatge per superfície mínima de parcel·la.
Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% de la seva superfície. Per facilitar els accessos a garatges es permet que l'ocupació del soterrani sobrepassi l'admesa per les planes baixa i pis en un 30 % d'aquesta.
Alçada reguladora. 7 metres,
Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes admeses serà de dos, admetent-se, per l'ús d'habitatge, l'ocupació del sotacoberta.
Separacions. L'edificació es separarà un mínim de 6 metres al fons de la parcel·la i de 3 m als altres límits.
Composició. La coberta serà plana o amb una pendent màxima del 35%
Aparcament La dotació mínima d'aparcaments es fixa en un per cada 150 m² de sostre

Art. 9.3.- Habitatge unifamiliar aïllat. existent - UA (existent)

Correspon al habitatge aïllat, existent dins el sector i proper a l'actual carretera C-26. Les condicions i paràmetres d'edificació són iguals a les fixades per l'edificació aïllada, excepte pel que fa a l'edificabilitat admesa dins la parcel·la que serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del PPU, admetent-se una ampliació de fins al 20 % de la superfície construïda.

Art. 9.4.- Zona de cases en filera (CF).

Correspon a la zona destinada a ús residencial de baixa densitat, amb característiques de ciutat jardí i agrupacions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. L'ordenació es fixa en el plànol de Zonificació del Pla Parcial on es defineixen la parcel·lació i el gàlib de les agrupacions.

1. Tipus d'ordenació

Alineació a vial. Es fixa un màxim de 6 habitatges per les agrupacions .

2. Condicions d'ús.

Els usos admesos són els d'habitatge unifamiliar, comercial al detall i oficines serveis privats.

3. Condicions de parcel·la.

Es fixa una parcel·la mínima de 110 m² i un front mínim de parcel·la de 5,50 m.

4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat. L'edificabilitat màxima es fixa globalment per cada illa en funció del nombre màxim d'habitatges admesos, grafiat en el plànol de Zonificació del PPU/ Annex MpPGOU-14 i en el quadre adjunt. El sostre màxim admès de cada illa s'obté multiplicant el nombre màxim d'habitatges per una superfície mitja de 140 m² de sostre per habitatge admès.

Densitat: El nombre màxim d'habitatges es fixa globalment per cada illa en el quadre adjunt.

Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa per gàlib en el plànol de Zonificació del PPU/Annex MpPGOU-14. S'admetrà l'ajust de les dimensions de l'agrupació d'habitatges a l'amplada i demés dimensions dels habitatges que la conformen, respectant l'edificabilitat màxima admesa i la posició relativa de l'edificació en +1 metre respecte del gàlib. Per fora del gàlib i sobre la planta soterrani, es permetrà únicament les edificacions auxiliars. Es permet que l'ocupació del soterrani sobrepassi l'admesa per les planes baixa i pis en un 30 % d'aquesta.

Alçada reguladora. L'alçada reguladora és de 7 metres

Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes admeses serà de 2, admetent-se, per l'ús d'habitatge, l'ocupació del sotacoberta.

Separacions: La posició de l'edificació es fixa per gàlib en el plànols de Zonificació del PPU/ Annex MpPGOU-14 . En tot cas, les separacions mínimes seran de 3 metres a carrer i 6 metres entre agrupacions. Aquestes separacions no seran obligatòries per les edificacions auxiliars.

Composició. Coberta plana o inclinada amb un màxim del 35%

Aparcament La dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada habitatge.

Edificació auxiliar: Pel garatge de cada parcel·la, es permet la construcció d'una edificació auxiliar fora del gàlib i no afecta a les separacions fixades al paràgraf anterior. L'edificació auxiliar tindrà una superfície màxima de 18 m² una alçada màxima sobre la rasant del carrer de 3,00 metres. Amb caràcter general es situaran adossades a la façana de l'edificació principal. Per aquelles parcel·les que confrontin a carrer a través d'espai lliure o que la urbanització del carrer incorpori canals o altres elements que dificultin l'accés rodat des de la calçada, s'admetrà l'obertura de passos comunitaris que donin accés a l'agrupació de garatges alineats.

