



**MODIFICACIO PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANISTICS NUCLI URBÀ**

TEXT REFÓS



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP
Novembre 2024



CONTINGUTS

MEMÒRIA

0. MOTIU DEL TEXT REFÓS

1. ASPECTES GENERALS

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

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

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

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. Motius de la modificació del PGOU
2. Descripció de la nova ordenació i característiques
3. Condicions de gestió i pla d'etapes.
4. Justificació, conveniència i interès públic de la modificació puntual del PGOU
5. Justificació de la MpPGOU en relació a l'art. 97.2bis del TRLUC
6. Justificació de la MpPGOU en relació a l'art. 99 del TRLUC
7. Justificació de la MpPGOU en relació a l'art. 100 del TRLUC
8. Justificació de la MpPGOU en relació al parc d'habitatges
9. Característiques comparades PGOU/MpPGOU

4. AVALUACIÓ I VIABILITAT ECONÒMICA

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

6. MEMÒRIA AMBIENTAL

7. MEMÒRIA DE MOBILITAT

8. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

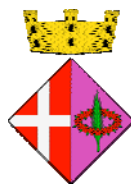
NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANISTICS NUCLI URBÀ**

TEXT REFÓS

MEMÒRIA URBANÍSTICA



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP

Setembre 2024

0. MOTIU DEL TEXT REFÓS

El motiu d'aquest Text Refós de la MpPGOU és el de donar compliment al següent **Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona**, de 19 de juny de 2024:

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. *Emetre informe sobre la Modificació del PGOU - Sistemes urbanístics nucli urbà, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts, en el sentit que cal suspendre la tramitació prevista a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost relatiu al canvi de zonificació de zones verdes i esportives, fins que, mitjançant un text refós, verificat pel mateix òrgan que ha aprovat provisionalment l'expedient, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:*

1.1 *S'haurà de completar la memòria de l'expedient, amb un apartat justificatiu, que acrediti com a mínim el manteniment quantitatiu i qualitatiu dels espais lliures que es modifiquen; i en la documentació administrativa s'haurà d'incloure una certificació conforme els diferents acords municipals s'han adoptat amb el quòrum qualificat que regula l'article 114.3 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i que les sessions municipals s'han celebrat amb el quòrum de constitució d'un terç del seu nombre legal de membres que prescriu l'article 112.2 de l'esmentat Text Refós.*

La justificació requerida s'introdueix en l'apartat 3.5 de la Memòria i l'expedient administratiu de la present MpPGOU inclou els certificat indicat.

1.2 *Cal completar la justificació de l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents pel que fa als àmbits D, E i G.*

La justificació requerida s'introdueix en l'apartat 3.4 de la Memòria

1.3 *Cal justificar convenientment la reducció de la previsió d'habitatge que suposa aquesta modificació en relació amb les previsions que estableix el PGOU actualment vigent.*

La justificació requerida s'introdueix en l'apartat 3.8 de la Memòria

1.4 *Cal que el document incorpori una avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica, que mostri l'equilibri i la viabilitat econòmica de les actuacions proposades, d'acord amb l'article 59 del TRLLUC.*

El citat requeriment s'introdueix en els apartats 4 i 5 de la Memòria

1.5 *Cal modificar el redactat de l'article 68.2 del sistema d'equipaments comunitaris, per tal de fer més clara la regulació dels equipaments que se situen a la zona de flux preferent i zona inundable, tal com s'exposa a l'apartat de valoració de la proposta.*

La modificació requerida s'introdueix en l'article 68.2. "Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

1.6 *Cal justificar la proposta d'eliminar l'afectació a vial de la finca de la Plaça Major 6-7.*

La justificació requerida s'introdueix en l'apartat 3.4 de la Memòria

1.7 *Cal incorporar totes les prescripcions dels informes de la Direcció General de Comerç i de Protecció Civil.*

El requeriment referent a la Direcció General de Comerç s'introdueix en l'article. 49.3 "Regulació de l'ús comercial", apartat 3.3

El requeriment referent a Protecció Civil s'introdueix en l'article. Art. 128 – Prevenció del risc d'inundacions

1.8 En la documentació gràfica cal evitar posar informació que pugui donar lloc a confusió en la seva interpretació, i cal que s'identifiqui de forma coherent la trama dels equipaments segons la llegenda.

Es dona compliment al requeriment fet en relació a la documentació gràfica

1.9 Es recomana o bé que s'incorporin en aquesta modificació els paràmetres urbanístics per regular l'Àmbit E, o bé que es modifiqui l'article 79 eliminant el segon paràgraf de l'article 79.1 de la normativa del PGOU, tal com s'exposa a l'apartat de valoració de la proposta.

La justificació requerida s'introdueix en l'apartat 3.2.5 de la Memòria

1. ASPECTES GENERALS

1.1 OBJECTE

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

1.2 INICIATIVA I REDACCIÓ.

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

1.3 MARC LEGAL.

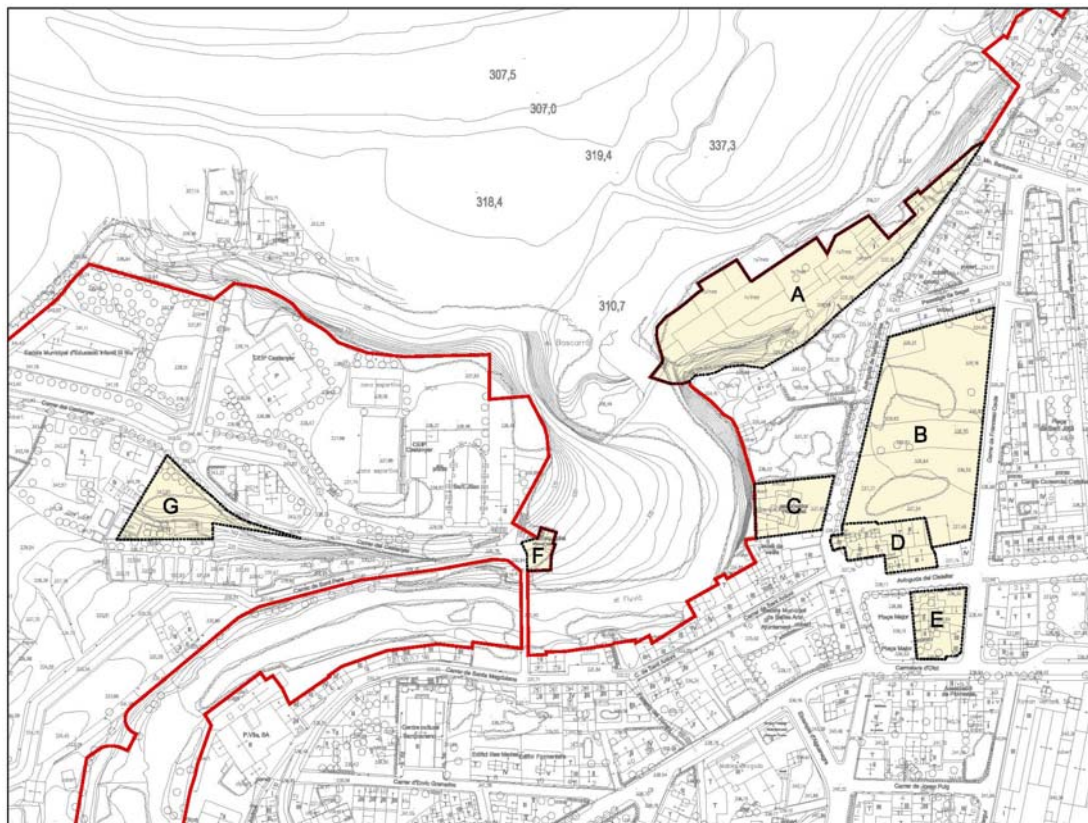
- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per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

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

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 ÀMBITS DE L'ACTUACIÓ.

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



ÀMBIT A

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

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



ÀMBIT B.

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

Es proposa actuar en aquest àmbit, íntegrament de titularitat pública, per tal de modificar els usos de manera que s'ordini un espai central destinat a espais lliures comunitaris i una nova zona destinada a equipaments assistencials. En l'actualitat aquest espai central ja s'utilitza com a zona verda d'ús públic fruit d'un conveni subscrit l'any 2011 entre l'Ajuntament i el titular propietari dels terrenys i recentment l'any 2022 l'Ajuntament l'ha adquirit per tal de mantenir els usos municipals relacionats amb activitats recreatives i culturals, tals com instal·lació de fires i parades de festa major, etc., i també per a la utilització com a espai comú de parc públic.



ÀMBIT C.

Aquest àmbit es corresponen al de l'actual finca a on es troba l'antic escorxador municipal, qualificada pel planejament vigent com a equipament amb la clau E-9.

L'actuació és proposa mantenir la qualificació de sistema urbanístic si bé concretant el seu ús com a equipament socio-cultural amb la clau E4.



ÀMBIT D.

Àmbit que es correspon amb l'ocupat per dos edificis de diferents característiques tipològiques situats amb façana a la Plaça Major nº 6-7 i a l'Avinguda Cisteller nº1.

El propòsit d'actuar en aquest àmbit és el d'adaptar les condicions d'edificació a la realitat existent de manera que es qualifiqui la casa situada a la Plaça Major nº6-7, que forma cantonada amb l'Avinguda Rafael Torres, dins la zona de Nucli Antic (clau 1) donades les seves característiques tipològiques, i reordenar les condicions d'edificació de la finca contigua, situada a l'Avinguda Cisteller

nº1, que presenta una volumetria consolidada disconforme amb el planejament vigent.



EDIFICI PLAÇA MAJOR Nº 6-7



EDIFICI AVINGUDA CISTELLER Nº 1



ÀMBIT E.

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

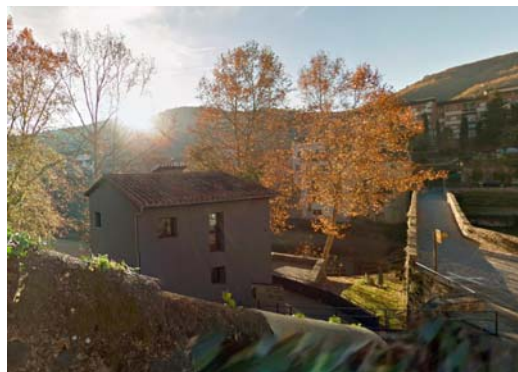
El propòsit de l'actuació és el de traslladar la zona verda a l'espai de Can Miquelet i concretar les característiques de l'edificació de la zona de volumetria específica, per tal de conformar les façanes a la plaça i a l'avinguda Cisteller.





ÀMBIT F.

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



ÀMBIT G.

