



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

MpNNUU/PGOU-14

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

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ACTUALITZADA

**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**



NURIA DIEZ

(R:

B17809674)

Firmado
digitalmente por

DIEZ (R: B17809674)

Fecha: 2025.03.28

11:40:37 +01'00'

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP

Març 2025

CONTINGUTS 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

- 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 URBANISTIQUES

1. CAPÍTOL 1 - MpNNUU/PGOU-14.1

MODIFICACIÓ DEL CAPÍTOL II DE LES NNUU DEL PGOU

1.1 TEXT MODIFICAT DEL CAPÍTOL 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'ESPAIS 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'ESPAIS D'interÈs NATURAL.

Art. 70 – Definició.

2. CAPÍTOL 2 - MpNNUU/PGOU-14.2

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

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

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

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

2.2 TEXT MODIFICAT DEL CAPÍTOL 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)
- 2.3 MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PLA PARCIAL URBANISTIC
“LES MULLERES” (SUD 2)
Art. 29 (**modificat**) de les NNUU del PPU “Les Mulleres” (SUD-2)
Art. 30 (**modificat**) de les NNUU del PPU “Les Mulleres” (SUD-2)
- 2.4 MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PLA PARCIAL URBANISTIC
“PERACAUULA” (SUD 3)
Art. 31 (**modificat**) de les NNUU del PPU “Peracaula” (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. 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 Sebastiana (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 - MpNNUU/PGOU-14 DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

- PRIMERA article 83 “Zona industrial de Beguda”
SEGONA article 93 “Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I (SUD-1)”

TERCERA	article 95 “Sector Urbanitzable Delimitat La Rompuda–Castanyer” (SUD-3)
QUARTA	article 96 “Sector Urbanitzable Delimitat Beguda” (SUD-4)
CINQUENA	article 97 “Sector Urbanitzable Delimitat Les Coromines–La Canova I” (SUD-5)
SISENA	article 99 “Sector Urbanitzable Delimitat Can Frigola de Bais” (SUD-7)
SETENA	article 100 “Sector Urbanitzable Delimitat Grefacsa” (SUD-8)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MpNNUU/PGOU-14

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

ÀMBITS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

MEMÒRIA URBANÍSTICA 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

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.

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 PERACULA (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 SUBESTACIÓ ENDESA A BEGUDA (AD-21.07.2010)

INVENTAR MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

1.5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE LA MpNNUU/PGOU-14

La documentació gràfica que conté la present modificació puntual de les NNUU del PGOU, expressa l'ordenació 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).

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 Aiguanegra - 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.

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.

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'ESPAIS 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 i d'alguns equipaments i inclusió de l'equipament dotacional.

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

Actualització a la Llei General de Telecomunicacions

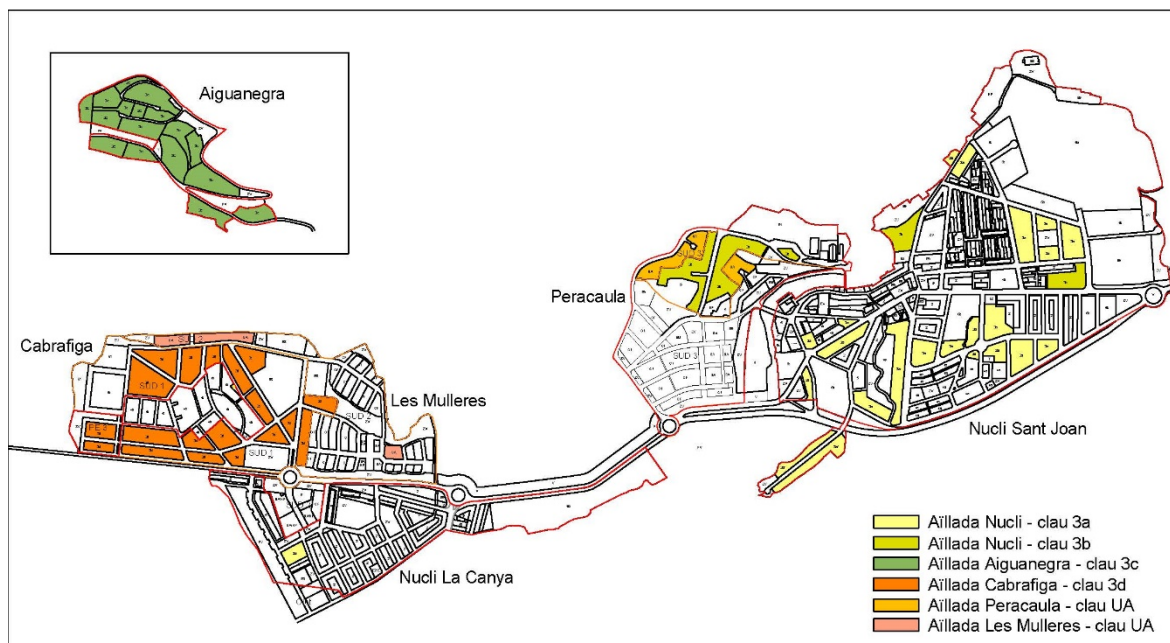
SEC.5. SISTEMA NATURAL.

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 sòl 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:

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

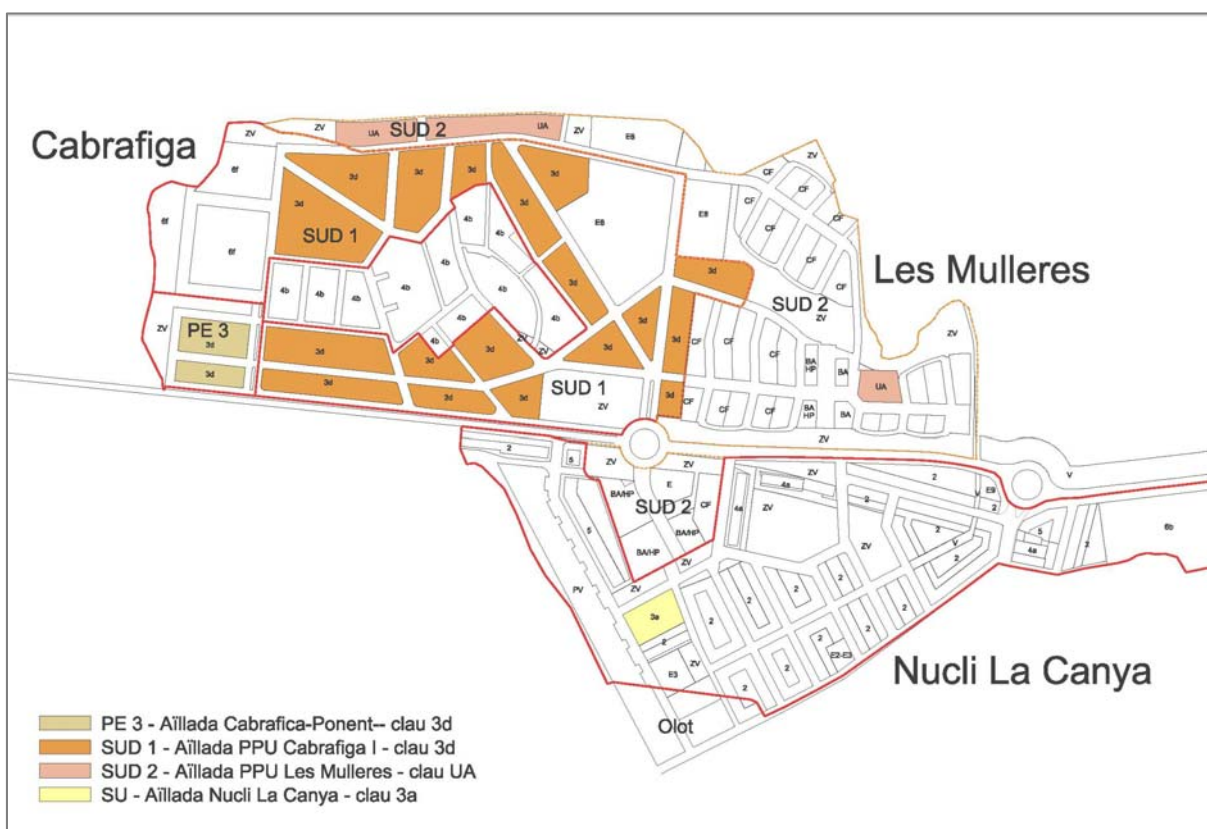
La modificació proposada afecta, dins els sectors anteriorment descrits, els següents àmbits:

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 l'any 2002, l'integra en la seva ordenació del sòl urbanitzable, amb la denominació "Sector SUD-1 Cabrafiga I", aquest sector 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 parcialment executat

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

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.

- la zona amb Clau 3c de la urbanització Aiguanegra,

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

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, dels sectors SUD-1 "Cabrafiga I" i 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 i de la normativa del PPU Les Mulleres que desenvolupa el sector, que en el seu article 20 remet a la normativa genèrica que el PGOU i en concret als seus articles 48 a 53 que determinen el règim d'usos que el planejament general ordena en les diferents zones del municipi, i també modificar els articles 29 i 30 del PPU Les Mulleres que estableixen els usos admesos en la Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (UA)
- 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.
- g) la **modificació de la normativa del PPU Peracaula**, que desenvolupa el sector SUD-3, donat que en el seu article 31 "Zona d'habitatges unifamiliars aïllats (UA)" remet a la normativa genèrica del PGOU, i en els seus articles 48 a 53 defineix el règim d'usos de les diferents subzones zones que ordena el planejament derivat.