Quadre resum habitatges i edificabilitat per illa en la Zona de Cases en Filera

Identificació		Superfície illa (m ²)	Edificabilitat sostre (m ²)	Habitatges número		Sup/hab
Cases en filera	CF-1	2.462,00	1.960,00	14		
	CF-2	3.568,00	2.660,00	19		
	CF-3	1.707,00	1.400,00	10		
	CF-4	586,00	280,00	2		
	CF-5	2.797,00	2.380,00	17		
	CF-6	3.423,00	3.080,00	22		
	CF-7	2.352,00	1.960,00	14		
	CF-8	2.620,00	2.380,00	17		
	CF-9	2.022,00	1.820,00	13		
	CF-10	1.222,00	840,00	6		
	CF-11	1.589,00	1.120,00	8		
	CF-12	1.103,00	560,00	4		
Totals		25.451,00	20.440,00	146		140,00

Art. 9.5 - Zona de blocs aïllats (BA).

Correspon a la zona destinada a un ús residencial de densitat mitjana, amb edificació alineada a carrer conformant illes obertes, amb l'ordenació prefixada en el plànol de Zonificació del PPU/ Annex MpPGOU-14, on es defineix el gàlib, el nombre màxim d'habitatges i l'edificabilitat.

1. Tipus d'ordenació

Alineació vial, ajustant-se l'edificació al perímetre regulador o gàlib que es grafia en el plànol de Zonificació del PPU – Annex MpPGOU-14.

2. Condicions d'ús.

Els usos admesos són els d'habitatge plurifamiliar, comercial i oficines i serveis privats.

3. Condicions de parcel·la.

Cada illa conté una sola parcel·la

4. Condicions de l'edificació

Edificabilitat. L'edificabilitat es fixa globalment per cada illa en funció del nombre màxim d'habitatges admesos i del comercial previst. En el quadre adjunt es fixa l'edificabilitat de cada illa

Densitat: El nombre màxim d'habitatges es fixa globalment per cada illa en el quadre adjunt.

Ocupació. L'ocupació màxima i posició de l'edificació es fixa per gàlib en el plànol de Zonificació del PPU/Annex MpPGOU-14. Per l'edifici amb façana a la plaça de l'Olla BA-1, es fixa l'obligatorietat d'un porxo en planta baixa d'ús públic, de 5m de fons i 3,70 d'alt. El comercial d'aquesta planta baixa té una profunditat edificable diferent, grafiada a 20m de la façana, inclòs el porxo. Es permet que



l'ocupació del soterrani sobrepassi l'admesa per les planes baixa i pis en un 30 % d'aquesta.

Alçada reguladora. L'alçada reguladora és de 10 metres

Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes admeses serà de 3, admetent-se, per l'ús d'habitatge l'ocupació del sotacoberta.

Separacions . La posició de l'edificació es fixa per gàlib en el plànol de Zonificació del PPU/ Annex MpPGOU-14.

Composició . La coberta serà plana o amb una pendent màxima del 35%

Aparcament. La dotació mínima d'aparcaments es fixa en 1 plaça per cada habitatge

Contenidors. Es reservarà a l'interior de la parcel·la l'espai per la col·locació dels contenidors de recollida selectiva de residus necessaris.

Quadre resum habitatges i edificabilitat per illa en la Zona de Blocs Aïllats

Zones		Superfície illa (m2)	%	Edificabilitat sostre (m2)	Numero habitatge	sostre	Sup/hab
Blocs aïllats	BA-1	2.194,00		3.484,00	24	2.760,00	115,00
	BA-2	1.690,00		2.716,00	18	2.070,00	115,00
	BA-3	1.690,00		2.716,00	18	2.070,00	115,00
	BA-4	848,00		1.875,00	15	1.875,00	125,00
	BA-5	848,00		1.875,00	15	1.875,00	125,00
	Totals	7.270,00	6,99	3.780,00	90	10.650,0	105,00

CAPÍTOL 3 - NORMES PARTICULARS

Art. 10.- Normes estètiques

1.- Acabats exteriors i de parcel·la

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

En la part de parcel·la no edificada, en el front de carretera, no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats.

2.- Rètols

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

3.- Tanques

Quan es tanquin els solars, es farà amb murets de pedra amb una alçada de 0,70 metres, i en tot cas la resta fins a un màxim de 1,60 metres, amb elements vegetals, no admetent-se elements d'obra ni gelosies.