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



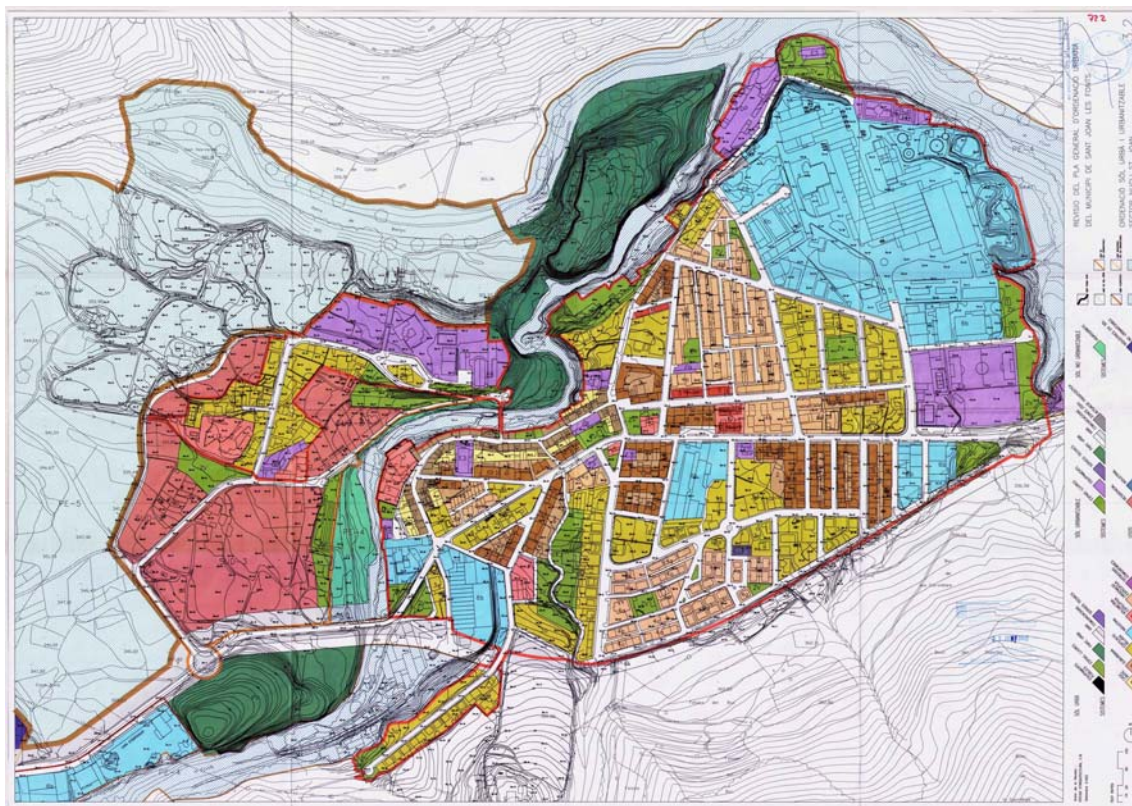
2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

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

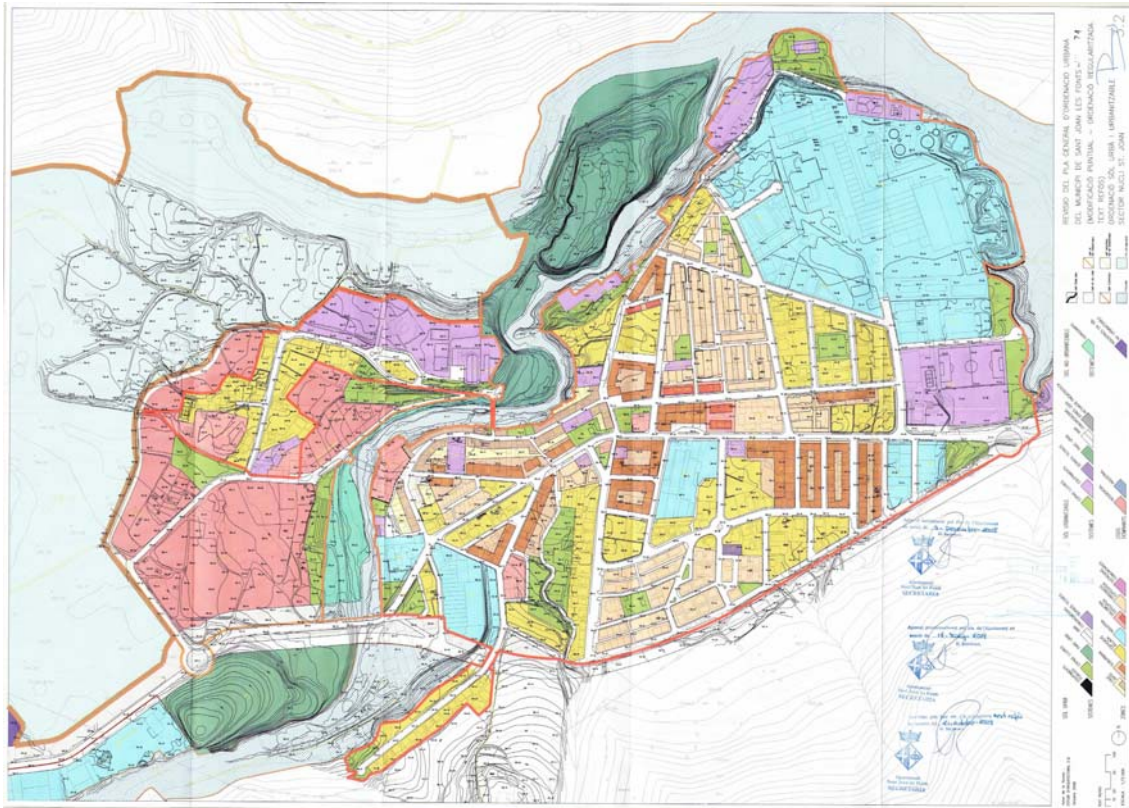
2.3 EL PLANEJAMENT VIGENT.

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

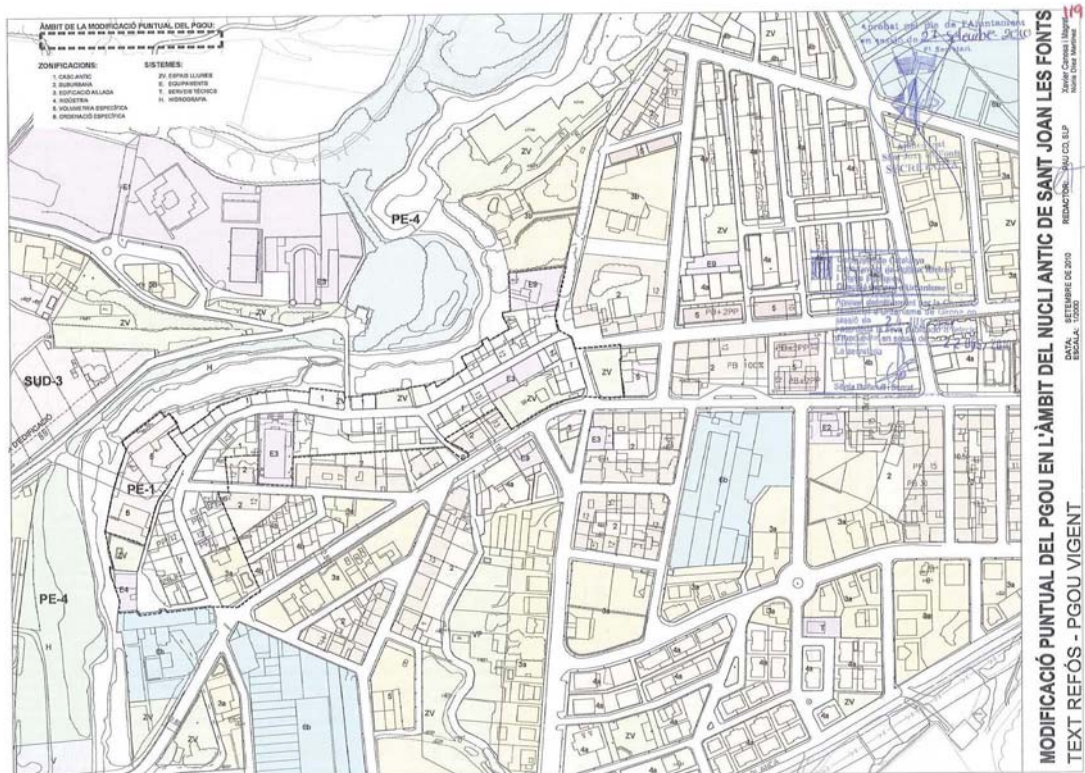


Posteriorment es va aprovar d'una modificació del PGOU (DOGC 5566 de 12.01.2010) que afectava, entre altres temes, a la regulació del sistema d'equipaments comunitaris i entre aquests a l'ordenació del sector Molí Fondo amb

l'objectiu de qualificar part de les edificacions industrials existents com a equipaments comunitaris.

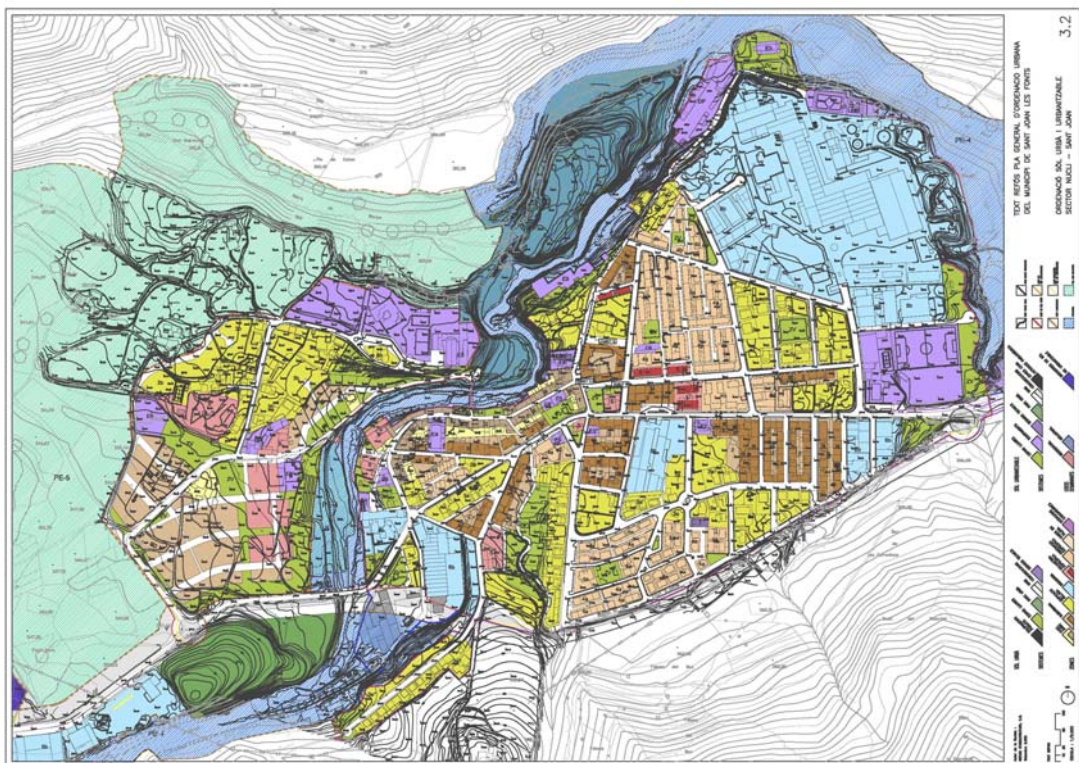


En data 22 de desembre de 2022 la CTU de Girona va aprovar definitivament la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Nucli antic i el Pla especial urbanístic del Nucli Antic



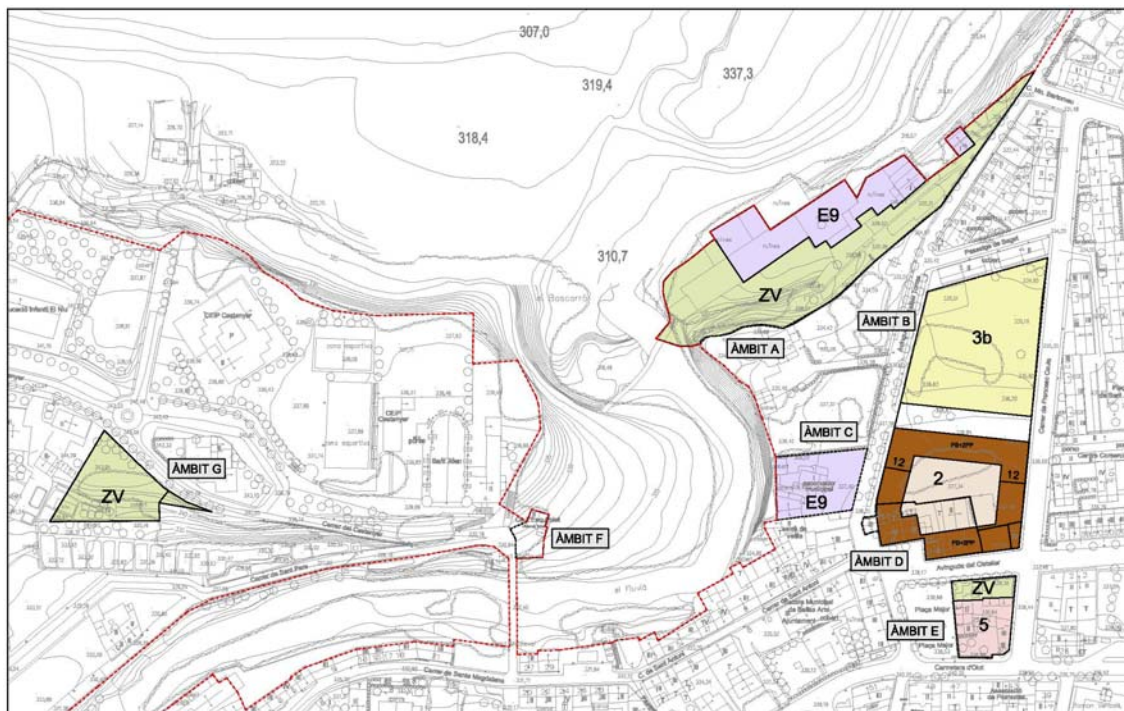


Per a la redacció de la present MpPGOU s'ha digitalitzat el planejament consolidat que inclou les dues modificacions del PGOU citades així com l'ordenació del Sector del PPU Peracaula aprovat per la CTU-Gi el 24/01/2005.