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

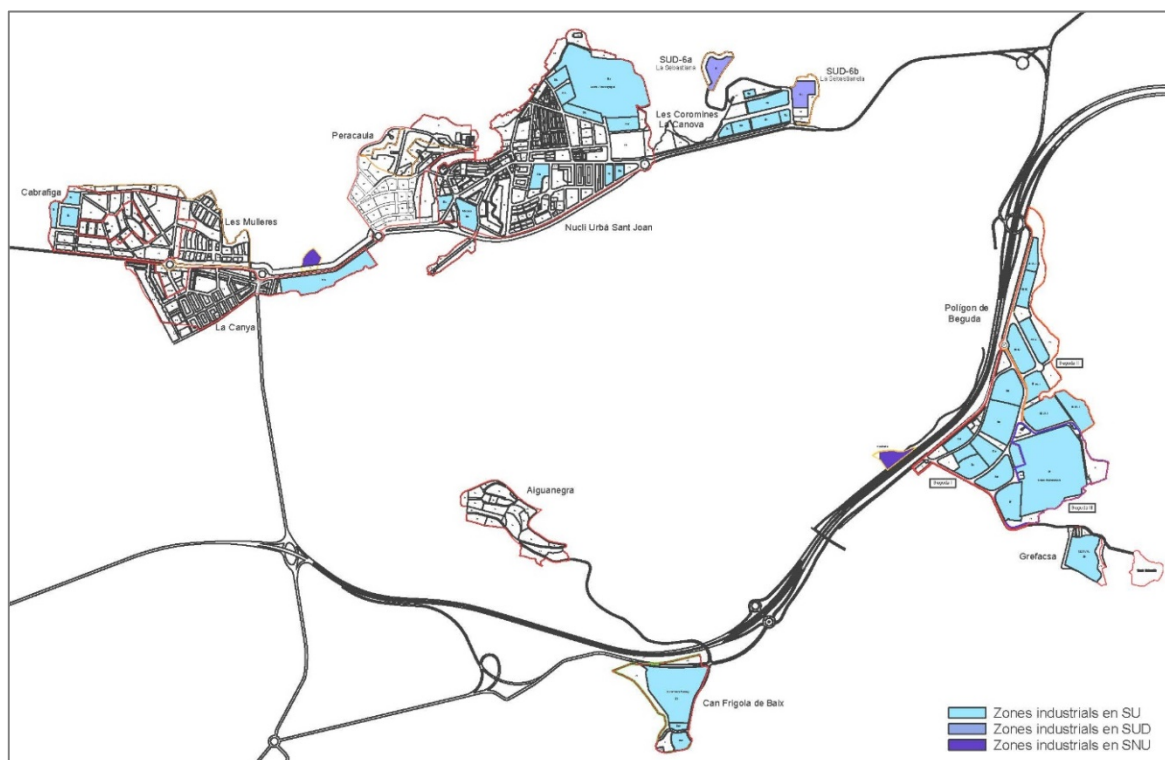
4.1 MOTIU DE LA MpNNUU/PGOU-14.3

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.

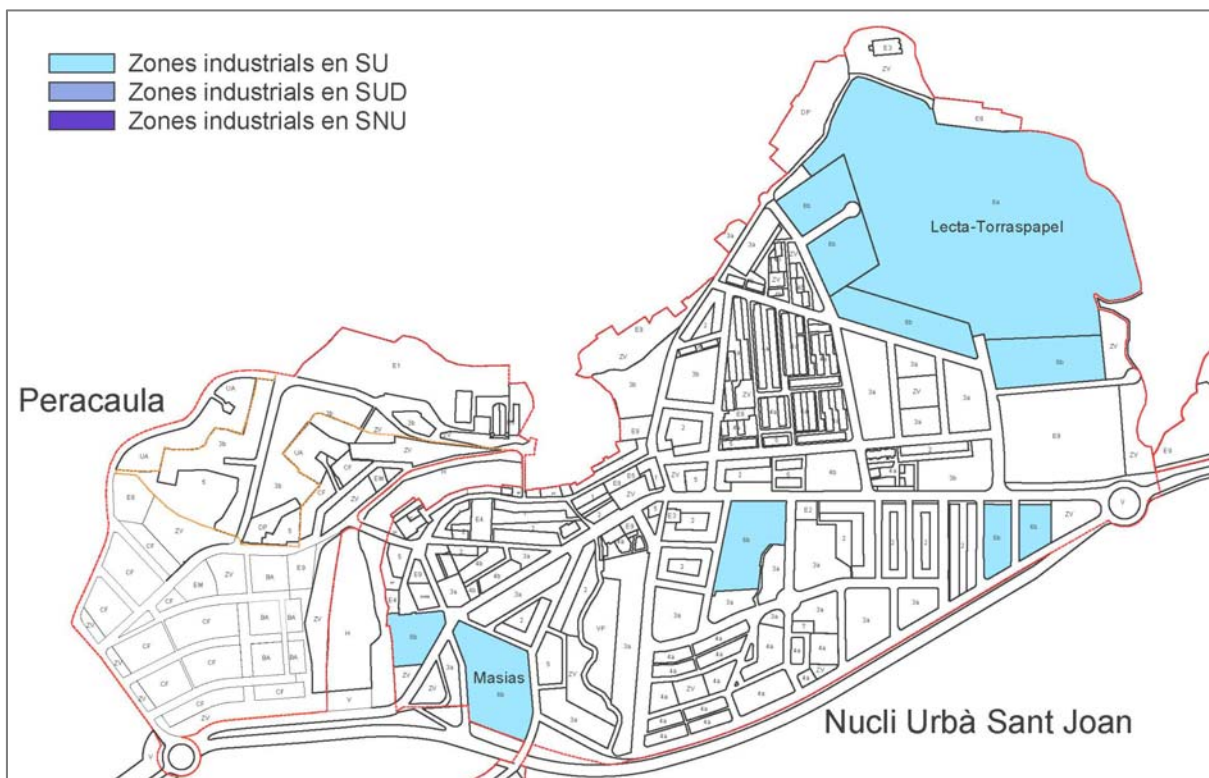
4.2 ABAST TERRITORIAL DE LA MpNNUU/PGOU-14.3



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.



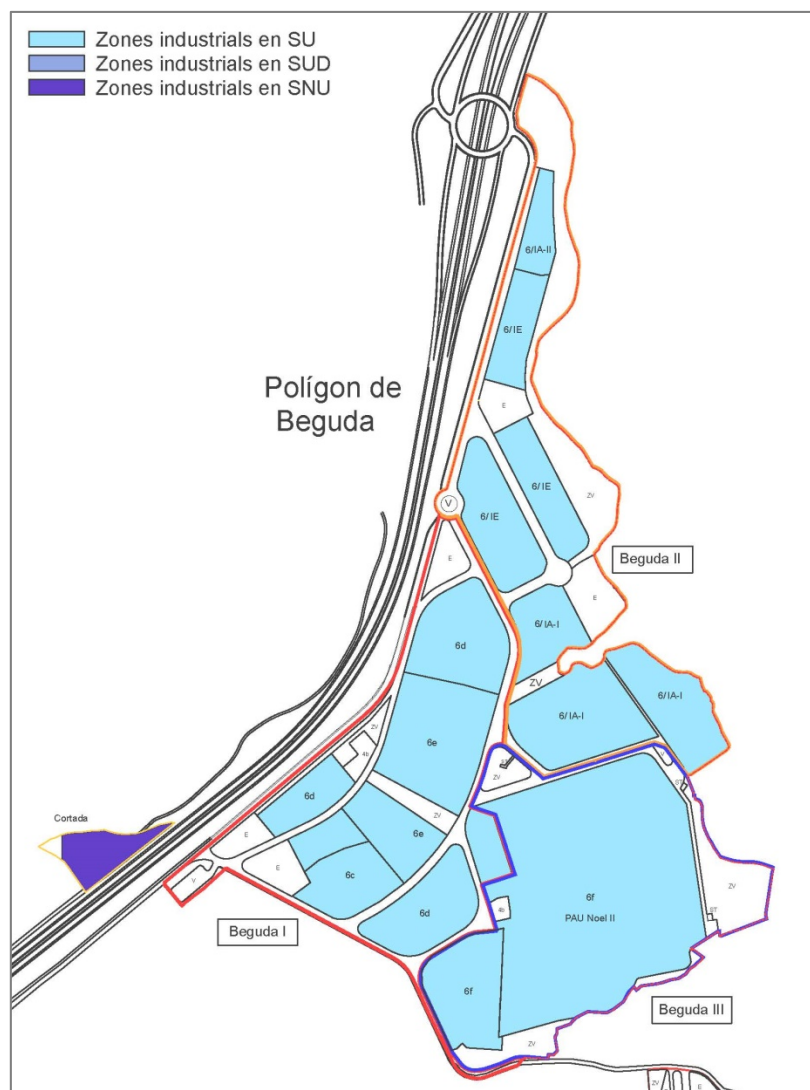
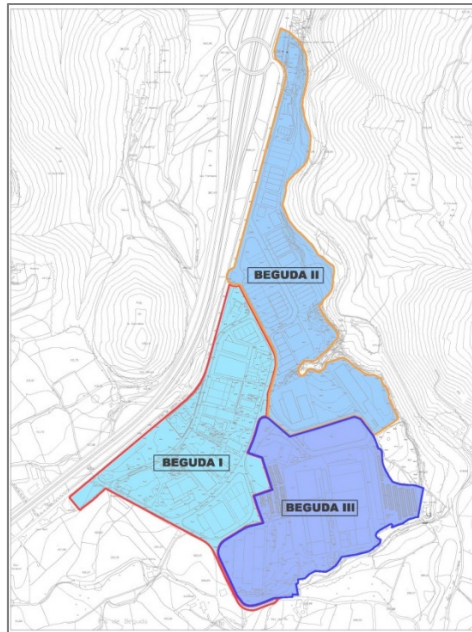
ZONA SECTOR POLÍGON DE BEGUDA

Afecta a les parcel·les situades en una àmplia àrea de sòl urbà consolidat 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. Aquesta zona industrial del Polígon de Beguda ha estat objecte de les diferents actuacions en referència al seu planejament urbanístic:

- PGOU Sant Joan les Fonts, aprovat definitivament el 13.01.2003
- PPU BEGUDA I, provinent del planejament derivat aprovat l'any 1988
- PPU BEGUDA II, aprovat definitivament el 17.07.2003

- MpPGOU-01 – ZONIFICACIÓ, aprovada definitivament el 30.09.2005
- MpPGOU-04 – REGIM D'USOS, aprovada definitivament el 16.12.2009
- MpPGOU-07 – SISTEMA ESPAIS LLIURES, aprovada definitivament el 01.04.2011
- MpPGOU-09 – AMPLIACIÓ REGIM D'USOS, aprovada definitivament el 19.07.2012
- MpPGOU-11 – PAU-NOEL I – REFÓS NORMATIVA, aprovada definitivament el 12.09.2017
- MpPGOU-12 – PAU-NOEL II, aprovada definitivament el 07.03.2024.

Tal i com s'estableix a la MpPGOU-11, la totalitat del Polígon industrial de Beguda es divideix en tres grans subzones:



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).