Art. 11.- Normes de protecció ambiental.

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

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

Art. 12.- Gestió de residus

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 73 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de la Llei reguladora de residus i l'ordenació del sector preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves d'espais necessaris.

En el cas de que les activitats que es desenvolupin requereixin d'un projecte d'activitats, aquest justificarà que es preveu l'espai adequat per a la ubicació de tots els contenidors necessaris pels residus propis.

Art. 13.- Espai lliure de parcel·la

Per tal de garantir la infiltració de les aigües pluvials es mantindrà sense pavimentar almenys un 60% de l'espai lliure de parcel·la o amb un paviment que permeti la infiltració de les aigües pluvials.

Per tal de configurar la zona coixí de protecció paisatgística, en les parcel·les que limiten a l'est i al nord del sector, en la zona de contacte amb el Pla Especial Les Mulleres i amb el Pla de Gibrella, hauran de seguir les prescripcions del informe d'impacte ambiental del PPU.

CAPÍTOL 5 MpNNUU/PGOU-14 DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

PRIMERA

Es deroga l'article 83 "Zona industrial de Beguda" de les NNUU del PGOU

SEGONA

Es deroga l'article 93 "Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I (SUD-1) de les NNUU del PGOU

TERCERA

Es deroga l'article 95 "Sector Urbanitzable Delimitat La Rompuda/Castanyer - Peracaula" (SUD-3) de les NNUU del PGOU

QUARTA

Es deroga l'article 96 "Sector Urbanitzable Delimitat Beguda" (SUD-4) de les NNUU del PGOU

CINQUENA

Es deroga l'article 97 "Sector Urbanitzable Delimitat Les Coromines – La Canova I" (SUD-5) de les NNUU del PGOU

SISENA

Es deroga l'article 99 "Sector Urbanitzable Delimitat Can Frigola de Baix" (SUD-7) de les NNUU del PGOU

SETENA

Es deroga l'article 100 "Sector Urbanitzable Delimitat Grefacsa" (SUD-8) de les NNUU del PGOU

VUITENA

Es deroga l'article 87 "PE Aiguanegra de les NNUU del PGOU

NOVENA

Es deroguen els planejaments derivats següents:

- "Sector Cabrafiga I (SUD-1)
- "Sector La Rompuda/Castanyer - Peracaula" (SUD-3)
- "Sector Beguda II" (SUD-4)
- "Sector Les Coromines – La Canova I" (SUD-5)
- "Sector Can Frigola de Baix" (SUD-7)
- "Sector Grefacsa" (SUD-8)
- "Sector Aiguanegra" (PE 2)

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 74 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	



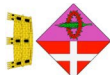


AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 75 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

MpPGOU-14

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL SECTOR PERACAULA

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ORGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 76 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpnNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora. 



Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 77 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 78 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	





AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://sanjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 79 de 97

SIGNATURES

1.- NÚRIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54

2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://sanjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 80 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