TEXT CONSOLIDAT DEL PGOU

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



PGOU VIGENT – ORDENACIÓ ÀMBITS AFECTATS

L'ordenació i usos dels diferents àmbits, en el planejament general vigent, són:

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

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

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

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

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

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

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

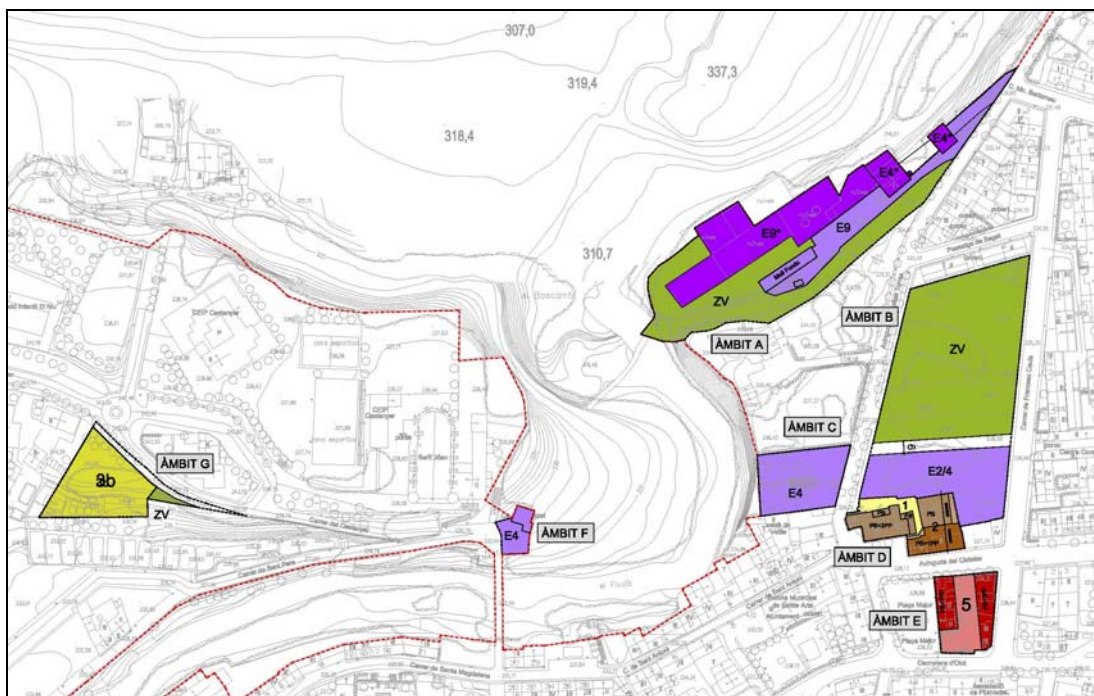
El text normatiu vigent és la Normativa Urbanística del PGOU.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

3.1 MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU

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

3.2 DESCRIPCIÓ DE LA NOVA ORDENACIÓ I CARACTERÍSTIQUES



PGOU MODIFICAT – ORDENACIÓ ÀMBITS AFECTATS

3.2.1 Ordenació Àmbit A - Molí Fondo

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

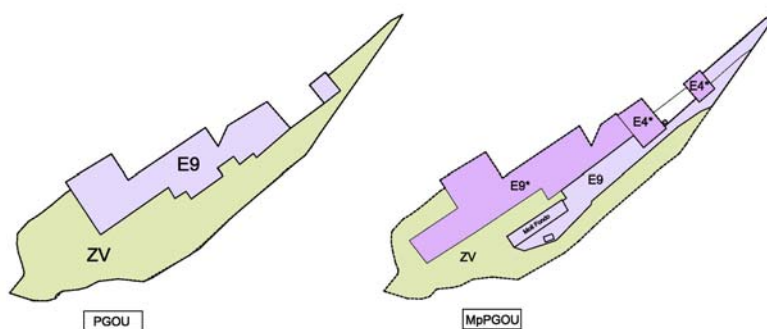
Al nord del conjunt Molí Fondo es troba una part de l'antiga finca industrial en sòl no urbanitzable, amb edificacions i instal·lacions existents, que actualment està inclosa en l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. No es objecte de la present MpPGOU proposar la modificació d'aquest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

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



Les edificacions existents d'origen industrial, la façana de les quals limitin amb la zona de flux preferent i la zona inundable, es qualifiquen com a Sistema d'Equipaments amb la Clau E9* i Clau E4*, amb els usos restringits a aquells que no suposen un increment de la vulnerabilitat segons els criteris establerts en la "Guia técnica de apoyo a la aplicaciones del Reglamento del Domino Público Hidráulico en las limitaciones de los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial" aprovada per la Direcció General de l'Aigua del Ministeri d'Agricultura i Pesca i alimentació i medi Ambient.

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



ÀMBIT A	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	2.030 m2	3.552 m2
ESPAI LLIURE	4.175 m2	2.653 m2
TOTALS SISTEMES	6.205 m2	6.205 m2

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

3.2.2 Ordenació Àmbit B - Can Miquelet

L'ordenació que proposa la present MpPGOU en aquest àmbit es basa en el doble objectiu indicat anteriorment. Per una banda garantir la continuïtat de l'ús públic en una part de la parcel·la de Can Miquelet, com espai lliure per usos municipals relacionats amb activitats recreatives i culturals, i per altre banda ordenar la part edificable d'aquesta finca de titularitat pública, que el PGOU qualifica de Zona Suburbana (clau 2), de manera que es destini íntegrament equipament comunitari per a usos assistencials (E2) i socio-culturals (E4).

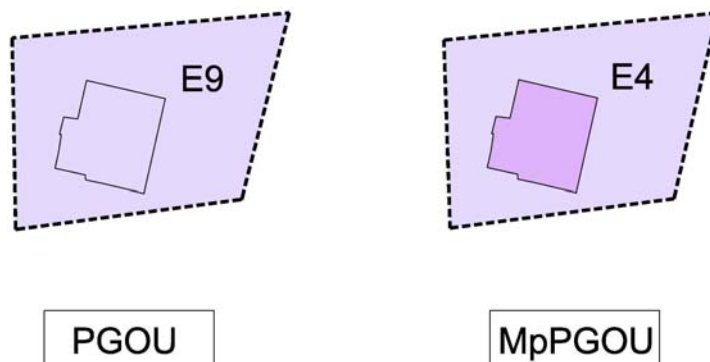
La MpPGOU ordena la part nord de la finca com a espai lliure i la zona situada al sud de la mateixa com a equipament.



SUB-ÀMBIT B	PGOU VIGENT		PROPOSTA MpPGOU	
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
ESPAI LLIURE			4.632,00	
EQUIPAMENT			1.726,00	
VIAL	748,00		366,00	
ZONA CLAU 2	2.334,00	4.179,00		
ZONA CLAU 3	3.642,00	2.185,00		
TOTALS	6.724,00	6.339,00	6.724,00	

3.2.3 Ordenació Àmbit C - Antic escorxador

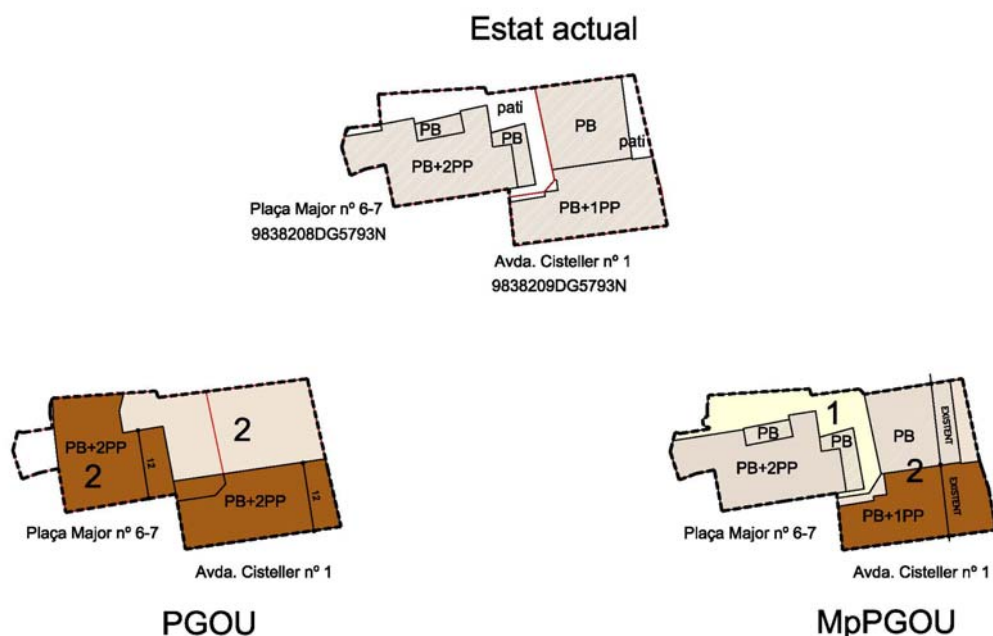
En aquests àmbit la present MpPGOU es limita a concretar el tipus d'equipament comunitari, que en el text vigent es un "Equipament sense ús determinat – clau E9" i en la proposta passa a ser un "Equipament socio-cultural – clau E4" que segons determina l'art. 66 de les NNUU en el mateix s'admet: cases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



ÀMBIT C	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	1.126 m2	1.126 m2

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

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



En relació a la parcel·la, cadastral 9838208DG5793N, que es correspon als números 6 i 7 de la Plaça Major, la MpPGOU proposa incloure-la en la zona

qualificada “Nucli Antic-clau 1” donades les seves característiques tipològiques més pròpies d’aquesta zona, el que permet conservar l’edifici existent, situat a l’entrada del nucli antic, per carrer Sant Antoni, i regular les condicions d’ordenació, edificació i ús amb la mateixa normativa d’aquesta zona contigua. La nova ordenació manté el sostre edificat existent en aquesta parcel·la.

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

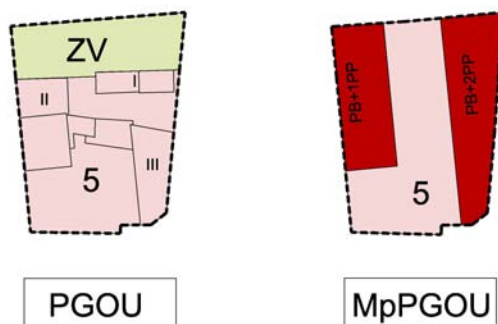
ÀMBIT D	PGOU VIGENT			MODIFICACIÓ PGOU		
	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Qualificació (clau zona)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
Finca Plaça Major, 6-7	2	529,00	345,00 (pb) 690,00 (2pp)	1	582,00	365,00 (pb) 604,00 (2pp)
Afectació viària		53,00				
SUBTOTAL		582,00	1.035,00		582,00	969,00
Finca Avda. Cisteller, 1	2	518,00	294,00 (pb) 588,00 (2pp)	2	518,00	490,00 (pb) 258,00 (1pp)
SUBTOTAL		518,00	882,00		518,00	748,00
TOTALS		1.100,00	1.917,00		1.100,00	1.717,00

El fet de reconèixer i mantenir l’edificació existent no en disminueix la funcionalitat de l’espai públic a nivell de vialitat i mobilitat.