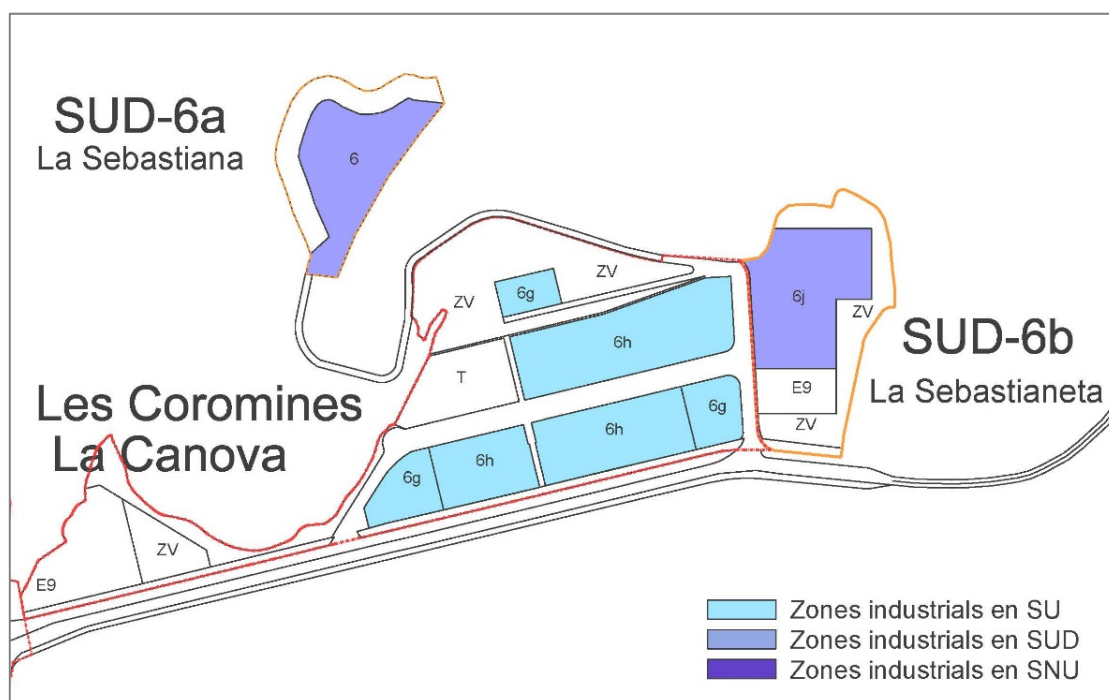
Subzones Beguda III

- **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:

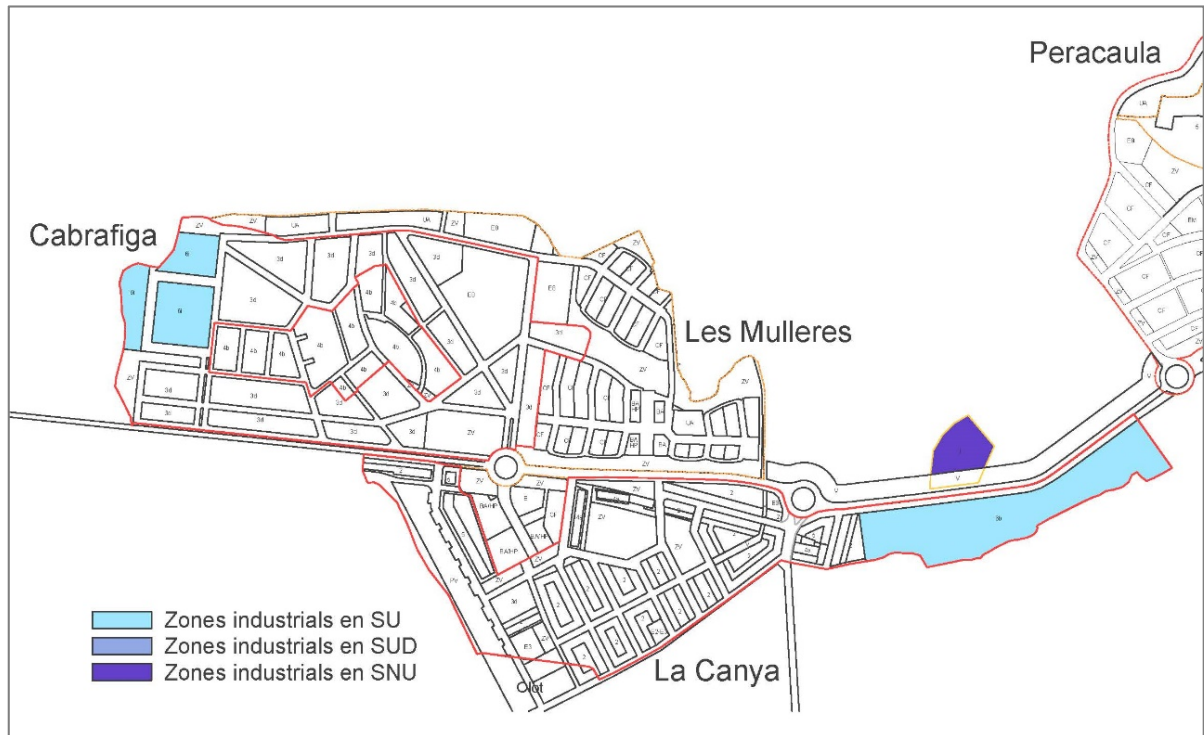
- **Clau 6g**, compren les indústries mitjanes aïllades del sector
- **Clau 6h**, compren les indústries petites, tallers i/o magatzems en situació agrupada del sector



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:

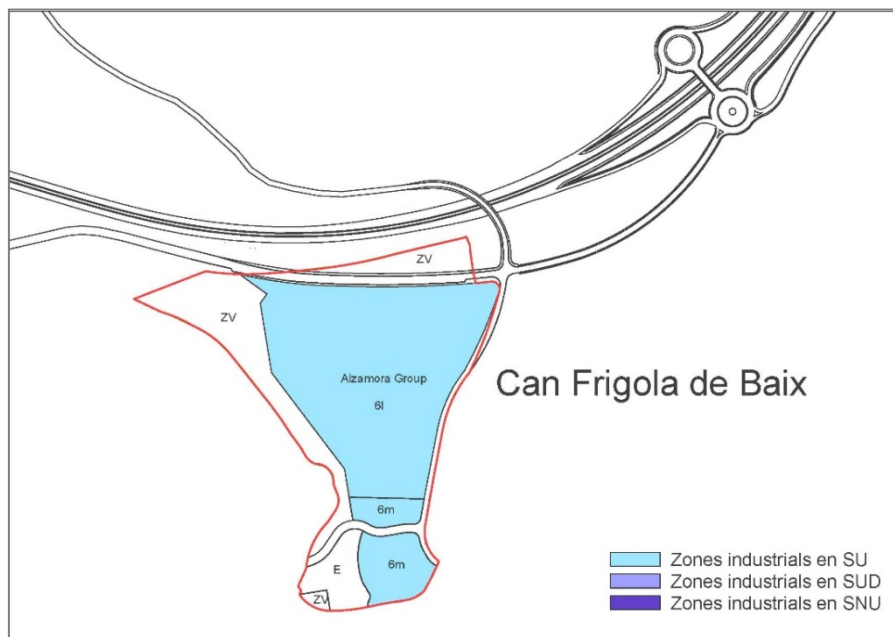
- **Clau 6k**, compren la zona industrial ordenada al sector



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 6I (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 referencia 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

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 03/07/2024 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 bé 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** (Al 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

i urbanització executada), s'agrupen en un sol 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 sol 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 sol 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 sol urbanitzable"** amb motiu de la supressió, dins el sol 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 sol 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 sol urbà consolidat.
- e) la **derogació de l'article 96 "SUD 4 - Beguda"** de les NNUU del PGOU donat que aquest sector es troba totalment desenvolupat i integrat en el sol urbà consolidat.
- 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 sol 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 sol 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 sol urbà consolidat.

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	Referencia al TRLUC, en relació a conceptes, compatibilitat entre sistemes i determinació d'usos
Article 58	Execució de sistemes	Modificació	Referencia 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 concreccions 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 dotacional.
Article 69	Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)	Modificació	Actualització normativa a la Llei General de Telecomunicacions
Article 70	Sistema 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 87	PE Aiguanegra	Modificació	Regulació del règim d'usos
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	Adaptació a les determinacions del PPU aprovar “Les Mulleres” que el desenvolupa
Article 95	SUD-3 La Rompada - Castanyer	Derogació	Sector PPU “Peracaula” totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 30 PPU	PPU Peracaula	Modificació	Regulació règim d'usos

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 "Cabrefiga I	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
Article 96	SUD-4 "Beguda"	Derogació	Sector totalment desenvolupat i integrat en el sòl urbà consolidat.
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.

Sant Joan les Fonts, març 2025

Per l'equip redactor

PAU-CD, SLP

Xavier Canosa – Núria Díez

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MpPGOU-14

TEXTOS MODIFICATS DE LES NNUU DEL PGOU EN RELACIÓ A LA ZONA AÏLLADA

La MpPGOU-14 modifica la normativa urbanística del PGOU i es concreta 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.

1. CAPITOL I - 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.**

(en vermell les modificacions)

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 ~~els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP~~ **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.** ~~on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat pel Pla general a un equipament concret.~~
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 subsol, vindrà determinat per allò que disposa l'Article 35 del Text refós de la llei d'urbanisme, o normativa que la substitueixi.

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta ~~als articles 120 al 126 del TR~~ **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. ~~, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.~~
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. Els sòls que el Pla afecta com a sistemes generals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.~~

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 carreteres, tant de competència estatal com de la Generalitat de Catalunya i de la Diputació de Girona.** (~~per les vies de competència estatal la "Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras", i el "Real Decreto 1812/1994 de 2 de setiembre del Reglamento General de Carreteras"; i per les vies de competència de la Generalitat la "Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres"~~)

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.
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. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, ni la ubicació de serveis tècnics públics o privats. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situin serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.~~
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, i amb una dimensió màxima de 30 m².

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. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, ni la ubicació de serveis tècnics públics o privats.~~
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, i amb una dimensió màxima de 30 m².

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. ~~Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació~~

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, ... ~~centres extra-hospitalaris i residències de vells.~~

E.3. Religiós:

~~Temples, centres religiosos.~~ 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 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 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:

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

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·lindant 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)

1. 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.

2. 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.

3. Seran 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.

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

Art. 70 – Definició.

El sistema d'espais d'interès natural del municipi de Sant Joan les Fonts, ~~destinats a la~~ titularitat pública o privada, compren els espais que pel seu valor natural són mereixedors de protecció. ~~Dintre d'aquests hi ha:~~

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 Belcaire.
 - Volcà Puig de l'Os.
 - Cingles de Fontfreda.
 - Cingles la Cànova.
 - Cingle Can Sordet.
 - Cingle Gueda Soms.
 - Cingle el Turonell.
 - Mulladius del Rec de Verlets.
- c) **Espais Plans Especials** de protecció local:
 - PE Sector les Mulleres.
 - PE Riberes del Fluvià.

~~Les àrees d'especial protecció i els espais d'interès preferent obtenen la seva especial protecció de la normativa del PEZVG, qualsevol modificació d'aquesta que afecti aquestes zones s'incorporaran automàticament a aquest PGOU.~~

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 té 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.