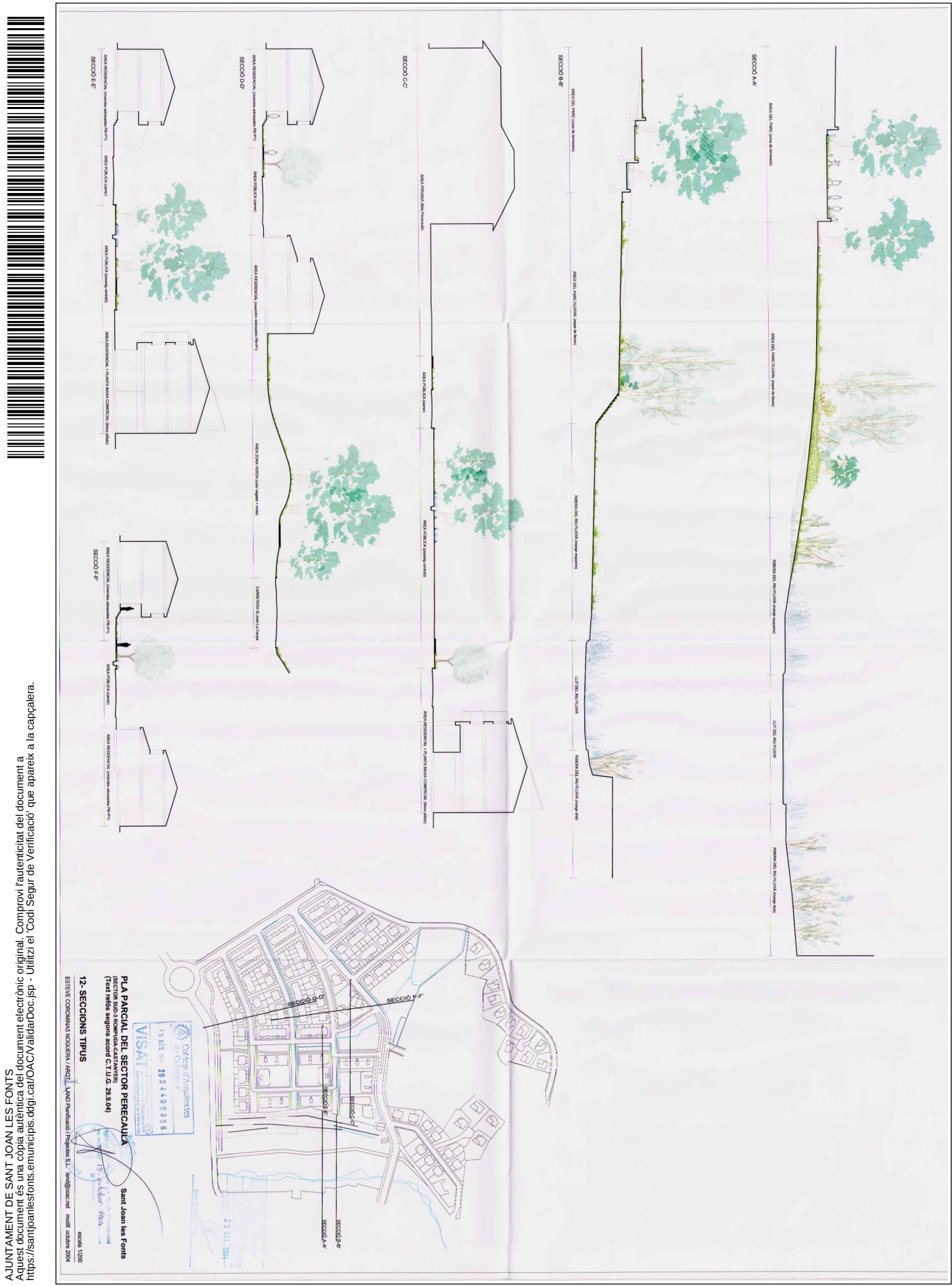


DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 82 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	





AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://sanjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 84 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	





DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 85 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
TEXT CONSOLIDAT

Documentació gràfica de **caràcter exclusivament informatiu** que incorpora les modificacions del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts vigents fins a la data 01.03.2026. Per a referències legals cal consultar els documents aprovats i publicats al DOGC.

REDACCIÓ
PAU-CD, SLP

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 86 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpnNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	

AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 87 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



TEXT CONSOLIDAT DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT JOAN LES FONTS

El Text Consolidat (març de 2025) amb l'actualització de la documentació gràfica corresponent a l'ordenació vigent del sol urba i urbanitzable del municipi.

PLÀNOLS ACTUALITZATS:

- Serie 3 - Planol 1:

Ordenació del sol urbà i urbanitzable - Sector La Canya
- Serie 3 - Planol 2:

Ordenació del sol urbà i urbanitzable - Sector Nuclí Sant Joan
- Serie 3 - Planol 3:

Ordenació del sol urbà i urbanitzable - Sector Les Coromines - La Canova
- Serie 3 - Planol 4:

Ordenació del sol urbà i urbanitzable - Sector Beguda
- Serie 3 - Planol 5:

Ordenació del sol urbà i urbanitzable - Sector Aiguanegra - Can Frigola de Baix

PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC DE SANT JOAN LES FONTS

El planejament considerat en la redacció de la documentació gràfica que configura el referit Text Consolidat, amb indicació de la data d'aprovació definitiva (AD) i publicació (P), és la següent:

PLANEJAMENT TERRITORIAL

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (AD-14.09.2010_P-15.10.2010)
- Pla Director Territorial de la Garrotxa (P-15.10.2008)
- Pla Especial de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa (P-15.10.2010)

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

- Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) - Text refós aprovat definitivament el 6/11/2002 i publicat el 13/01/2003.

MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PGOU/2002

- 1- MpPGOU 01 - Sistema Espais Lliures Beguda (AD-30.09.2005)
- 2- MpPGOU 02 - Set modificacions puntuals (AD-08.02.2007)

Increment sol urbà La Canya

Limit sol urbà carrer Rocacorba

Limit sector Can Frigola – Reordenació sistemes i zones

Regularització límits T.M. sector NO – Olot / Sant Joan les Fonts

Prolongació carrer Elvissa – La Canya

Rotonda C-26 - Avda. Llevant – La Canya
- 3- MpPGOU 03 - Habitages protecció pública (AD-24.11.2009)

Ampliació sistemes en sector Les Mulleres

Sistema equipaments comunitaris
- 4- MpPGOU 04 - Usos Industrials-Sistema Equipaments (AD-16.12.2009_P-12.02.2010)

Usos zona industrial Beguda

Usos zona industrial
- 5- MpPGOU 05 - Blocs Cisteller (AD-11.02.2010_P-31.03.2010)
- 6- MpPGOU 06 - Barri Vell (AD-22.12.2010_P-18.02.2011)
- 7- MpPGOU 07 - Sistema Espais lliures Sector Beguda (AD-22.04.2011_P-01.04.2011)
- 8- MpPGOU 08 - Sector SUD 6 Les Corominas-La Canova, II. (AD-19.02.2012_P-24.10.2012)

SUD 06a La Sebastiana

SUD 06b La Sebastiana
- 9- MpPGOU 09 - Regim d'usos Zona industrial (AD-19.07.2012)
- 10-MpPGOU 10 - Sector Les Coromines-La Canova, I. (AD-31.07.2015_P-03.11.2015)

Sistema espais lliures

Zona industrial
- 11-MpPGOU 11 - PAU NOEL I - Refós normatiu (AD-12.09.2017_P-06.10.2017)
- 12-MpPGOU 12 - PAU NOEL II - PAU NOEL II (AD-20.12.2023_P-07.03.2024)
- 13-MpPGOU 13 - Sistemes urbanístics - Nuclí Antic (1AD-20.01.2025_P-19.02.2025)

PLANEJAMENT DERIVAT

PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS:

- 1- PPU BEGUDA II (AD-18.06.2003_P-17.07.2003)
- 2- PPU SUD 8 GREFACSA (AD-28.07.2004_P-11.03.2005)
- 3- PPU PERACAUULA (AD-23.12.2004_P-28.07.2005)
- 4- PPU LES MULLERES (AD-10.12.2008_P-04.03.2009)
- 5- PPU SUD 6b LA SEBASTIANETA (AD-22.09.2021_P-22.11.2022)

MODIFICACIONS PPU

- 6- MppPU HABITATGES LES MULLERES (AD-30.09.2009_P-24.11.2009)
- 7- MppPU HABITATGES PERACAUULA (AD-30.09.2009_P-24.11.2009)
- 8- MppPU USOS BEGUDA II (AD-16.12.2009_P-12.02.2010)

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

- 9- PEU MAS MOLERA – TURISME RURAL (AD-27.04.2005_P-12.02.2010)
- 10- PEU AIGUANEGRA (AD-08.02.2007_P-30.05.2007)
- 11- PEU CATÀLEG MASIES I CASES RURALS (AD-10.12.2008_P-17.02.2009)
- 12- PEU NUCLÍ ANTIC (AD-22.12.2010_P-01.03.2011)