3.2.5 Ordenació Àmbit E – Plaça Major

Amb aquesta actuació es proposa el trasllat de zona verda residual situada a l’avinguda Cisteller a l’espai de Can Miquelet i definir les característiques de l’edificació de la Zona de Volumetria Específica (clau 5), no concretades en el vigent PGOU, per tal de conformar les façanes a la plaça i a l’avinguda Cisteller. Quan el planejament no concreta la volumetria, el vigent PGOU estableix per a la Zona Clau 5 una ocupació màxima del 60% i una edificabilitat neta de 1,33 m2st/msl.

La nova ordenació completa les façanes sobre la plaça Major i el carrer Francesc de Caula, en part ja consolidades, i s’ajusta les condicions d’edificació establertes al PGOU.



SUB-ÀMBIT E	PGOU VIGENT		PROPOSTA MpPGOU	
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sostre (m2)
ESPAI LLIURE	277,00			
ZONA CLAU 5	690,00	918,00	967,00	1.286,00
TOTALS	967,00	918,00	967,00	1.286,00

L'àrea de sòl urbà qualificada com a Zona de Volumetria Específica (clau 5) no haurà d'ésser objecte de planejament derivat per determinar les seves condicions d'ordenació de volums donat que la present MpPGOU ja les defineix en els plànols específics del sòl urbà, d'acord amb el que es determina a l'art. 79.1 de la Normativa urbanística del vigent PGOU.

3.2.6 Ordenació Àmbit F – Centre Informació

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



PGOU MpPGOU

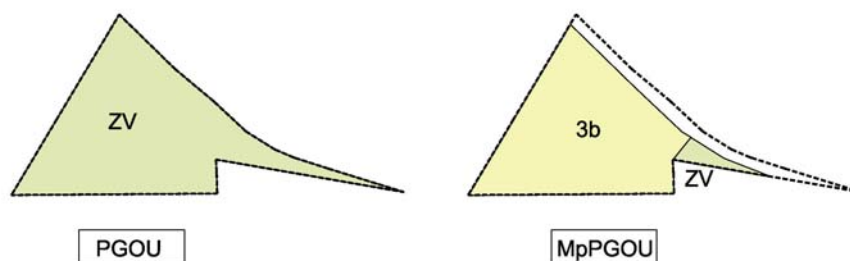
ÀMBIT F	PGOU	MpPGOU
	Sup. Sòl (m2)	Sup. Sòl (m2)
EQUIPAMENT	277 m2	277 m2

3.2.7 Ordenació Àmbit G – Carrer Castanyer

En aquest àmbit a la MpPGOU planteja:

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

En la part valorativa de l'Acord de la CTU de Girona de 19.06.2024 s'indica que caldria justificar el manteniment del valor urbanístic dels terrenys afectats per aquesta modificació puntual. En aquest sentit el valor urbanístic dels terrenys afectats per la MpPGOU no s'altera doncs el de la zona qualificada d'edificació aïllada (clau 5b) i el de la zona verda és el mateix donat que a aquest últim li correspon el mateix valor que el de la zona urbana circumdant, es a dir el de la mateixa zona 5b.



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

3.3 CONDICIONS DE GESTIÓ I PLA D'ETAPES.

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

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

L'article 97.1 del TR de la Llei d'urbanisme estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. La necessitat i conveniència de la iniciativa es justifica per la concurrència dels interessos públics en la reordenació dels sistemes urbanístics situats en el sector Molí Fondo i en el sector Can Miquelet amb l'objectiu de millorar-los en el seu conjunt i de consolidar l'ús públic d'aquests espais.

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

3.4.2 Àmbit B. En relació al sector popularment anomenat Can Miquelet, aquest havia estat de titularitat privada i en l'últim decenni, gràcies a un conveni de cessió d'ús del sòl per temps indefinit, en règim de comodat signat l'any 2010 entre l'Ajuntament i el titulars de la finca de Can Miquelet, havia estat destinat a zona d'esbarjo dels veïns i veïnes del municipi. Actualment aquesta finca és propietat de l'Ajuntament de Sant Joan les Fonts i l'interès públic de la MpPGOU radica en la necessitat del municipi d'ordenar definitivament la zona nord de la finca com a espai

lliure (actualment està qualificada com a zona d'edificació aïllada) i ordenar la zona sud com a zona d'equipaments comunitaris (actualment està qualificada com a zona suburbana).

3.4.3 Àmbit C. En relació a la zona de l'antic escorxador la MpPGOU es limita a concretar el tipus d'equipament comunitari que en el pla vigent restava inconcret.

3.4.4 Àmbit D. En relació al front edificat amb façana a la plaça Major i carrer Cisteller la conveniència de la proposta radica:

- en conservar i incloure-la en la zona qualificada "Nucli Antic-clau 1" l'edifici existent situat a l'entrada del nucli antic per carrer Sant Antoni donades les seves característiques tipològiques més pròpies d'aquesta zona i regular les condicions d'ordenació, edificació i ús d'aquesta parcel·la amb la mateixa normativa de la zona contigua, sense que la nova ordenació augmenti el sostre admès en el pla vigent. Aquesta modificació puntual no altera la funcionalitat del sistema viari de la zona que connecta la plaça Major amb l'Avinguda Rafael Torres doncs aquesta connexió, en el punt més estret del carrer, presenta una amplada de 7m que es considera suficient per a cobrir tal necessitat.
- en relació a la parcel·la situada a l'Avinguda Cisteller nº 1, la MpPGOU proposa reordenar la volumetria admesa en el planejament vigent de manera que mantenint la qualificació de Zona Suburbana (clau 2) es conservi la volumetria existent i que el conjunt edificat en aquesta parcel·la mantingui, respecte a la parcel·la veïna de la Plaça Major nº 6-7, la situació actual que permet conservar els accessos a l'habitatge afectats el pla vigent situats en la planta pis, per l'espai que separa els dos edificis, tot això sense que la nova ordenació signifiqui augment del sostre edificat ordenat en el pla vigent en aquesta parcel·la.

3.4.5 Àmbit E. En relació a l'ordenació de la zona contigua a la plaça Major la MpPGOU proposa la conveniència de traslladar de zona verda residual situada a l'avinguda Cisteller a l'espai de Can Miquelet i definir les característiques de l'edificació de la Zona de Volumetria Específica (clau 5), no concretades en el vigent PGOU, per tal de conformar les façanes a la plaça i a l'avinguda Cisteller sense augment del sostre edificable admès al vigent pla.

3.4.6 Àmbit F. En relació a la finca de Ca l'Esquirolet, a on es troba l'Oficina de Turisme municipal la MpPGOU estima la conveniència de reconèixer l'ús públic actual (el vigent PGOU la qualificava dins el sistema viari) i la qualifica d'equipament Clau E4.

3.4.7 Àmbit G. En relació a la proposta del carrer Castanyer la conveniència de MpPGOU planteja la conveniència del trasllat de part de la zona verda de titularitat privada situada al sud del carrer Castanyer als terrenys de Can Miquelet, sense que això suposi pèrdua de superfície de sòl qualificada de Zona Verda (clau ZV) pel vigent PGOU i la qualificació com a sistema viari de la vorera, actualment ja urbanitzada, del carrer Castanyer que el PGOU qualifica com a zona verda.

3.5 JUSTIFICACIÓ DE LA MpPGOU EN RELACIÓ A L'ART. 97.2bis DEL TRLUC

L'article 97.2 bis. del TRLUC determina que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) *S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.*

La present MpPGOU augmenta significativament la superfície que ordena dins el conjunt d'espais lliures i equipaments:

SISTEMES URBANÍSTICS		PGOU	MpPGOU
 ZV	ZONA VERDA	6.071 m2sl	7.353 m2sl
 E	EQUIPAMENTS	3.156 m2sl	6.681 m2sl
 V	VIALITAT	1.078 m2sl	587 m2sl
Total Sistemes		10.305 m2sl	14.621 m2sl

i manté la funcionalitat d'aquests sistemes incrementant-la específicament en la zona central del nucli al qualificar en part com a espais lliures públics i en part com a equipaments assistencials els terrenys de Can Miquellet, mantenint els usos comunitaris que històricament s'havien donat en aquesta finca relacionats amb activitats recreatives i culturals, tals com instal·lació de fires i parades de festa major, etc., i també per a la utilització com a espai comú de parc públic.

b) *No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals.*

Com ja hem indicat el present MpPGOU augmenta significativament la superfície que ordena dins el conjunt d'espais lliures i equipaments.

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

Les **Zones** qualificades en la present MpPGOU redueixen la seva superfície passant dels 7.713 m2sl ordenats en el vigent PGOU als 3.397 m2sl ordenats en la MpPGOU, i pel que fa als aprofitaments privats la MpPGOU suposa una reducció del sostre edificable passant dels 9.19m2st ordenats en el vigent PGOU a 3.801 m2st ordenats en la MpPGOU. En conseqüència per a la present MpPGOU no es d'aplicació l'article 99 del TRLUC que estableix condicions que afecten a les modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial.

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

L'article 100 del TRLUC estableix condicions per a les modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. En la present MpPGOU no es d'aplicació de l'article 100 del TRLUC, donat que les actuacions proposades signifiquen un reforçament dels sistemes urbanístics, que augmenten la seva superfície en un 41,88 %.

- Els espais lliures s'incrementen en un 21,11% passant dels 6.071 m2sl ordenats en el vigent PGOU a 7.353 m2sl ordenats en la MpPGOU.
- Els equipaments s'incrementen en un 111,69% passant dels 3.156 m2sl ordenats en el vigent PGOU a 6.681m2sl ordenats en la MpPGOU.

3.8 Justificació de la MpPGOU en relació al parc d'habitatges

L'Acord de la CTU de Girona de 19 de juny de 2024 demana s'incorpori a la memòria de la present MpPGOU la justificació de la reducció de la previsió d'habitatge que suposa l'ordenació proposada en relació amb les previsions que estableix el PGOU actualment vigent.

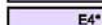
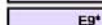
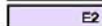
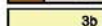
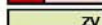
La Memòria urbanística del PGOU, en el seu apartat 4.10, defineix les diverses zones existents en el sòl urbà i urbanitzable, els aprofitaments privats (amb els seus paràmetres edificatoris, usos previstos, sostre edificable i edificabilitats admeses) i calcula el nombre màxim d'habitatges amb capacitat d'absorbir el municipi de Sant Joan les Fonts amb el nou planejament general.

PGOU	QUALIFICACIÓ	SUPERFÍCIE DE SÒL	SOSTRE EDIFICABLE	Nº HABITATGES
SÒL URBÀ	Residencial	366.950 m2	418.430 m2	1.537
SÒL URBANITZABLE	Residencial	152.199 m2	124.932 m2	756
Total		519.149 m2	543.362 m2	2.293

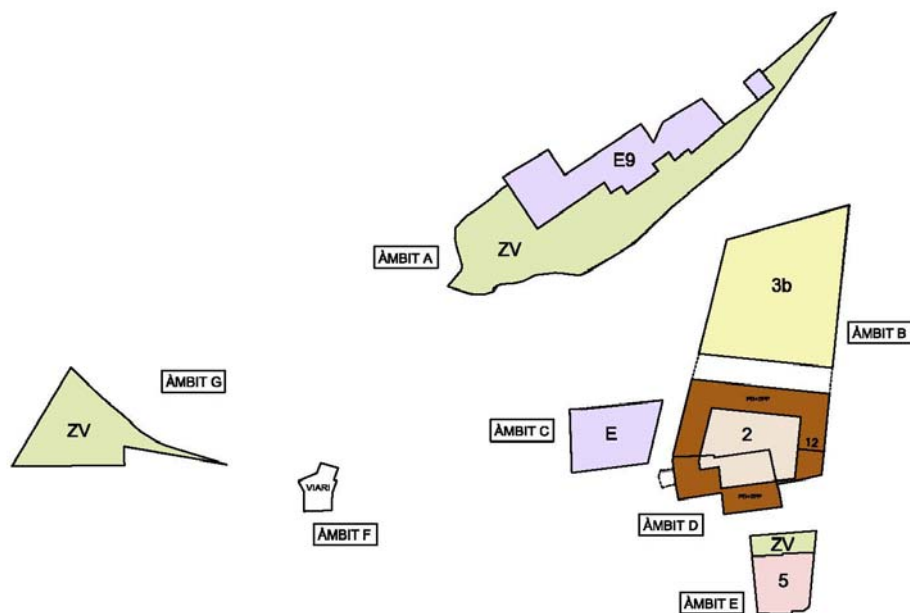
Per la seva part l'INDESCAT indica que al municipi de Sant Joan les Fonts, l'any 2021 hi havia construïts un total de 1.426 habitatges dels quals 1.186 eren principals.