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. (en vermell les modificacions)

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 77 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 subàmbit no es modifiquen respectes a les vigents establertes en les NNUU del PGOU, que afecten a sector Aiguanegre i als sectors Cabrafiga, Les Mulleres i Peracaula, amb plans parcials urbanístics aprovats definitivament que desenvolupen el sòl urbanitzable delimitat.
- les condicions d'ús que la present MpPGOU 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 SUD-1 Cabrafiga I
- aïllada clau 3e (UA en PPU), situada en el sector SUD-2, PPU Les Mulleres
- aïllada clau 3f (UA en PPU), situada en el sector SUD-3, PPU Peracaula

3. CONDICIONS **D'ORDENACIÓ** I PARCEL·LACIÓ.

	3a	3b	3c	3d	3e	3f
Tipus edificació	<i>Aïllada</i> <i>Art.40 a 47</i>	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	<i>14 metres</i>	<i>16 metres</i>	<i>20 metres</i>	<i>14 metres</i>		
Parcel·la mínima	<i>250 m2</i>	<i>400 m2</i>	<i>2.500 m2</i>	<i>250 m2</i>	<i>400 m2</i>	<i>400</i>

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	3a	3b	3c	3d	3e	3f
Densitat màxima	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>	<i>1/hab per parcel·la mínima</i>
Habitatge aparellat					<i>S'admet</i>	<i>S'admet</i>

Edificabilitat màx. (principal + auxiliar)	0,80 m2st/m2sl	0,60 m2st/m2sl	0,18 m2st/m2sl	0,80 (**) m2st/m2sl	0,70 m2st /m2sl	0,60 M2st/m2sl
Ocupació principal màxima	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.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44	Art. 44
Separacions mínimes:						
· al carrer	3 m.	4 m.	5 m.	3 m.(**)	3 m.	3 m.
· al fons de parcel·la	3m.	6 m.	5 m.	3 m.(**)	6m.	6m.
· als laterals de parcel·la	3m.	3 m.	5 m.	3 m.	3m.	3m.
· entre edificacions	6m.	6 m.	6m.	6 m.		
Les parcel·les situades al carrer Rocacorba poden situar el garatge als laterals de en la franja de separació parcel·la.						
Alçada construcció auxiliar	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.		
Ocupació construcció auxiliar	5%	5%		5%		
Tanques	Art 46.	Art 46.	Art 46. (*)	Art 46.	Art 46.	Art 46.

	3a	3b	3c	3d	3e	3f
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 Aiguanegra, 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 faran amb paret seca o mamposteria de pedra del país fins una cota màxima de 0,30 metres per damunt de la rasant del carrer o del terreny, i s'acabarà amb vegetació d'arbust.
- l'adaptació topogràfica establerta a l'article 47 només es podrà realitzar en les porcions de parcel·la amb pendent inferior al 35% i quan sigui imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses.
- 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	3d	3e	3f
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, hotel·ler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, residència col·lectiva, recreatiu, esportiu, industrial (categoria 1ª, situació 2ª). S'admeten també els tallers de reparacions de vehicles.					
Aparcaments	Art. 49	Art. 49	Art. 49	Art. 49	Art. 49	Art. 49

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 87 DE LES NNUU DEL PGOU

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 pendent d'inscriure en el Registre de la Propietat les cessions de sòl per a sistemes, ordenades al PEU.

En tant no es procedeixi a formalitzar les cessions de sòl referides es procedent mantenir aquest article 87 de les NUU del PGOU, si bé, donada la situació urbanística descrita, el present text planteja actualitzar el contingut d'aquest article 87 i procedir a modificar l'apartat 4 del mateix, referit a les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i ús, remetent aquestes condicions a les establertes en l'article 77 (modificat) "Zona Aïllada - Clau 3" a on les mateixes es detallen per la subzona Clau 3c que recull (sense modificacions) les condicions d'ordenació, parcel·lació i edificació que el PEU i el PGOU estableixen pel Sector Aiguaneagra i únicament modifica les condicions d'ús.

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

1. DEFINICIÓ:

Àrea urbana parcialment parcel·lada i urbanitzada en la muntanya d'Aiguaneagra. Els objectius del Pla Especial consistiran en la urbanització dels vials i camins, així com la cessió d'espais lliures i serveis tècnics, segons s'indica en els plànols d'ordenació, i la cessió del sòl qualificat de parc urbà adscrit al sector.

Àrea urbana situada en la muntanya d'Aiguaneagra, subjecta a les determinacions del Pla Especial Urbanístic, aprovat definitivament per la CTU de Girona en data 08.02.2007 i en Text refós el 30.05.2007.

2. ÀMBIT:

~~El definit als plànols~~

El definit en el PEU i recollit als plànols d'ordenació del PGOU.

3. SUPERFÍCIES:

Les ordenades en el PEU:

69.742 m2. (100,00 %)

Sòl públic: 15.742 m2. (21,84 %).

Sòl privat: 54.509 m2. (78,16 %).

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Els quadres recollits en el text PGOU/2002, resten anul·lats per la present MpNNUU/PGOU-14.2

Les establertes per a la Zona Aïllada - Clau 3c, en Art. 77 (modificat) "Zona Aïllada - Clau 3"

5. CESSIONS:

Les ordenades en el PEU:

Zones verdes : 4.200 m2 (6,00 %)

Serveis Tècnics: 1.021 m2 (1,50 %)

Vials: 10.012 m2 (14,40 %)

6. CONDICIONS DE GESTIÓ :

El sistema d'actuació previst pel desenvolupament del sector es el de cooperació.

7.- ESPAI LLIURE – PARC, ADSCRIT AL SECTOR

Es delimita una zona de 7.515 m2 que per les seves característiques topogràfiques no resulta apta per a ser edificada i s'exclou del sector urbà, mantenint però la seva adscripció al mateix als efectes de gestió..

Es fixa l'obligatorietat de cedir aquesta zona gratuïtament a l'ajuntament, zona que es destinarà a espai-lliure-parc.

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

(en vermell les modificacions)

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.

Art. 92 – Definició de zones Sectors de sòl urbanitzable delimitat

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

La situació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat ordenats pel PGOU/2002 ordenava és la següent:

- ~~(SUD-1) Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I, existent i en fase de desenvolupament~~ que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 1). Actualment desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.

- ~~(SUD-3) Sector Urbanitzable Delimitat La Rompada-Castanyer, de nova creació que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 3). Actualment desenvolupat, amb PPU "Peracaula" aprovat definitivament el 23/12/2004 i publicat el 28/07/2005, incorporat al sòl urbà consolidat.~~
- ~~(SUD-4) Sector Urbanitzable Delimitat Begudà, de nova creació, que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 4). Actualment desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.~~
- ~~(SUD-5) Sector Urbanitzable Delimitat Les Coromines - La Cànova, existent i en fase de desenvolupament amb PPU aprovat definitivament el 30/01/1991 que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 5) pendent d'execució. Actualment desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.~~
- ~~(SUD-7) Sector Urbanitzable Delimitat Can Frigola de Baix, que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 7) amb PPU aprovat definitivament en data 26/09/2001 i en fase de desenvolupament, Actualment es troba desenvolupat i incorporat al sòl urbà consolidat.~~
- ~~(SUD-8) Sector Urbanitzable Delimitat Grefacsa, de nova creació que recull situacions industrials existents creació que el PGOU/2002 classificava com a Urbanitzable Delimitat (SUD 8). Actualment se troba desenvolupat, amb PPU aprovat definitivament el 28/07/2004, i incorporat al sòl urbà consolidat.~~

Els sectors que el Pla manté amb la classificació de sòl urbanitzable delimitat són:

- (SUD-2) Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga II, ~~de nova creació~~ amb PPU "Les Mulleres" aprovat definitivament el 12/10/2008 i publicat el 04/03/2009.
- (SUD-6) Sector Urbanitzable Delimitat Les Coromines - La Cànova II, ~~de nova creació que recull situacions industrials existents~~, que mitjançant una MpPGOU, aprovada definitivament el 24/10/2012, està dividit en dos sectors:: SUD-6a "La Sebastiana" i SUD-6b "La Sebastianeta" aquest amb PPU aprovat definitivament en data 22.09.2021 i publicat al DOGC el 27.09.2022.

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 93.4.1 "Sector Cabrafiga I (SUD-1)" de les NNUU del PGOU defineix i concreta l'àmbit del sector, descriu les seves característiques i estableix les condicions particulars de parcel·lació, edificació i usos. Aquestes determinacions s'han traslladat íntegrament a l'article 77 (modificat) de la present MpNNUU/PGOU-14.2, a on es reconeix aquesta zona aïllada situada al sector Cabrafiga, de La Canya, amb la Clau 3d.

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

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 94 DE LES NNUU DEL PGOU - SUD 2 "CABRAFIGA II"

Les Normes Urbanístiques del PGOU/2002, en el seu article 94 "Sector Cabrafiga II (SUD-2)", defineix i concreta l'àmbit del sector, descriu les seves característiques i estableix les condicions particulars d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos.

En l'actualitat el sector es troba amb el planejament derivat (PPU Les Mulleres) aprovat definitivament l'any 2008, amb els projectes de Reparcel·lació i Urbanització també aprovats definitivament el mateix any 2008.

Les obres d'urbanització es troben parcialment executades i, en conseqüència, en tant aquestes obres no es completin i siguin recepcionades per l'Ajuntament, procedeix mantenir el sector amb la classificació de sòl urbanitzable delimitat, amb les determinacions normatives referides als sistemes urbanístics i les zones ordenades en el PPU Les Mulleres.

L'article 94 "Sector Cabrafiga II (SUD-2)" de les vigents NNUU del PGOU, en el seu apartat 1 defineix el sector i en l'apartat 4.3 regula les condicions particulars de les zones ordenades al sector.

Es proposa modificar aquests dos apartats, el primer referint-se al desenvolupament del sector i el segon referint-se a les condicions d'ordenació, edificació i d'ús establertes en l'article 77 (modificat), a on es detallen les de la subzona Clau 3e que manté sense modificacions les condicions de parcel·lació i edificació que el PGOU, en el seu article 94.4.1 i 94.4.2. estableix pel sector Cabrafiga II, i únicament modifica les condicions d'ús d'aquesta subzona Clau 3e.

Art. 94 (modificat) - Sector Urbanitzable Cabrafiga II (SUD-2) – Les Mulleres).

1.- DEFINICIÓ

~~Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant a usos residencials de baixa densitat que complementa els sectors existents de sòl urbà (La Roureda – La Canya) i urbanitzable (Cabrafiga I)~~

Sector provinent del SUD-Cabrafiga II", destinant a usos residencials, amb planejament derivat (Pla Parcial Urbanístic "Les Mulleres") aprovat definitivament per la CPU de Girona i publicat en data 04.03.2009. En l'actualitat el sector es troba en fase de desenvolupament amb Projecte d'urbanització i Projecte de Reparcel·lació aprovats definitivament en data 21.04.2008.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació (escala 1/2000) i situat a la carretera C-26 de Sant Joan les Fonts a Sant Pau de Seguries, a l'entrada del nucli urbà de La Canya.

3.- CARACTERISTIQUES GENERALS:

Les característiques generals del sector són les que s'ordenen i concreten en el PPU "Les Mulleres" definitivament aprovat.