PLANS DE MILLORA URBANA

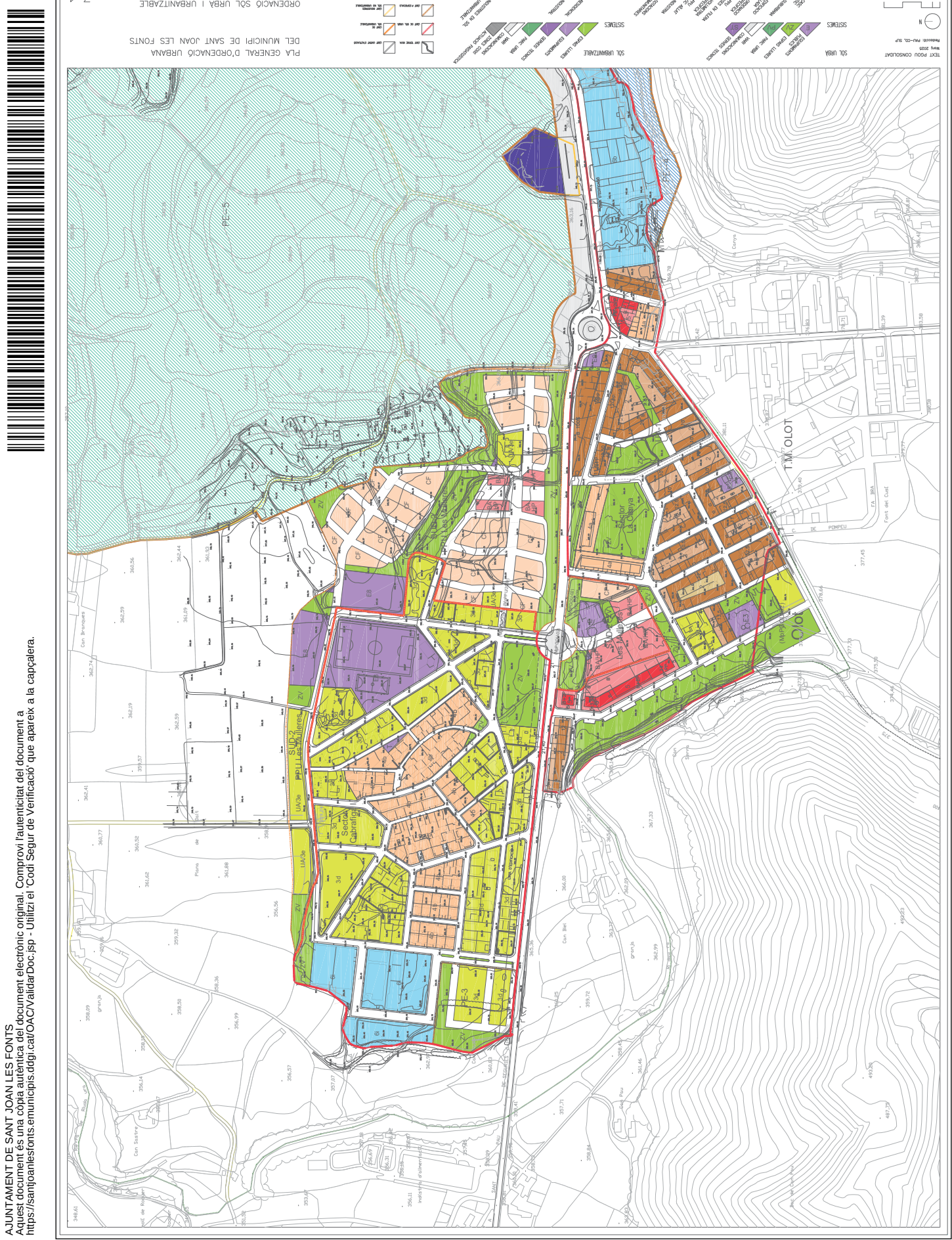
- 13- PMU SECTOR CISTELLER (AD-11.02.2010_P-31.03.2010)

PROJECTES D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

- 14- PAE SUBESTACIÓ ENDESA A BEGUDA (AD-21.07.2010)