La present MpPGOU redueix el sostre edificable, dins l'àmbit d'actuació ordenat, passant dels 9.499m2st previstos al PGOU a 3.801 m2st, el que significa una reducció de 5.398 m2st. Aplicant la mateixa ràtio de m2sostre/habitatge del PGOU aquesta disminució del sostre edificable significa una reducció de 23 habitatges en el còmput total estimat al planejament vigent.

3.9 CARACTERÍSTIQUES COMPARADES PGOU - MpPGOU

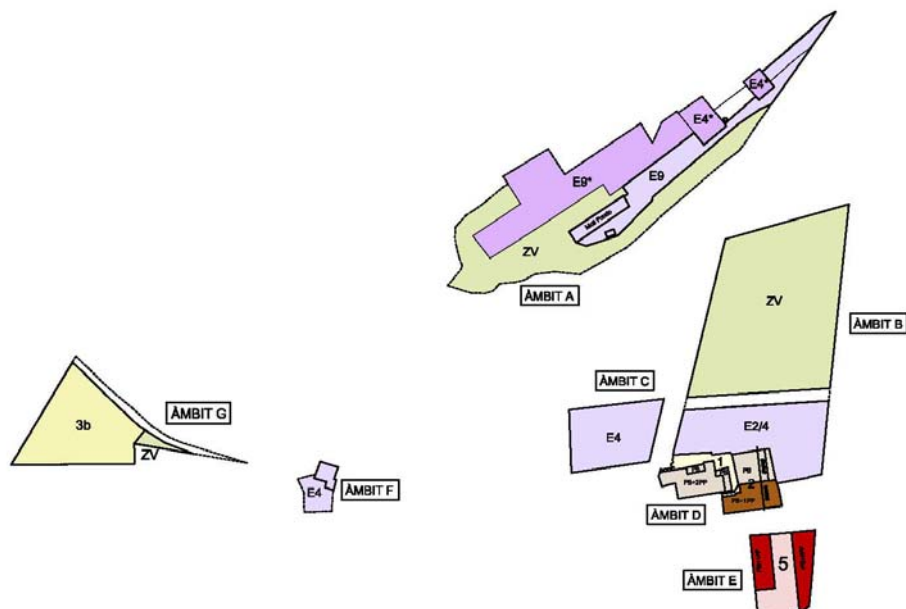
		PGOU	MpPGOU	
ÀMBIT A	 ZV	ZONA VERDA MOLI FONDO	4.175 m2sl	2.653 m2sl
	 E4*	EQUIPAMENT MOLI FONDO		246 m2sl
	 E4*	EQUIPAMENT MOLI FONDO		102 m2sl
	 E9*	EQUIPAMENT MOLI FONDO	2.030 m2sl	3.204 m2sl
	Total Àmbit A		6.205 m2sl	6.205 m2sl
ÀMBIT B	 ZV	ZONA VERDA CAN MIQUELET		4.632 m2sl
	 E2	EQUIPAMENT ASSISTENCIAL		1.726 m2sl
	 V	VIALITAT	748 m2sl	366 m2sl
	 2	ZONA SUBURBANA	2.334 m2sl - 4.179 m2st	
	 3b	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2st	
Total Àmbit B		6.724 m2sl - 6.339 m2st	6.724 m2sl	
ÀMBIT C	 E4	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	1.126 m2sl	1.126 m2sl
	Total Àmbit C		1.126 m2sl	1.126 m2sl
ÀMBIT D	 1	RESIDENCIAL CASC ANTIC		582 m2sl - 969 m2st
	 V	VIALITAT	53 m2sl	
	 2	RESIDENCIAL SUBURBANA	1.047 m2sl - 1.917 m2st	518 m2sl - 748 m2st
	Total Àmbit D		1.100 m2sl - 1.917 m2st	1.099 m2sl - 1.717 m2st
ÀMBIT E	 5	VOLUMETRIA ESPECÍFICA	690 m2sl - 918 m2st	967 m2sl - 1.286 m2st
	 ZV	ZONA VERDA	277 m2sl	
	Total Àmbit E		967 m2sl - 918 m2st	967 m2sl - 1.286 m2st
ÀMBIT F	 V	VIALITAT	277 m2sl	
	 E4	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL		277 m2sl
	Total Àmbit F		277 m2sl	277 m2sl
ÀMBIT G	 ZV	ZONA VERDA	1.619 m2sl	68 m2sl
	 3b	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA		1.330 m2sl - 798 m2st
	 V	VIALITAT		221 m2sl
	Total Àmbit G		1.619 m2sl	1.619 m2sl - 798 m2st
TOTALS		PGOU	MpPGOU	
 ZV	ZONA VERDA	6.071 m2sl	7.353 m2sl	
 E	EQUIPAMENTS	3.156 m2sl	6.681 m2sl	
 V	VIALITAT	1.078 m2sl	587 m2sl	
Total Sistemes		10.305 m2sl	14.621 m2sl	
 1	RESIDENCIAL CASC ANTIC		582 m2sl - 969 m2st	
 2	RESIDENCIAL SUBURBANA	3.381 m2sl - 6.096 m2st	518 m2sl - 748 m2st	
 3	ZONA EDIFICACIO AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2st	1.330 m2sl - 798 m2st	
 5	ZONA VOLUMETRIA ESPECÍFICA	690 m2sl - 918 m2st	967 m2sl - 1.286 m2st	
Total Zones		7.713 m2sl - 9.199 m2st	3.397 m2sl - 3.801 m2st	
TOTALS		18.018 m2sl - 9.199 m2st	18.018 m2sl - 3.801 m2st	

ÀMBITS D'ACTUACIÓ COMPARATS PGOU – MpPGOU



PGOU

MpPGOU



4. AVALUACIÓ I VIABILITAT ECONÒMICA

L'Acord de la CTU de Girona de 19 de juny de 2024 demana s'incorpori una avaluació econòmica que demostrï l'equilibri i la viabilitat econòmica de les actuacions proposades, d'acord amb l'article 59.1e del TRLLUC que determina que els planejaments urbanístics municipals (o llurs modificacions) han de contenir l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar; en el mateix sentit, figura a l'article 76.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

De les modificacions puntuals proposades en els set diferents àmbits en sòl urbà consolidat, cap d'elles es troba dins un sector o polígon d'actuació ni es consideren "actuacions aïllades", ni cap d'elles requereixen de la necessitat d'intervenir amb actuacions en obra urbanitzadora ni en actuacions expropiatòries que puguin generar noves despeses públiques o privades.

En els referits àmbits de la present MpPGOU, la finalitat de les ordenacions proposades es limiten a:

- reforçar els sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments, actuant sobre finques de titularitat pública, que no suposen noves càrregues per a l'administració local
- ajustos en les condicions d'edificació que no afecten al valor urbanístic de les parcel·les privades ni suposen per als titulars de les mateixes noves càrregues econòmiques.

Cal tenir present que les modificacions de les finques públiques i privades sobre les que s'actua no modifiquen el valor urbanístic de les mateixes doncs:

- les privades mantenen el seu valor urbanístic
- les públiques que eren residencials i es qualifiquen com a sistemes urbanístics (Can Miquelet) tampoc alteren el seu valor urbanístic doncs el valor dels terrenys qualificats com a espais lliures és el que correspon segons la seva situació urbana i en relació a les qualificacions de la zona.

En conseqüència es considera que no procedeix l'avaluació econòmica de les actuacions proposades, al mantenir els terrenys el seu valor urbanístic i al no estar subjectes a noves càrregues, com tampoc cal en aquests casos justificar la seva viabilitat econòmica pels mateixos motius.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'Acord de la CTU de Girona de 19 de juny de 2024 demana s'incorpori l'informe de sostenibilitat econòmica a la present MpPGOU. Segons es recull a l'article 59.3d) del TRLLUC i a l'article 15.4 del Text Refós de la Ley de Suelo, l'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents planejaments urbanístics i de les seves revisions o modificacions. Aquest informe de sostenibilitat econòmica, ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La present Modificació del PGOU actua exclusivament en sòl urbà consolidat, principalment sobre finques de titularitat pública reordenant el sistema d'equipaments i espais lliures i sobre les finques de titularitat privada no adscrites àmbits de gestió específics (sectors de millora urbana o polígons d'actuació). La nova ordenació no comporta, en cap cas, un increment de sostre edificable ni del valor urbanístic dels terrenys.

Atès que l'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és el de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració local i que la present MpPGOU no té repercussió sobre les mateixes al tractar-se d'una reordenació del sistema urbanístic, sense noves càrregues econòmiques d'implantació d'infraestructures ni de manteniment, motiu pel qual no tenen impacte en les finances públiques locals.

6. MEMÒRIA AMBIENTAL

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

En compliment d'allò que determina la Llei 12/1995, de 13 de juny, d'Espais Naturals i el Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, abans que es produeixi l'aprovació provisional del present document i de forma prèvia al desenvolupament de les determinacions de la present proposta, l'Ajuntament trametrà a la Junta de Protecció del PNZVG i al Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya la present Modificació puntual del PGOU, amb la finalitat d'emetre un informe preceptiu previ a les autoritzacions necessàries per a l'execució del planejament.

7. MEMÒRIA DE MOBILITAT

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

8 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

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

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

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

Sant Joan les Fonts, novembre 2024



PAU-CD, SLP
Núria Díez

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANISTICS NUCLI URBÀ**

TEXT REFÓS

NORMES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP
Novembre 2024

MpPGOU – SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ NORMATIVA URBANÍSTICA

Als efectes de la regulació normativa, les determinacions de la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Joan les Fonts s'adapten a les Normes Urbanístiques del PGOU vigent, amb les excepcions següents:

1. Es modifica actualitzant-lo l'article 49.3 relatiu als Usos Comercials, seguint les indicacions de l'Informe del departament de Comerç de la Generalitat
2. Es modifica l'article 68.2 relatiu al Sistema d'equipaments comunitaris (Clau E), seguint les indicacions de l'ACA, que inclou les limitacions d'usos al tenir que ser compatibles amb les condicions de risc d'inundació existent.
3. S'afegeix el Títol V
 - a. Article 127 relatiu a mesures de prevenció d'incendis, seguint les indicacions de l'Informe de Bombers de la Generalitat
 - b. Article 128 relatiu a la prevenció del risc d'inundació, seguint les indicacions dels Informes de Protecció Civil i de l'ACA

TEXT NORMATIU DE LA MpPGOU

Els usos i activitats venen regulades en el TÍTOL II – CAPITOL II – REGULACIO D'USOS I ACTIVITATS, que es manté a excepció del que fa als usos comercials.

Art. 49.3 – Regulació de l'ús comercial. (text que es modifica)

Els sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de la modificació venen regulats en el TÍTOL III - CAPITOL II de les NNUU vigents, que es manté a excepció de l'Art. 68.2 (text que s'amplia)

Les zones incloses en la MpPGOU venen regulades en el TÍTOL III – CAPITOL III de les NNUU vigents, que es manté.

La prevenció d'incendis es regula en un nou TITOL V amb articulat específic.

Art. 127- Prevenció d'incendis

La prevenció de riscos d'inundacions es regula en un nou TITOL V amb articulat específic.

Art. 128- Prevenció riscos inundacions

MODIFICACIONS DEL TEXT NORMATIU DEL PGOU QUE INTRODUÏX LA MpGOU
--

TÍTOL II – CAPÍTOL II

Art. 49.3. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.

3.1 Definicions:

a) Establiment comercial: Els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

b) Establiments de caràcter col·lectiu: els integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

S'entén que dos o més establiments comparteixen un mateix espai comercial si es dona qualsevol de les circumstàncies següents:

- Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o clients de la zona comercial.
- Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent per als clients de la zona comercial.
- Serveis comuns per als comerciants o per als clients de la zona comercial.
- Denominació o existència d'elements que conformen una imatge comuna.