SUPERFÍCIE SECTOR	104.766 m2	105.163,40 m2
SÒL PÚBLIC	55%	59,77% del sòl delimitat – 62.854,13 m2
Parc	15 %	11,10% - 11.673,17 m2
Espais lliures	10 %	14,54% - 15.286,19 m2
Equipaments	4%	9,74% - 10.239,58 m2
Vials i aparcaments	26%	24,22% - 25.476,93 m2
Serveis tècnics	0,17%	178,26 m2
SÒL PRIVAT	45%	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.

4.1. ORDENACIÓ:

El planejament parcial **aprovat** ~~preaurà~~, en relació a l'estructura del sòl destinat a usos públics, ~~l'ampliació de actual~~ **amplia** l'equipament del sector Cabrafiga I, situa els espais lliures de forma que contribueixin als objectius de protecció de la zona de Les Mulleres i de minimització dels impactes paisatgístics que la nova ordenació pugui provocar. Es fixa una zona de protecció sobre l'eix de la carretera Sant Joan a Sant Pau de Seguries.

En relació al sòl destinat a aprofitaments privats, l'ordenació ~~serà~~ **és** la que correspon a les tipologies d'aïllada i en filera, admetent-se la tipologia de bloc plurifamiliar aïllat en la zona situada al sud de la carretera i que limita amb el sòl urbà de La Canya.

4.2 EDIFICACIÓ:

En les tipologies aïllades s'admeten edificacions bifamiliars en parcel·la mínima de 600 m2 i alçada màxima de planta baixa i una planta pis.

En les tipologies en filera i bloc aïllat, en nombre màxim de plantes serà de tres.

Les altres 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 Aïllada i Suburbana, determina el planejament general establertes en l'article 77 (modificat) de les NNUU del PGOU per la Subzona d'edificació aïllada - Clau 3e::~~

Habitatge unifamiliar, hotel, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, residència col·lectiva, recreatiu, esportiu, industrial (categoria 1ª, situació 2ª). S'admeten també els tallers de reparacions de vehicles.

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 procedeix proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria que anul·li aquest article 95.

2.3 MpNNUU/PGOU-14.2

MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC "LES MULLERES" (SUD 2)

Com a conseqüència de les modificacions en el règim d'usos, que afecten a la totalitat de les zones aïllades qualificades en el PGOU, procedeix modificar el text normatiu del Pla parcial urbanístic del sector "Les Mulleres".

2.4.1 TEX MODIFICAT DELS ARTICLES 29 I 30 DE LES NNUU DEL PPU LES MULLERES

Com a conseqüència de la modificació de l'article 94 de les NNUU del PGOU, procedeix modificar els articles 29 i 30 de les Normes urbanístiques del PPU "Les Mulleres" que fan referència a les zones qualificades d'Habitatges Unifamiliars Aïllats (UA)" adaptant-los al que, amb caràcter general, regula l'article 77 "Zones Aïllades-Clau 3" (modificat) de les NNUU del PGOU I ESPECÍFICAMENT PER A LA Subzona Clau 3e.

Article 29 (modificat) de les nnuu del PPU Les Mulleres (SUD 2)

DEFINIICIÓ

Correspon a la zona grafiada al plànol de zonificació, en la qual es fixa un ús residencial i l'ordenació com a edificació aïllada, amb jardí al interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïnes.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les establertes per a la Zona Aïllada - Clau 3e, en Art. 77 "Zona Aïllada - Clau 3" (modificat)

Article 30 (modificat) de les NNUU del PPU Les Mulleres (SUD 2)

DEFINIICIÓ

Correspon al habitatge aïllat, existent dins el sector i proper a l'actual carretera N-260.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les establertes per a la Zona Aïllada - Clau 3f, en Art. 77 "Zona Aïllada - Clau 3"

2.4 MpNNUU/PGOU-14.2

MODIFICACIONS DE LES NNUU DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC "PERACAULA" (SUD 3)

Com a conseqüència de les modificacions en el règim d'usos, que afecten a la totalitat de les zones aïllades qualificades en el PGOU, procedeix modificar el text normatiu del Pla parcial urbanístic del sector "Peracaula".

TEXT MODIFICAT DE L'ARTICLE 31 LES NNUU DEL PPU PERACAULA

Es modifica l'article que fa referència a les zones qualificades d'Habitatges Unifamiliars Aïllats (UA)" adaptant-lo al que, amb caràcter general, regula l'article 77 "Zones Aïllades-Clau 3" de les NNUU del PGOU

Article 31 (modificat) de les NNUU del PPU Peracaula (SUD 3)

DEFINIICIÓ

Correspon a la zona grafiada al plànol de zonificació, en la qual es fixa un ús residencial i l'ordenació com a edificació aïllada, amb jardí al interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïnes.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les establertes per a la Zona Aïllada - Clau 3f, en Art. 77 "Zona Aïllada - Clau 3"

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.** (en vermell les modificacions)

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

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

Nou text de l'article 80 de les NNUU del PGOU 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 present 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 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 TiS 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:

- ~~- Categoria 1, clau 6a, compren indústries mitjanes i grosses.~~
- ~~- Categoria 2, clau 6b, compren indústries petites.~~

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 CAPÍTOL 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 un 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	<i>Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,</i>	<i>Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,</i>
Parcel·la mínima	2.500 m ²	400 m ²

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

	6a	6b
<i>Edificabilitat</i>	1,75 m ² /m ²	2,00 m ² /m ²
<i>Volum màxim</i>	7,5 m ³ /m ²	9 m ³ /m ²
<i>Ocupació</i>	70 %	70 %
<i>Planta baixa</i>	Art. 43	Art. 43
<i>Alçada reguladora</i>	12 metres	12 metres
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	Art. 44	Art. 44
<i>Separacions mínimes:</i>		
· 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/150m ² st en oficina i indústria 1pl/200m ² st en magatzem	1pl/150m ² st en oficina i indústria 1pl/200m ² st 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 per les 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 benzinera.

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:

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 parets de bombers, serveis de neteja, 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., destinada 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 entremetgeres</i>
Parcel·la mínima. De caràcter singular (*)	10.000 m ² 10.000 m ²	3.500 m ² 5.000	1.500 m ²

(*) 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.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

	6c	6d	6e
<i>Edificabilitat</i>	1,00 m ² /m ²	1,50 m ² /m ²	1,75 m ² /m ²
<i>Volum màxim</i>	4,00 m ³ /m ²	6,00 m ³ /m ²	7,00 m ³ /m ²
<i>Ocupació</i>	60%	60%	70%
<i>Planta baixa</i>	Art. 43	Art. 43	Art. 43
<i>Alçada reguladora.</i> <i>De caràcter singular (*)</i>	12 metres No hi ha límit	12 metres No hi ha límit	12 metres
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	Art. 44	Art. 44	Art. 44
<i>Longitud màxima de façana de l'edificació</i>			60 metres
<i>Separacions mínimes aïllada:</i>			
· al carrer	10 metres	10 metres	10 m. obligatòria
· al lateral	1/3 alçada edifici	1/3 alçada edifici	1/3 alçada edifici
· al fons de la parcel·la	5 metres	5 metres	3 metres

<i>Agrupació de parcel·les</i> <i>Nombre màxim d'establiments</i>			<i>No superaran els que podrien correspondre a parcel·les de superfície no inferior a la fixada com a parcel·la mínima.</i> <i>Es formularà un projecte global pel conjunt de l'edificació i per l'ordenació de la part no edificada de la parcel·la</i> <i>La unitat resultant de l'agrupació de parcel·les constituirà una parcel·la indivisible.</i>
<i>Construccions auxiliars</i>	<i>No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.</i>	<i>No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.</i>	<i>No es permeten. Únicament es permeten als espais lliures de parcel·la coberts sense tancaments laterals i marquesines per a l'aparcament de vehicles.</i>
<i>Porteries i cabines de control</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
<i>Espais lliures interiors</i>	<i>Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.</i>	<i>Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.</i>	<i>Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors i espais enjardinats.</i>
<i>Enjardinament</i>	<i>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.</i> <i>La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.</i>	<i>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.</i> <i>La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.</i>	<i>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.</i> <i>La resta de parcel·la es condicionarà amb jardineria i arbrat.</i>

<i>Tanques</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
----------------	---	---	---

CONDICIONS D'ÚS.

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

(*) 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

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	<i>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.</i>	<i>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.</i>	<i>Alineació a vial amb tipologia entremitgeres</i>
Parcel·la mínima	10.000 m2	2.500 m2	450 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6(IA-1)	6(IA-2)	6(IE)
<i>Edificabilitat</i>	0,85 m2/m2	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2
<i>Ocupació</i>	60% de la superfície de la parcel·la	70% de la superfície de la parcel·la	<i>Ve donada pels gàlils 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</i>
<i>Planta baixa</i>	Art. 43	Art. 43	Art. 43
<i>Planta soterrani</i>	<i>Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</i>	<i>Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</i>	<i>Es permet amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.</i>

<i>Alçada reguladora</i>	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.
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	Art. 44	Art. 44	Art. 44
<i>Separacions mínimes</i>			
· al carrer	10 metres	10 metres	10 m.
· al lateral	5 metres	5 metres	
· al fons de la parcel·la	5 metres	5 metres	
<i>Construccions auxiliars o annexes independents de la principal</i>	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.	
<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 dels 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>(**)</i>
<i>Mitgeres</i>			<i>(***)</i>
<i>Tanques</i>	<i>Parcel·les que confronten amb la N-260 segons Arl. 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 Arl. 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.
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 preveura les adaptacions que calgui de l'ordenació.
4. La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 12m.
5. La superfície mínima de cada establiment serà de 500 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. Així, 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.