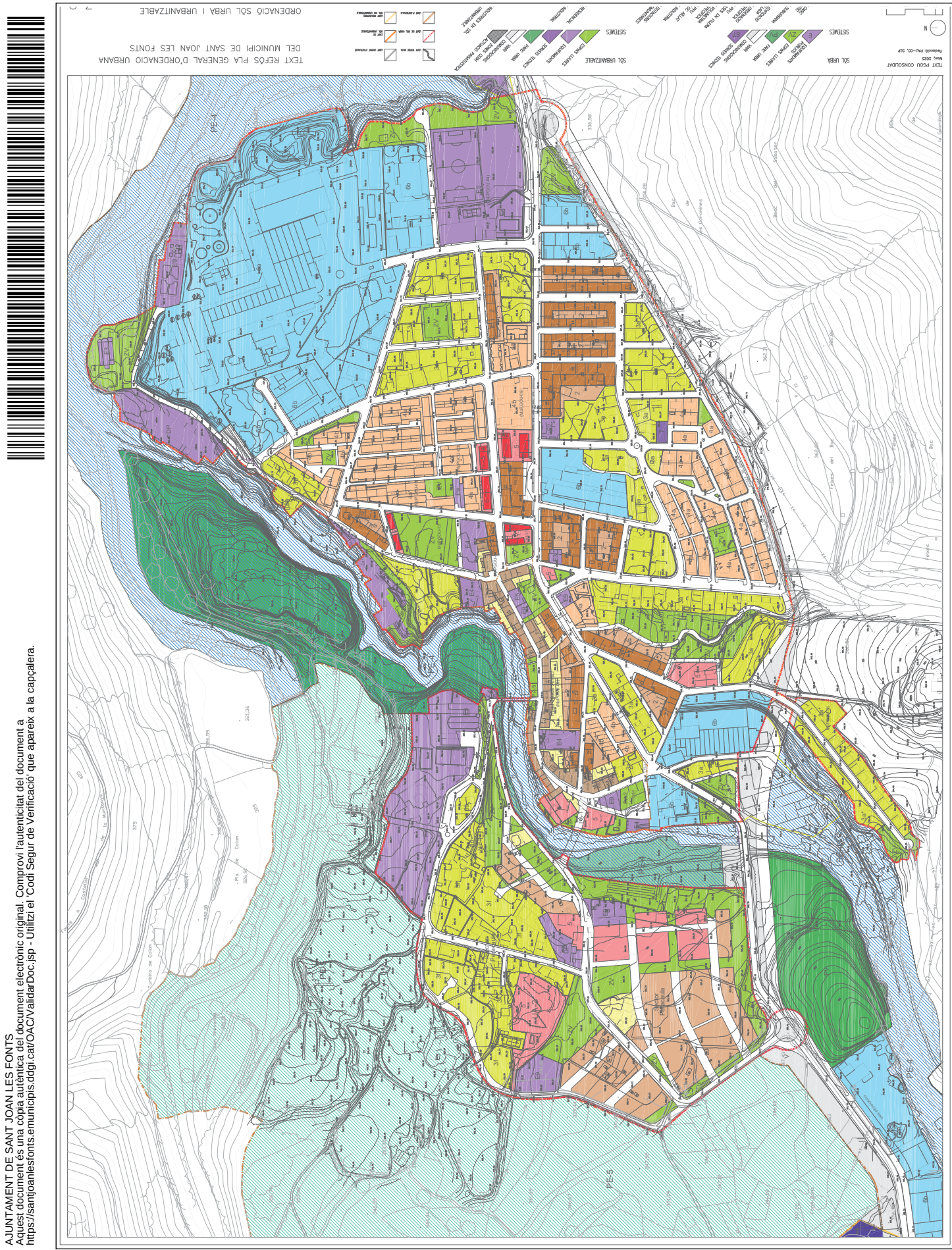
INVENTARI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santjoanlesfonts.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació:
efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713
Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07
Pàgina 91 de 97

SIGNATURES
1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54
2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpNNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 94 de 97	SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674). 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpnNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora.	



DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ORGAN SERVEIS TECNICS	REGISTRE D'ENTRADA E2026002393
Codi Segur de Verificació: efd94e81-0130-4f97-a0d1-dc35be30b050 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171851_2026_35517713 Data d'impressió: 14/07/2026 12:45:07 Pàgina 96 de 97		SIGNATURES 1.- NURIA DIEZ (R: B17809674), 21/05/2026 10:54 2.- Ajuntament de Sant Joan les Fonts. Diligència per fer constar que el Ple municipal, reunit en sessió ordinària del dia 09/07/2026, ha aprovat, per unanimitat del nombre legal dels membres, la verificació del text refós de la modificació puntual núm. 14 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana (MpnNUU-14) de Sant Joan les Fonts. En dono fe en la data de la signatura electrònica. La secretària interventora. 