En tot cas es consideren establiments comercials col·lectius:

1. Centres comercials, entenent com a tals els que estiguin conformats per establiments comercials que estiguin situats dins d'un mateix edifici o en dos o més que estiguin comunicats i que hagin estat concebuts, localitzats i gestionats com una unitat.
2. Galeria comercial, és el conjunt d'establiments minoristes de petita dimensió i independents que comparteixen espais comuns de circulació i determinats serveis. Les galeries comercials poden constituir per si mateixes un establiment comercial col·lectiu o al seu torn formar part d'un de més gran.
3. Mercat municipal, és un establiment comercial col·lectiu de titularitat pública, que disposa de serveis comuns i requereix una gestió de funcionament també comuna, segons les fórmules jurídiques establertes en la legislació de règim local. El mercat està format per un conjunt de locals comercials, fonamentalment d'alimentació perible en règim de venda personalitzada, sense que cap de les empreses o grup d'empreses que els exploten pugui ocupar més del 60% de la superfície de venda del conjunt del mercat.
4. Recintes comercials, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai comercial.

No són recintes comercials els establiments comercials situats en els locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges, hotels o oficines, sempre que estiguin ubicats dins la trama urbana consolidada.

c) Superfície de venda: Els espais dels establiments comercials en els quals s'exposen les mercaderies, inclosos els espais interns pels quals pot transitar el públic, els espais en els quals s'efectua el cobrament dels articles i/o servei, i la superfície destinada a prestar serveis complementaris relacionats amb els productes adquirits i a la qual pot accedir el públic.

També s'ha de considerar superfície de venda l'ocupada per les caixes, la superfície destinada a prestar serveis relatius a informació, al pagament, així com els espais dedicats a l'atenció al públic, i a serveis de reparació o manipulació, en general, dels productes adquirits.

En els establiments comercials que disposen de seccions de venda personalitzada, es considera superfície de venda la zona ocupada pels venedors darrera el taulell, a la qual no té accés el públic.

No constitueixen superfície de venda, i per tant s'exclouen del seu còmput els espais següents:

- 1) La superfície destinada a elaborar productes, quan es faci exclusivament en lloc on no té accés el públic.
 - 2) Les superfícies dedicades exclusivament a la restauració, a la comercialització de serveis, a activitats lúdiques en general, i específiques per a infants i guarderies.
 - 3) Les superfícies de les zones destinades a càrrega, descàrrega i magatzem, sempre que no siguin accessibles al públic.
 - 4) La superfície de la zona destinada a oficines.
 - 5) La superfície de la zona destinada a aparcament sempre que no s'hi dugui a terme cap activitat comercial.
 - 6) Les superfícies de les zones destinades a tallers, serveis tècnics i de personal on no té accés el públic.
 - 7) Les superfícies de totes les zones que siguin vedades a l'accés públic.
 - 8) En les noves implantacions d'establiments en format supermercat, hipermercat i superfície especialitzada, la superfície compresa entre les caixes i les portes de sortida, sempre que en aquesta zona no es desenvolupi cap activitat comercial.
 - 9) En els establiments comercials de caràcter col·lectiu, s'exclouen, a més, els espais de lliure circulació comuns al públic en general, externs als establiments individuals que en formen part. Aquest precepte no serà aplicable en el cas dels mercats municipals, on sí que computaran els espais de lliure circulació comuns al públic en general.
 - 10) Els lavabos per als clients.
 - 11) La zona ocupada pels sortidors de gasolina annexos als establiments comercials en què l'activitat comercial es compagini amb la venda de carburant.
- d) Superfície edificada: La suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació urbanística, tinguin la consideració de soterrànies, baixes i pisos. No computen les superfícies en plantes soterrànies destinades a aparcament o a càrrega i descàrrega.
- e) Nova implantació: L'inici d'una nova activitat comercial en un establiment determinat.
- f) Ampliació: L'augment de la superfície de venda d'un establiment determinat.

- g) Canvi d'activitat: El canvi o la modificació en el producte o gamma de productes que essencialment s'ofereixen en un establiment determinat. S'entén que un establiment comercial es dedica essencialment a la venda d'un producte o gamma de productes quan destina, com a mínim, un 80% de la seva superfície de venda a aquest productes.
- h) Remodelació: qualsevol modificació física, de l'activitat o de les categories dels establiments comercials d'un centre comercial o d'una galeria comercial que no impliqui una ampliació de la superfície de venda total autoritzada.
- i) Canvi de titularitat: El canvi del titular de l'activitat comercial, sense cap altra modificació ni en l'estructura de l'establiment ni en el producte o gamma de productes que essencialment s'hi ofereixen.
- j) Parcel·la aïllada: la parcel·la que no té cap llinda comuna amb cap altra parcel·la d'aprofitament privat i que està envoltada, en tot el seu perímetre, per sistemes urbanístics públics.

3.2 Tipus de classificacions

Els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1. Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda:

- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de la singularitat de l'establiment

Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.

1. Els mercats municipals es classifiquen d'acord amb les categories que estableix la lletra a de l'apartat 1, en funció de la superfície de venda de què disposa el local comercial més gran que forma part del mercat municipal.
2. Per reglament es poden establir altres classificacions dels establiments comercials a efectes estadístics.

3.3 Localització i ordenació de l'ús comercial:

1. Paràmetres generals:

- a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.
- b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i

de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els únics establiments comercials que es poden implantar en els àmbits inclosos en la MpPOUM "Sistemes urbanístics del Nucli Urbà" són els següents:

- a) Els PEC no singulars, en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- b) Els establiments comercials singulars (ECS), que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, els quals es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

4. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials no s'admeten al municipi de Sant Joan les Fonts.

3.3 Dotació d'aparcament:

1. Els comerços amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.000 m², hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

2. Els comerços amb superfície de venda major de 1.500 m² i una superfície edificada total superior a 2.000 m, hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.

TÍTOL III – CAPITOL II – SECCIÓ 4ª

Art. 68.2. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (clau E).

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació
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, centres extra-hospitalaris i residències de vells.
- E.3. Religiós: temples, centres religiosos.
- E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres 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.
- E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
- E.9. Sense ús determinat.
- E.(*) Equipament, en sòl urbà consolidat, en zona de risc d'inundacions

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

4. En els supòsits dels equipaments sense ús determinat, canvi d'ús dels actuals equipaments, i els equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

5. Es reconeixen les edificacions industrials existents en el sol urbà consolidat, qualificades com a sistema d'equipaments Clau (E*) situades en zones de risc d'inundacions. Si aquestes es rehabiliten i es restauren hauran de tenir en compte les condicions de risc d'inundació existent, d'acord amb el que estableixen els articles 9 ter i 14 bis del Reial Decret 665/2023, de 18 de juliol, pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic. En aquests casos caldrà que abans de dur a terme qualsevol activitat es prenguin les mesures oportunes en el disseny de l'edificació per tal de no incrementar la vulnerabilitat de la seguretat de les persones i béns.

TÍTOL V. PPREVENCIÓ DE RISCOS.

Art. 127 – Prevenció d'incendis

El desenvolupament del planejament urbanístic municipal haurà de donar compliment a les següents normatives sectorials vigents o normatives que les substitueixin, pel que fa a la prevenció d'incendis:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi

Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenió d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.
- La Instrucció Tècnica Complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

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

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.
- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea

forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.

- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenició d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.

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

Art. 128 – Prevenció del risc d'inundacions

El desenvolupament del planejament urbanístic municipal haurà de donar compliment a les següents normatives sectorials vigents o normatives que les substitueixin, pel que fa a la prevenció del risc d'inundacions

1. Les edificacions existents en el sol urbà consolidat, qualificades afectades al situar-se en zones de flux preferent i zones inundables, si aquestes es rehabiliten i/o es restauren, hauran de tenir en compte les condicions de risc d'inundació existent, d'acord amb el que estableix l'apartat a) de l'article 9 ter. del Decret 9/2008 11 de gener que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, "Obres i construccions en zona de flux preferent en sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat" i el 14 bis "Limitacions als usos en la zona inundable" i la restauració i rehabilitació de totes les edificacions s'ha de realitzar d'acord amb les condicions de risc existents.
2. Les edificacions existents d'origen industrial situades en el Molí Fondo, la façana de les quals limitin amb la zona de flux preferent i la zona inundable, qualificades com a Sistema d'Equipaments amb la Clau E(*), tenen limitat els usos de manera que aquests no suposin un increment de la vulnerabilitat segons els criteris establerts en la "Guia técnica de apoyo a las aplicaciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones de los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial" aprovada per la Direcció General de l'Aigua del Ministeri d'Agricultura i Pesca i alimentació i medi Ambient.

les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de

mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:

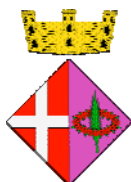
- a). Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
 - b). Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.
3. Els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de zones inundables han de complir amb els condicionants especificats en el punt 5.2 de l'Annex C de la IRP 971/2010.
 4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.
 5. En relació als usos del sòl i subsòl determinats o transformats pel POUM, així com en aquells casos en que el POUM no assigni usos expressament, caldrà tenir en compte els condicionants i les limitacions d'usos compatibles en les zones de risc indicades en la present normativa.
 6. L'Ajuntament de Sant Joan les Fonts haurà d'elaborar que el Pla d'actuació municipal per risc d'inundacions, en el Document Únic de Protecció Civil Municipal (DUPROCIM), establint:
 - La delimitació de les zones inundables i els àmbits i/o sectors amb risc d'inundació identificats en els estudis d'inundabilitat degudament validats per l'organisme de conca (ACA; CHE...)
 - Quins són els elements vulnerables (habitatges i altres edificacions) que es troben en zona inundable i quina és la cota d'aigua esperable per als períodes de retorn de 100 i 500 anys, així com identificar la presència de plantes subterrànies i si s'hi fa pernoctació o no.
 - Quins són els punts d'actuació prioritària i l'operativa que tenen associada.
 - Com es monitoritzarà el nivell del riu i a partir de quins llindars s'emetrà els avisos a la població i per quin mitjà.
 - Les mesures que es prendran per protegir la població.
 7. En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

8.

**MODIFICACIO PUNTUAL DEL
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANISTICS NUCLI URBÀ**

TEXT REFÓS

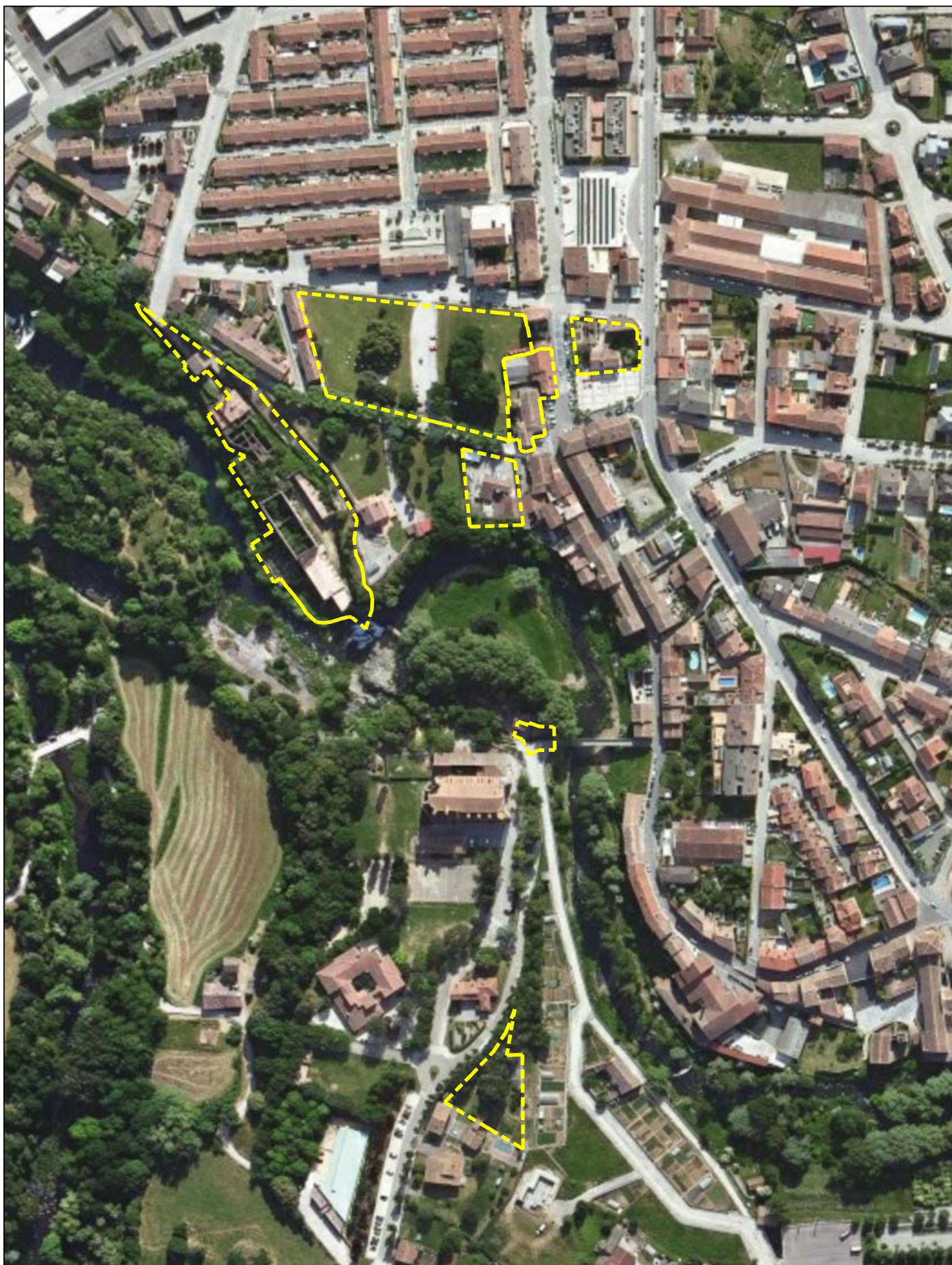
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