- En el còmput 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

- 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.
- 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 si a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.
- 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 dels fonaments i elements estructurals conjuntament.
- 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
- 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.
- No es permet l'obertura de buits en mitgeres.
- 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 S'admet l'ús d'habitatge en aquestes indústries
Aparcaments	1pl/100m ² st. En comerços segons normativa sectorial	1pl/100m ² st En comerços segons normativa sectorial	

(*) 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	<i>Tipus edificatori : La zona està destinada a la indústria aïllada, amb edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.</i>
Parcel·la mínima	10.000 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

o	6f
Edificabilitat	1,00 m2/m2
Ocupació	65%
Planta baixa	Art. 43
Planta soterrani	<i>Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació</i>
Alçada màxima	<i>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.</i>
Aplicació reguladora l'alçada	<i>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</i>
Separacions mínimes (*)	
· al carrer	10 metres
· al lateral	10 metres
· al fons de la parcel·la	10 metres
Edificacions auxiliars	<i>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.</i> <i>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.</i>
Espais no edificables	<i>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, con és l'emmagatzematge de deixalles i residus.</i>

(*) 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	<i>Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,</i>	<i>Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.,</i>
Parcel·la mínima	2.000 m2	700 m2

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6g	6h
<i>Edificabilitat</i>	1,00 m2/m2	1,75 m2/m2
<i>Volum màxim</i>	6,6 m3/m2	7,80 m3/m2
<i>Ocupació</i>	55 %	65 %
<i>Nº màxim establiments agrupats</i>		Sup. parcel·la /700 m2
<i>Planta baixa</i>	Art. 43	Art. 43
<i>Longitud màxima façana</i>		95 metres
<i>Alçada reguladora</i>	12 metres	12 metres
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	Art. 44	Art. 44
<i>Construccions auxiliars</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>

<i>Espai lliure parcel·la</i>	<i>Aparcament, vials interior, espais enjardinats. Es preveurà les àrees necessàries per càrrega i descàrrega a l'interior d'illa.</i>	<i>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.</i>
<i>Tanques</i>	<i>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.</i>	
<i>Separacions mínimes:</i>		
· <i>al carrer</i>	<i>10 metres</i>	<i>10 metres</i>
· <i>al lateral</i>	<i>4 metres</i>	<i>4 metres</i>
· <i>al fons de la parcel·la</i>	<i>4 metres</i>	<i>4 metres</i>

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

CONDICIONS D'ÚS.

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

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	<i>Aïllada (Art. 40 a 47), excepte en aquells sectors ja consolidats en edificacions segons alineació de vial, que es respectarà la tipologia.</i>
Parcel·la mínima	400 m ²

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6i
Edificabilitat	1,75 m ² /m ² parcel·les < 2500 m ² . 2,00 m ² /m ² parcel·les > 2500 m ² .
Volum màxim	7,5 m ³ /m ² parcel·les < 2500 m ² . 9,0 m ³ /m ² parcel·les > 2500 m ² .
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. 80.5 MpPGOU-11/2017(*)
Aparcaments	1pl/150m ² st en oficina i indústria 1pl/200m ² st en magatzem

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

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

SUBZONES:

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

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

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

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6j
<i>Edificabilitat</i>	<i>1,35 m²/m²</i>
<i>Volum màxim</i>	<i>10,50 m³/m² .</i>
<i>Ocupació</i>	<i>75 %</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>Art. 43</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>12 m.</i>
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	<i>Art. 44</i>
<i>Façana mínima</i>	<i>35 metres</i>
<i>Construccions auxiliars</i>	<i>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</i>
<i>Espais lliures interiors</i>	<i>Podran dedicar-se a aparcament, vials interiors, espais enjardinats i àrees de càrrega i descàrrega.</i>
<i>Enjardinaments</i>	<i>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.</i>
<i>Tanques</i>	<i>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.</i>
<i>Separacions mínimes:</i>	
· <i>al carrer</i>	<i>10 metres</i>
· <i>al lateral</i>	<i>5 metres</i>
· <i>al fons de la parcel·la</i>	<i>5 metres</i>

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, (AI en PPU)**, compren les indústries ordenades al sector

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PARCEL·LACIÓ

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

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6k
<i>Edificabilitat</i>	<i>0,25 m2/m2. Es correspon amb un sostre màxim de 9.255,55 m2</i>
<i>Ocupació</i>	<i>30 %</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>Art. 43</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>12 m. amb un màxim de dues plantes</i>
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	<i>Art. 44</i>
<i>Façana mínima</i>	<i>La resultant del PPU aprovat</i>
<i>Espais lliures interiors</i>	<i>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.</i>
<i>Acabats exteriors i rètols</i>	<i>Segons determina el PPU</i>
<i>Tanques</i>	<i>Segons determina el PPU</i>
<i>Separacions mínimes:</i>	
· <i>al carrer</i>	<i>10 metres</i>
· <i>al lateral</i>	<i>5 metres</i>
· <i>al fons de la parcel·la</i>	<i>5 metres</i>

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	<i>Aïllada (Art. 40 a 47)</i>	<i>Aïllada (Art. 40 a 47)</i>
Parcel·la mínima	<i>10.000 m2 indivisible</i>	<i>1.000 m2 indivisible</i>

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

	6l	6m
<i>Edificabilitat</i>	<i>1,25 m2/m2.</i>	<i>1,25 m2/m2.</i>
<i>Volum màxim</i>	<i>8,40 m3/m2</i>	<i>8,40 m3/m2</i>
<i>Ocupació</i>	<i>70 %</i>	<i>70 %</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>Art. 43</i>	<i>Art. 43</i>
<i>Alçada reguladora</i>	<i>12 m.</i>	<i>12 m.</i>
<i>Aplicació l'alçada reguladora</i>	<i>Art. 44</i>	<i>Art. 44</i>
<i>Façana mínima</i>	<i>La resultant del PPU aprovat</i>	<i>La resultant del PPU aprovat</i>
<i>Espais lliures interiors</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
<i>Acabats exteriors i rètols</i>	<i>Segons determina el PPU</i>	<i>Segons determina el PPU</i>
<i>Tanques</i>	<i>Segons determina el PPU</i>	<i>Segons determina el PPU</i>
<i>Separacions mínimes:</i>		
· al carrer	<i>15 metres</i>	<i>5,00 metres</i>
· al lateral	<i>15 metres</i>	<i>5,00 metres</i>
· al fons de la parcel·la	<i>15 metres</i>	<i>5,00 metres</i>

CONDICIONS D'ÚS.

	6l	6m
<i>Usos admesos</i>	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
<i>Aparcaments</i>	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 proposar la inclusió, en les NNUU del PGOU, d'una Disposició Derogatòria Tercera que anul·li 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 destinat 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 destinat 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

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 Coromines – 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.- CARACTERISTIQUES 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.

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 hídric, 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 Sebastiana" (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 Sebastiana, 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.- CARACTERISTIQUES 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

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 hotel·ler.

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 hídric, 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.

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.

4 MpNNUU/PGOU-14.2

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

PRIMERA

Es deroga l'article 83 "Zona industrial de Beguda"

SEGONA

Es deroga l'article 93 "Sector Urbanitzable Delimitat Cabrafiga I (SUD-1)

TERCERA

Es deroga l'article 95 "Sector Urbanitzable Delimitat La Rompuda – Castanyer" (SUD-3)

QUARTA

Es deroga l'article 96 "Sector Urbanitzable Delimitat Beguda" (SUD-4)

CINQUENA

Es deroga l'article 97 "Sector Urbanitzable Delimitat Les Coroomines – La Canova I" (SUD-5)

SISENA

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

SETENA

Es deroga l'article 97 "Sector Urbanitzable Delimitat Grefacsa" (SUD-8)



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**

**ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE
TEXT CONSOLIDAT**

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP
Març 2025

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 grafica 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 Nucli 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 URBANISTIC 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 URBANISTIC 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
 - 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 PARCIALS 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 NUCLI ANTIC (AD-22.12.2010_P-01.03.2011)

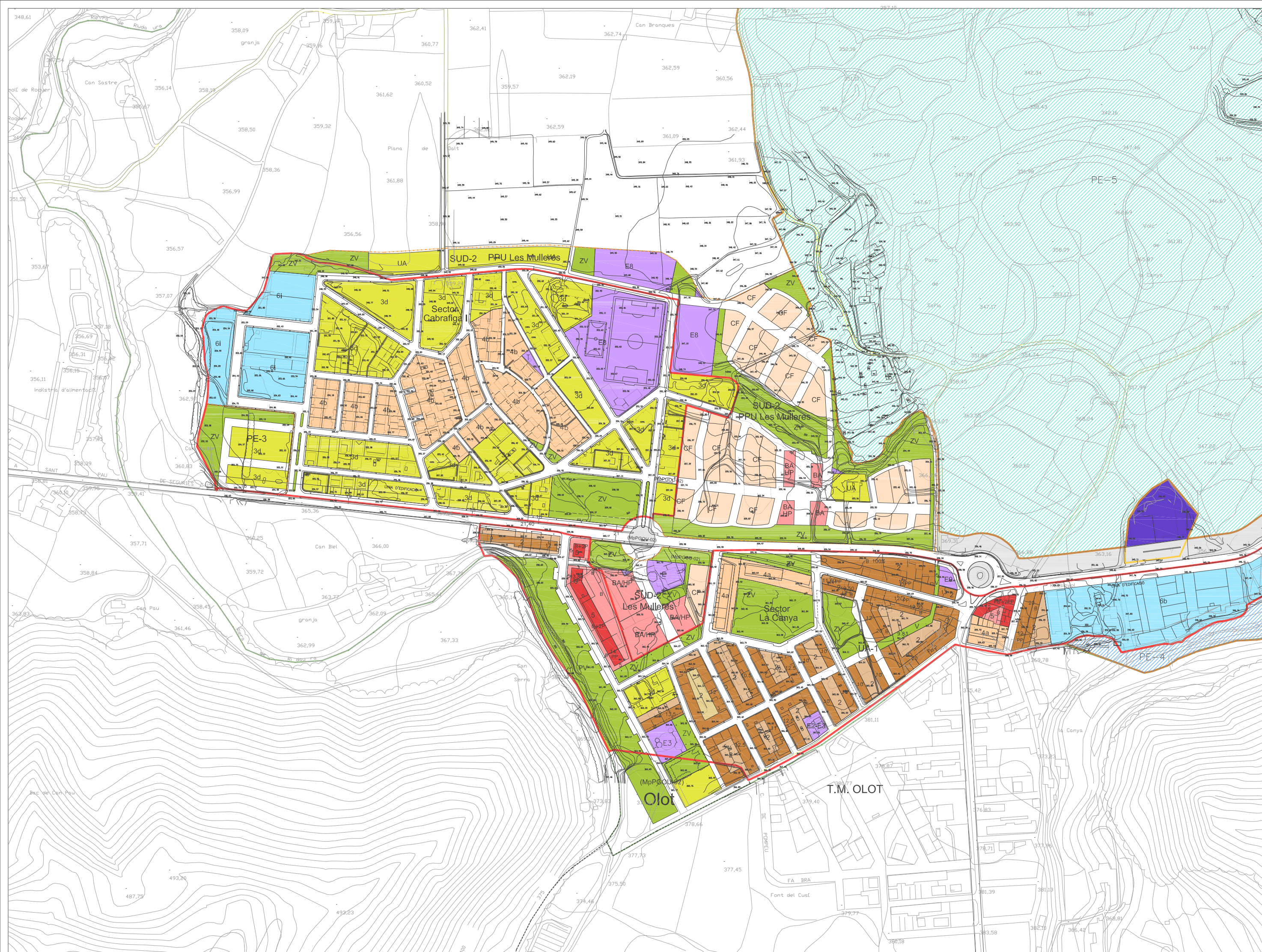
PLANS DE MILLORA URBANA

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

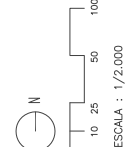
PROJECTES D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