AJUNTAMENT DE SANT JOAN LES FONTS

REDACCIÓ

PAU-CD, SLP
Novembre 2024



Promotor:
 AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
 Redactor:
 PAU-CD, SLP

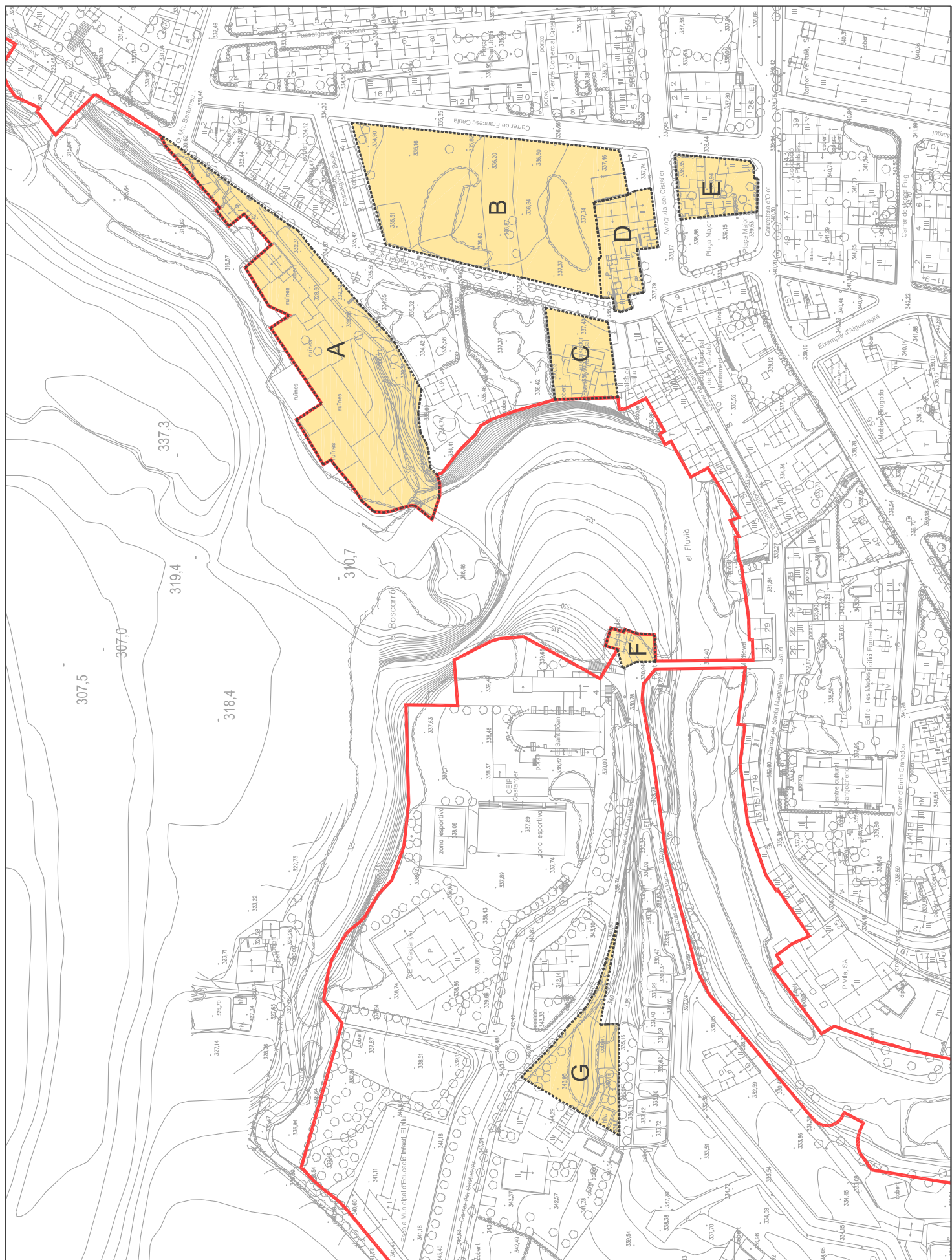
ÀMBITS M_pGOU

TEXT REPOS
 10 25 50 100

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
 SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ

SITUACIÓ DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ DE LA M_pGOU

i-01



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



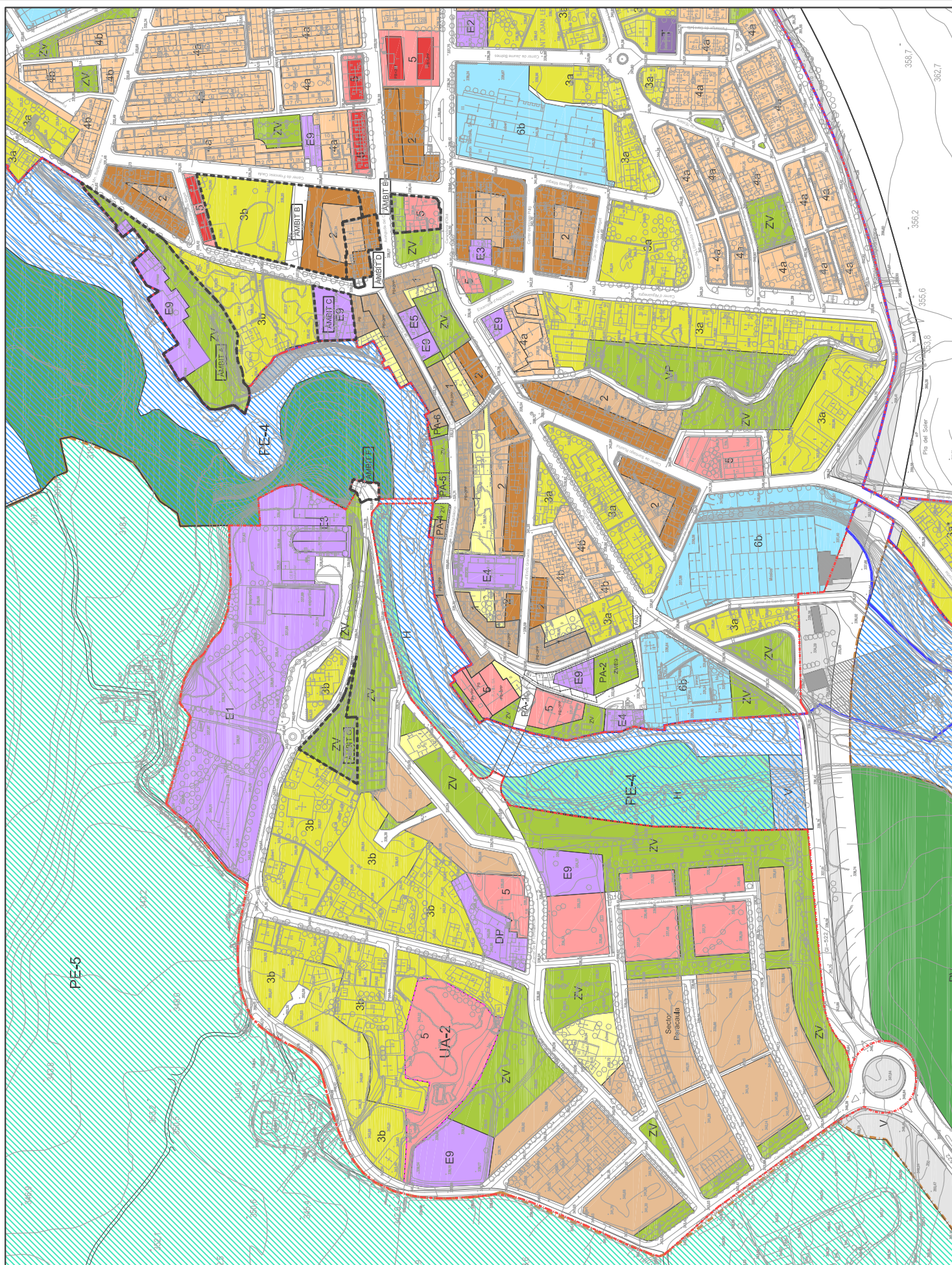
LIMIT SOL URBÀ

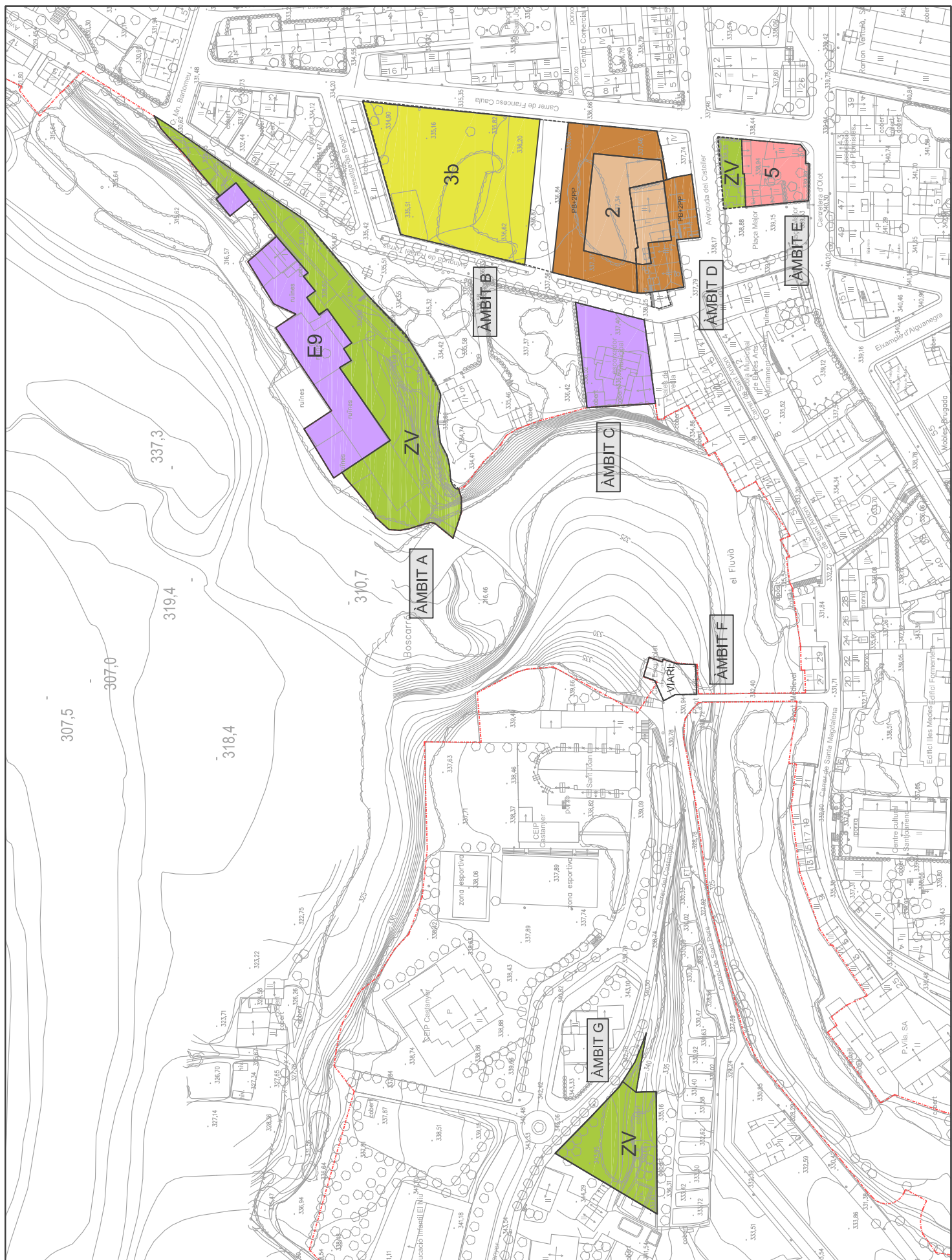
ÀMBITS MPPGOU



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ

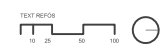
DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS OBJECTE DE MODIFICACIÓ **i-02**