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

INVENTARI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE



TEXT POU CONSOLIDAT
Maig 2025
Reduïdo: PAU-CO, SUP



SOL URBÀ

SISTEMES

USOS DOMINANTS

SOL URBANITZABLE

SISTEMES

USOS DOMINANTS

SOL URBANITZABLE

SISTEMES

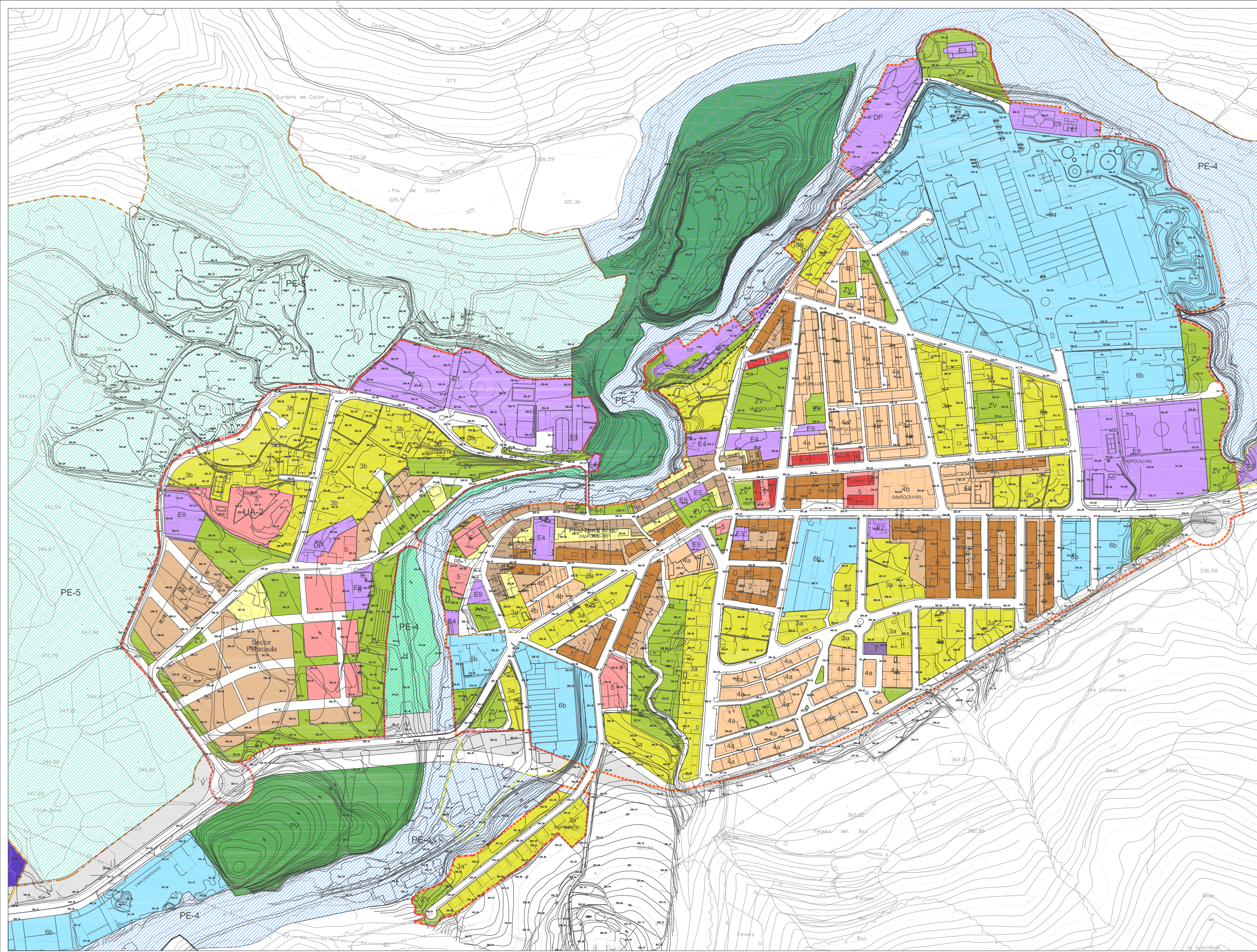
USOS DOMINANTS

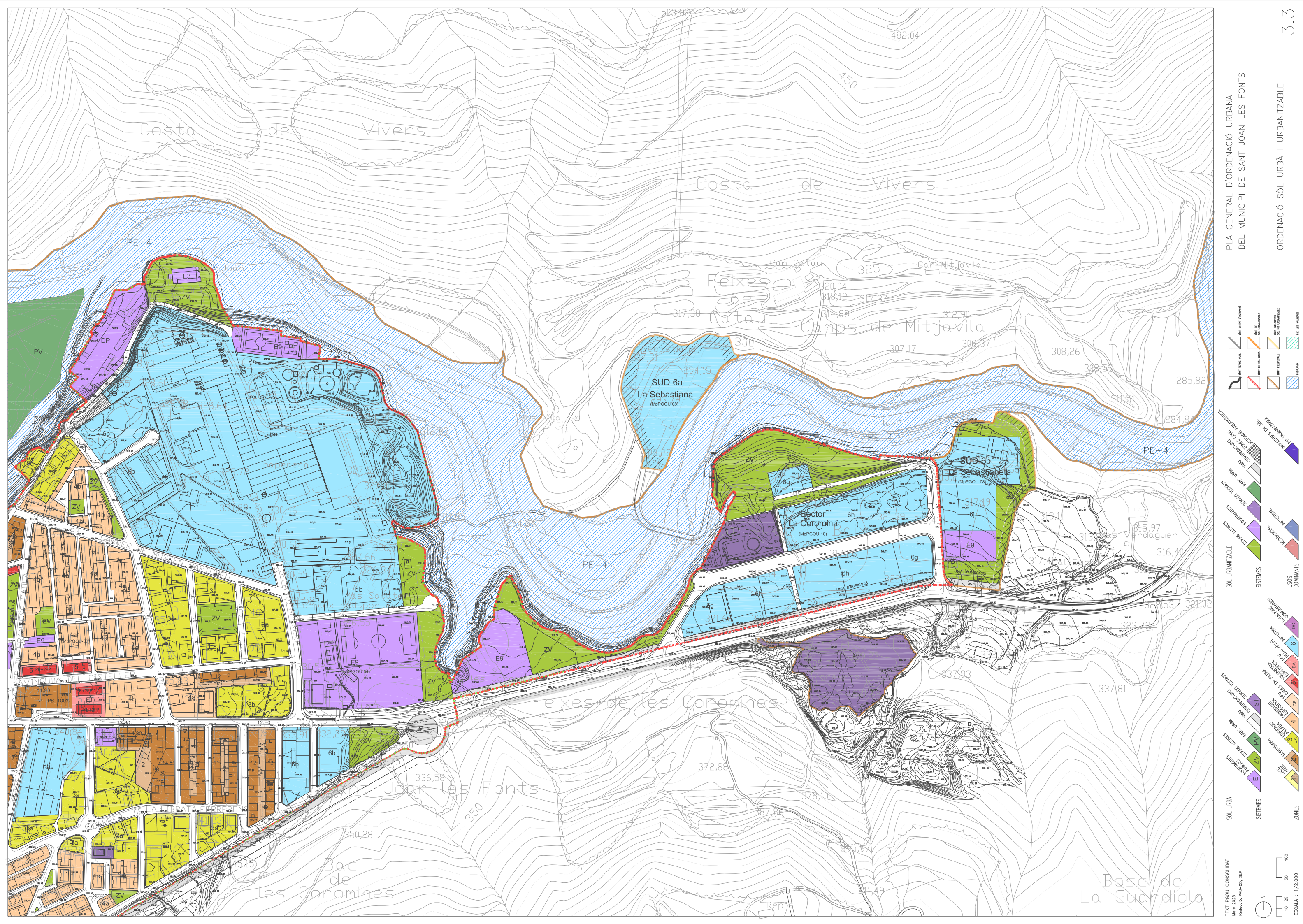
SOL URBANITZABLE

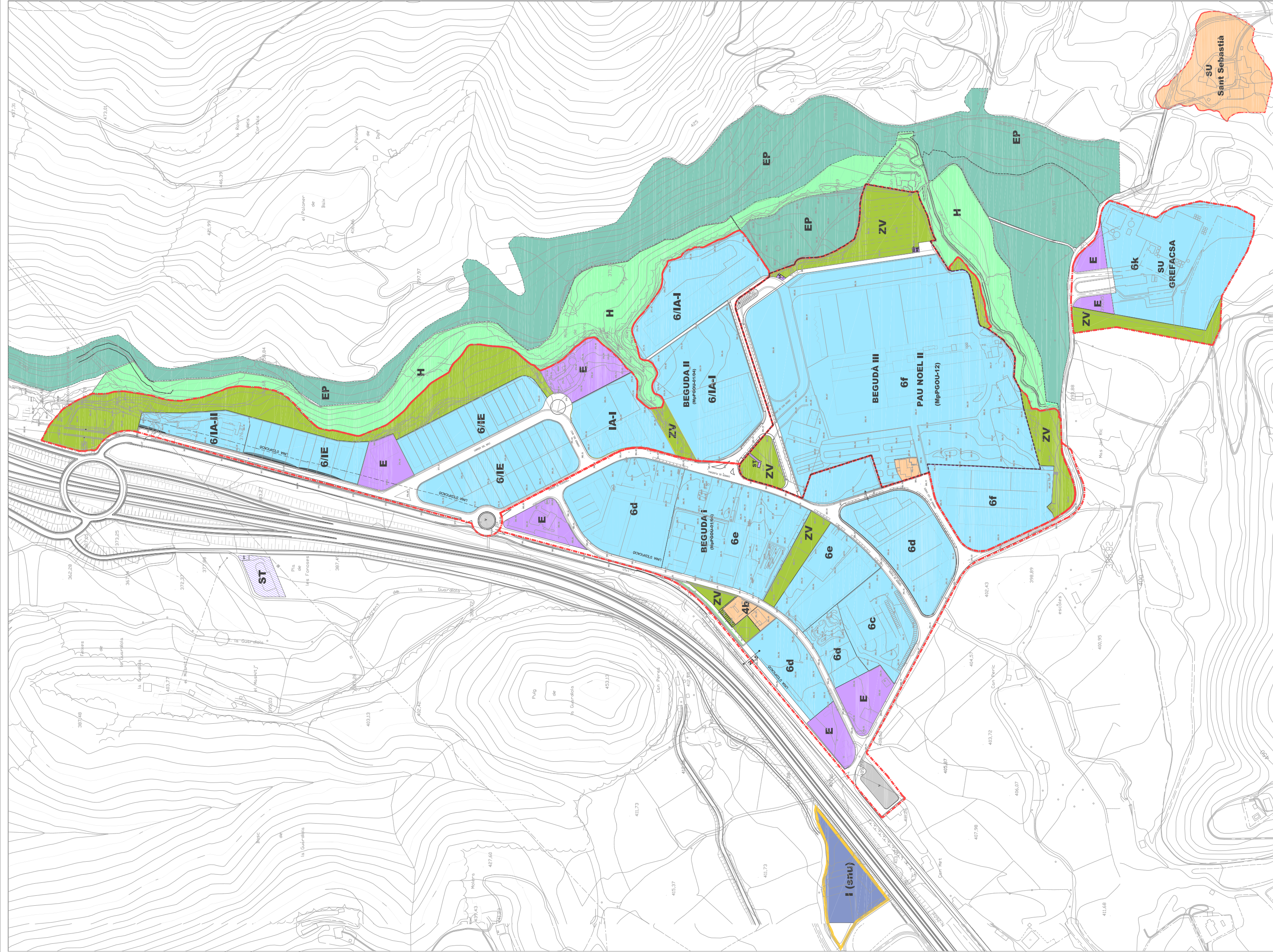
SISTEMES

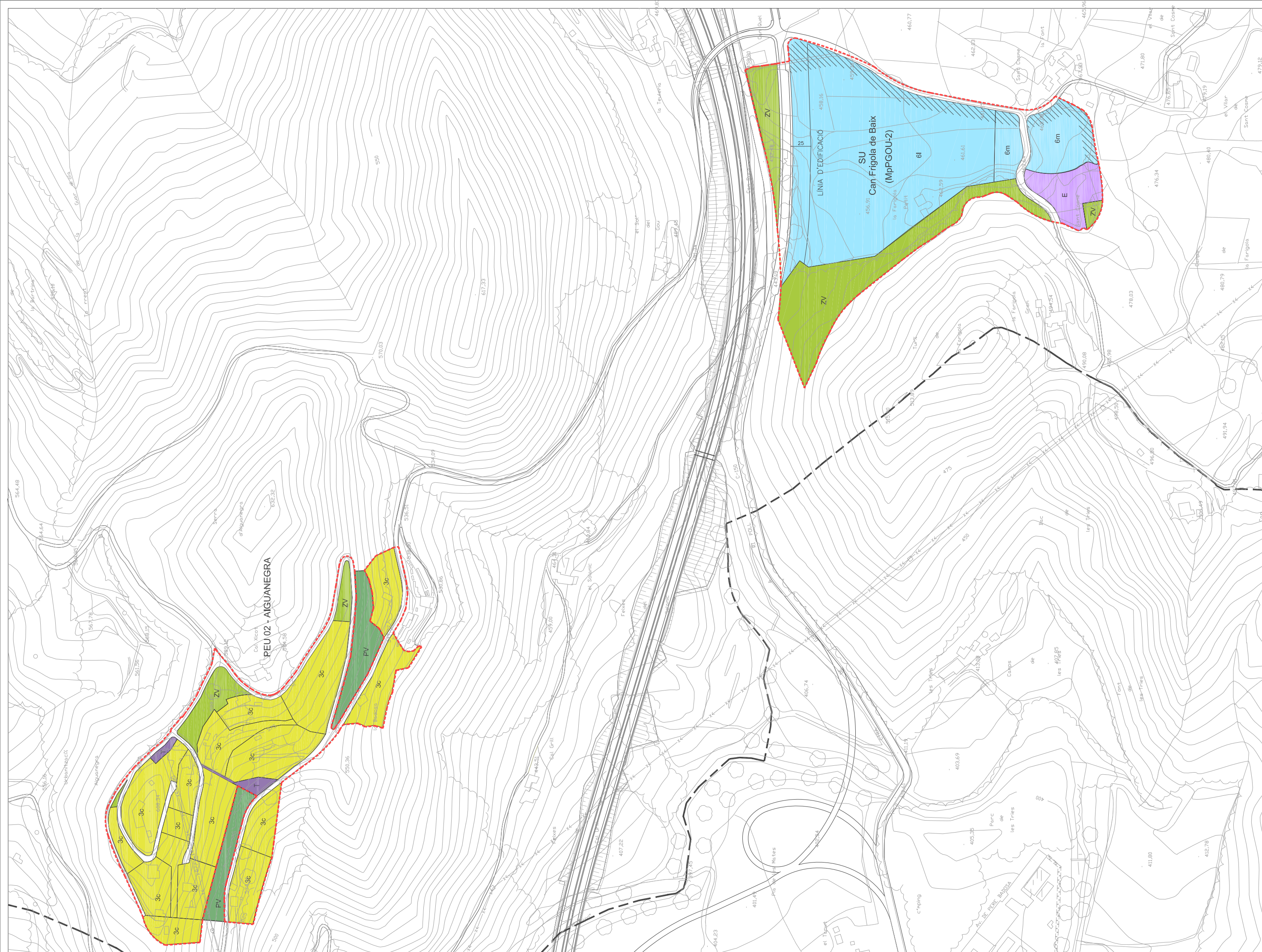
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DEL MUNICIPI DE SANT JOAN LES FONTS

ORDENACIÓ SÒL URBÀ I URBANITZABLE
SECTOR LA CANYA









TEXT PEOU CONSOLIDAT
Maig 2025
Redactat: PAU-CO, S.L.P



SOL URBÀ

SISTEMES

USOS DOMINANTS

SISTEMES

SOL URBANITZABLE

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

SOL URBÀ

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

ORDENACIÓ SÒL URBÀ I URBANITZABLE
SECTOR AIGUANEGRA – CAN FRIGOLA

3.5

MODIFICACIÓ PUNTUAL (MpNNUU/PGOU-14) DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT JOAN LES FONTS

SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

1. OBJECTE DE LA MpNNUU/PGOU-14

La modificació puntual de la normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts (MpNNUU/PGOU-14) afecta a tres situacions diferenciades:

- 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 i diferents condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos, que afecten a les diferents zones i subzones industrials del municipi

2. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

En compliment del que s'estableix als articles 73 i 74 del TRLUC i 101 a 104 del RLUC, procedeix, en aprovar-se inicialment la MpNNUU/PGOU-14, la suspensió preceptiva de llicències en aquells àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic vigent.

La referida suspensió és una mesura cautelar que té com a finalitat impedir que es produeixin, a l'empara d'ordenacions urbanístiques preexistents, situacions d'aprofitament de sòl que dificultin en el futur l'execució de planejaments en estudi o en tramitació.

3. AMBITS DE SUSPENSÍO

Donada la finalitat de la suspensió, cal atendre a les diferents situacions que planteja la MpNNUU/PGOU-14:

1. En relació a la MpNNUU/PGOU-14.1

Al limitar-se aquesta modificació puntual a actualitzar i adaptar al context legal vigent, la normativa de regulació i desenvolupament dels sistemes urbanístics, no procedeix cap tipus de suspensió en lo referent a la mateixa.

2. En relació a la MpNNUU/PGOU-14.2

La present suspensió preceptiva afecta a l'atorgament de llicències d'edificació, reforma i rehabilitació que suposin una ampliació dels usos concrets establerts en les vigents Normes urbanístiques del PGOU, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Les subzones ordenades dins la Zona Aïllada – Clau 3, que la MpNNUU/PGOU-14.2 amplia els usos són:

- aïllada clau 3c, situada en el sector Aiguanegra
- aïllada clau 3d, situada en el sector SUD-1 Cabrafiga I

- aïllada clau 3e (UA en PPU), situada en el sector SUD-2, PPU Les Mulleres
- aïllada clau 3f (UA en PPU), situada en el sector SUD-3, PPU Peracaula

La suspensió de llicències afecta únicament als nous usos que la MpPGOU-14.2 ordena en aquestes quatre subzones.

3. En relació a la MpNNUU/PGOU-14.3

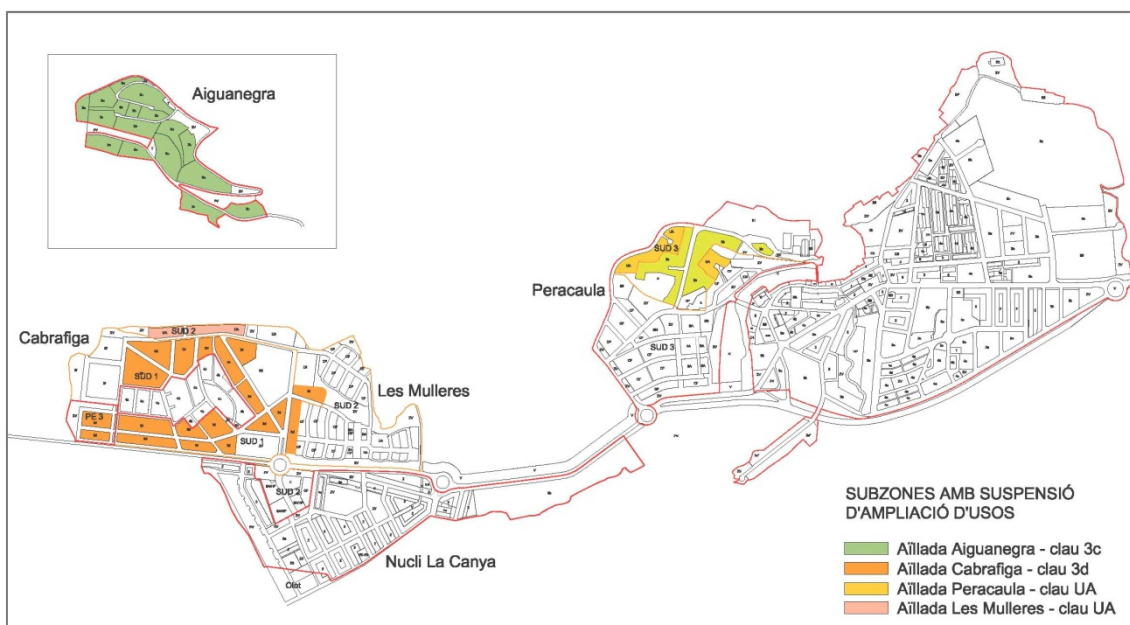
Al limitar-se aquesta actuació a refondre en únic text normatiu les diferents normatives vigents relatives a les condicions d'ordenació, parcel·lació, edificació i usos de les finques qualificades dins la Zona Industrial – Clau 6 pel PGOU i les diferents modificacions puntuals del mateix aprovades definitivament, no procedeix cap tipus de suspensió en lo referent a la mateixa.

4. TERMINIS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Els efectes de la present suspensió preceptiva de llicències, corresponent a la MpNNUU/PGOU-14, té una durada màxima de dos anys.

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

L'acord de suspensió de llicències per ampliació d'usos es refereix als àmbits identificats gràficament en el plànol adjunt, d'acord al que estableix l'article 8.5.a del TRLUCAT.



Sant Joan les Fonts
Març de 2025

Per l'equip redactor de la MpPGOU-14

Xavier Canosa
PAU-CD, SLP