Projecte: 1
AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
Redactor: 7
PAU-CD, SLP

ÀMBIT MºPGOU



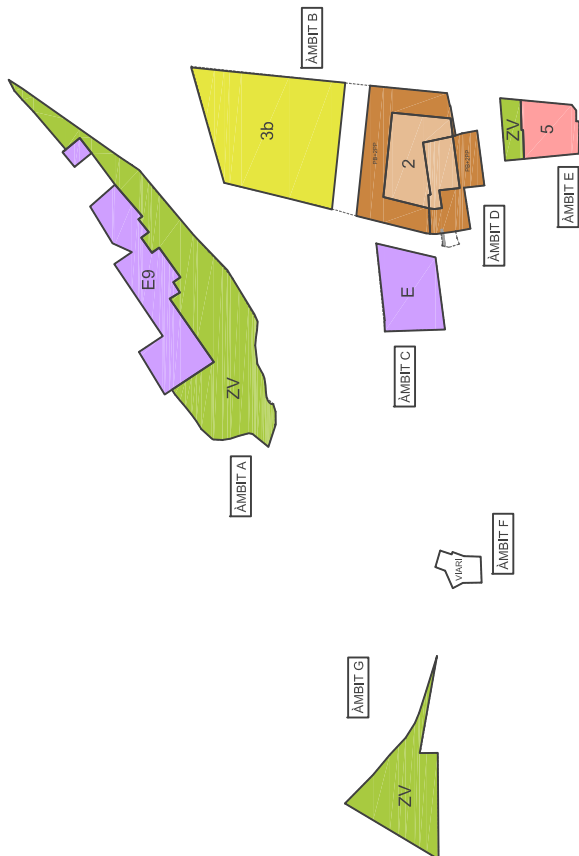
UNIT TERRI-MAN.
UNIT DE SOL-URBA.

- SÒL URBÀ
- SISTEMES
- ZONES

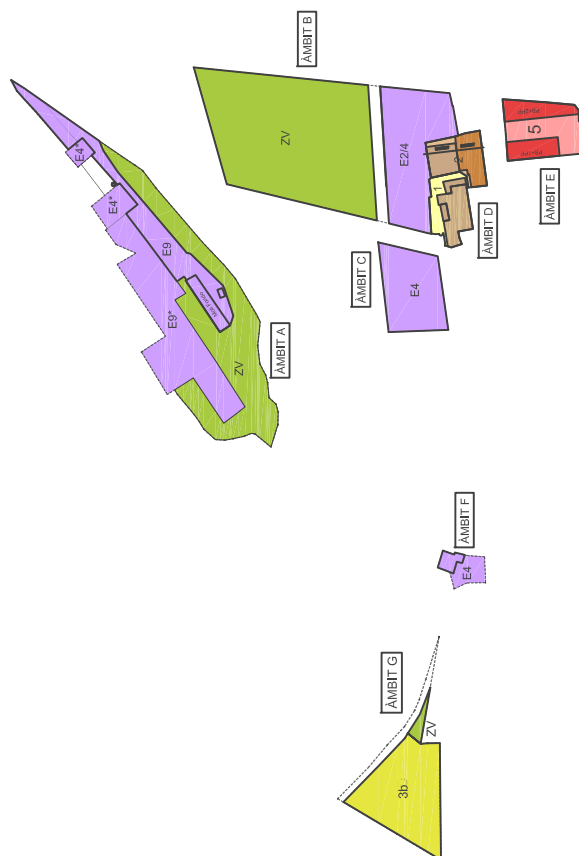
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ

ÀMBITS D'ACTUACIÓ
DETALL PLANEJAMENT VIGENT **i-04**

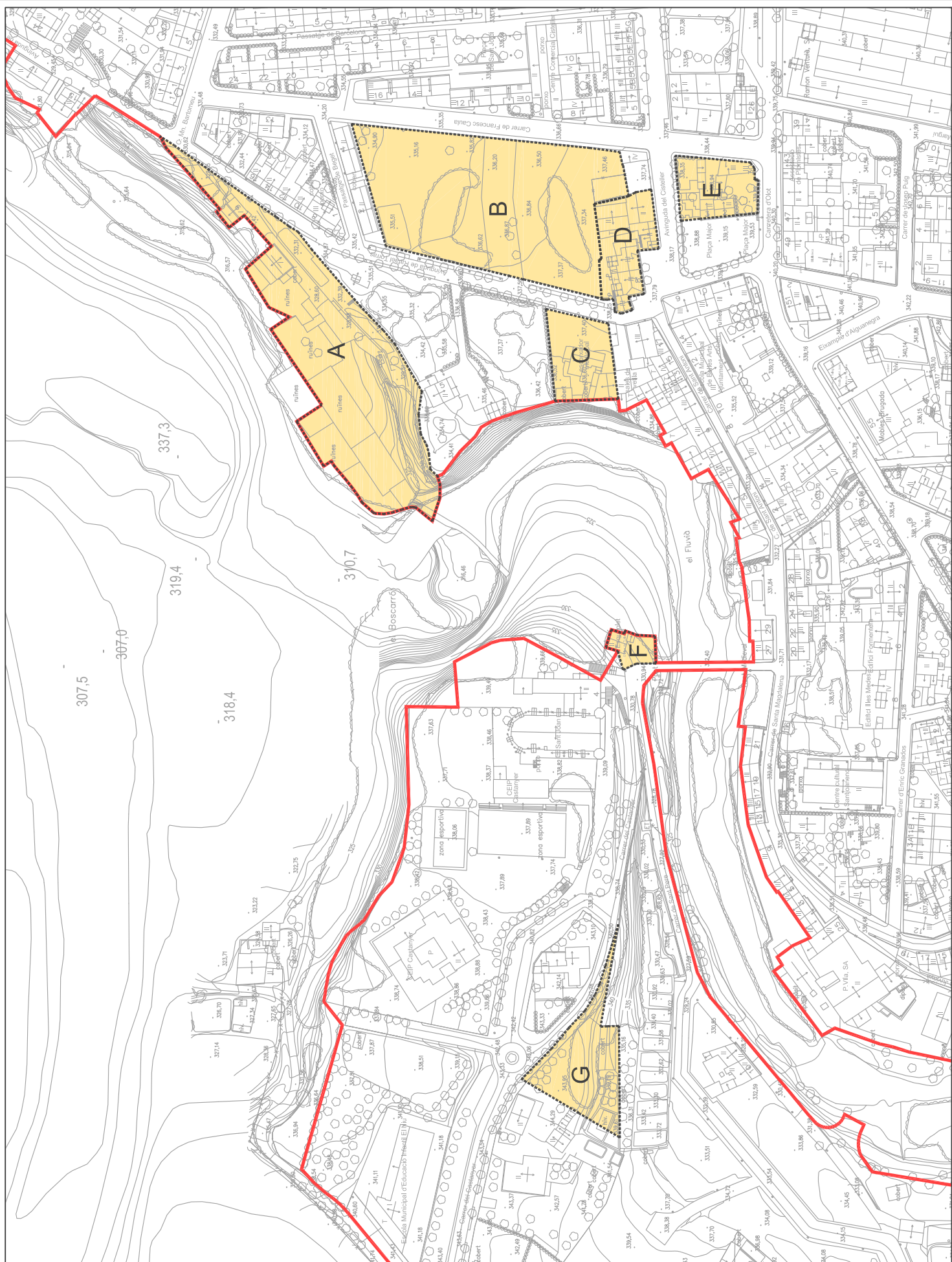
PGOU		MpPGOU	
ÀMBIT A	ZONA VERDA MOLI FONDO	4.175 m2sl	2.653 m2sl
	EQUIPAMENT MOLI FONDO		246 m2sl
	EQUIPAMENT MOLI FONDO		102 m2sl
	EQUIPAMENT MOLI FONDO	2.030 m2sl	3.204 m2sl
	Total Àmbit A	6.205 m2sl	6.205 m2sl
ÀMBIT B	ZONA VERDA CAN MIQUELET		4.632 m2sl
	EQUIPAMENT ASSISTENCIAL		1.726 m2sl
	VIALITAT	748 m2sl	366 m2sl
	ZONA SUBURBANA	2.334 m2sl - 4.179 m2sl	
	ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2sl	
ÀMBIT C	Total Àmbit B	6.724 m2sl - 6.339 m2sl	6.724 m2sl
	EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL	1.126 m2sl	1.126 m2sl
ÀMBIT D	Total Àmbit C	1.126 m2sl	1.126 m2sl
	RESIDENCIAL CASC ANTIC		582 m2sl - 969 m2sl
	VIALITAT	53 m2sl	
	RESIDENCIAL SUBURBANA	1.047 m2sl - 1.917 m2sl	518 m2sl - 748 m2sl
ÀMBIT E	Total Àmbit D	1.100 m2sl - 1.917 m2sl	1.099 m2sl - 1.717 m2sl
	VOLUMETRIA ESPECÍFICA	690 m2sl - 918 m2sl	967 m2sl - 1.286 m2sl
	ZONA VERDA	277 m2sl	
ÀMBIT F	Total Àmbit E	967 m2sl - 918 m2sl	967 m2sl - 1.286 m2sl
	VIALITAT	277 m2sl	277 m2sl
ÀMBIT G	Total Àmbit F	277 m2sl	277 m2sl
	ZONA VERDA	1.619 m2sl	68 m2sl
	ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA		1.330 m2sl - 798 m2sl
	VIALITAT		221 m2sl
TOTALS	Total Àmbit G	1.619 m2sl	1.619 m2sl - 798 m2sl
PGOU	ZONA VERDA	6.071 m2sl	7.353 m2sl
	EQUIPAMENTS	3.156 m2sl	6.681 m2sl
	VIALITAT	1.078 m2sl	587 m2sl
	Total Sistemes	10.305 m2sl	14.621 m2sl
MpPGOU	RESIDENCIAL CASC ANTIC		582 m2sl - 969 m2sl
	RESIDENCIAL SUBURBANA	3.381 m2sl - 6.096 m2sl	518 m2sl - 748 m2sl
	ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA	3.642 m2sl - 2.185 m2sl	1.330 m2sl - 798 m2sl
	ZONA VOLUMETRIA ESPECÍFICA	690 m2sl - 918 m2sl	967 m2sl - 1.286 m2sl
	Total Zones	7.713 m2sl - 9.199 m2sl	3.397 m2sl - 3.801 m2sl
TOTALS		18.018 m2sl - 9.199 m2sl	18.018 m2sl - 3.801 m2sl



PGOU

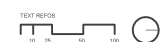


MpPGOU



Escala: 1:500
 AJUNTAMENT SANT JOAN LES FONTS
 Redactor: PAU-CD, SLP

AMBIT SUSPENSIO LICENCIES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
 SISTEMES URBANÍSTICS NUCLI URBÀ