



MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 del POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Modificació d'espais lliures per a la millora de l'encreuament de la N-260 amb la Carretera d'Ogassa

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

2.017

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2017

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

**Modificació d'espais lliures per a la millora de l'encreuament de la
N-260 amb la Carretera d'Ogassa**

ÍNDEX

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Objectius i criteris de la modificació.
2. Proposta de modificació.
3. Quadres de superfícies i aprofitament segons planejament vigent i modificat.

ANNEX MEMÒRIA

Fitxa del PA 1 del POUM vigent

NORMES URBANÍSTIQUES

Annex 2: Modificació Fitxa del PA 1

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació. 1/ 2.000
2. Ortofoto.
3. Àmbit de la modificació sobre topografia actual. 1/ 1.000
4. Propietat del sòl. Sobre topografia actual. 1/ 1.000
5. POUM vigent. Sòl Urbà. Qualificació. 1/ 1.000.
6. POUM vigent. Sòl Urbà. Superfícies. Sobre topografia inic. 1/ 1.000
7. POUM vigent. Sòl Urbà. Alineacions i rasants. 1/ 1.000.
8. POUM modificat. Sòl Urbà. Qualificació del sòl. 1/ 1.000.
9. POUM modificat. Sòl Urbà. Superfícies. 1/ 1.000
10. POUM modificat. Sòl Urbà. Alineacions i rasants. 1/ 1.000

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2017

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

**Modificació d'espais lliures per a la millora de l'encreuament de la
N-260 amb la Carretera d'Ogassa**

MEMÒRIA

1. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

1.1. Dades preliminars.

Promoció i redacció

Aquest document, és promogut per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, i ha estat redactat per Ramon Fortet, arquitecte.

Té per a objectiu la modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el dia 1 de Juny de 2010, per tal de millorar les condicions de seguretat a l'encreuament de la carretera N-260 amb la Carretera d'Ogassa, que es produeix en sòl urbà, mitjançant la creació d'un nou espai lliure públic adjacent, que proporcionï major visibilitat, i el reajustament dels límits de l'espai destinat a plaça de San Luís de Potosí.

Característiques de la modificació.

La present modificació té el caràcter de puntual, atès la reduïda dimensió de l'espai que comprèn. Es redacta de conformitat a l'article 4 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan, en el sentit que la modificació proposada no altera la coherència amb l'ordenació general aprovada, de manera que no fa necessària una revisió del planejament

La present modificació puntual seguirà el tràmit d'aprovació de l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, on s'especifica que es subjectarà al mateix procediment que la formació de la figura del planejament que es modifica. Deixen de ser obligatòries, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç, segons articles 101b) i 101c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per tant, aquesta modificació es tramita d'acord amb allò que determinen els articles 76, 85 i 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per als Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. En aquest cas, l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

1.2. Situació actual

Àmbit de la modificació

L'àmbit d'aquesta modificació és discontinu. Està dividit en dos subàmbits de sòl urbà: el subàmbit A, i el subàmbit B.

En total, l'àmbit té una superfície de 441,92 m2.

Subàmbit "A"

Aquest subàmbit es troba dins l'illa delimitada per la Carretera N-260, la carretera d'Ogassa, el carrer d'Oganes, i els espais lliures de la riba esquerra del torrent de Plansesaïgues. Té un extensió de 244,00 m2.



Edificació existent al subàmbit A. Esquerra, vista des de la carretera de Ripoll. Dreta, des de la carretera d'Ogassa.

Els terrenys compresos dins aquest subàmbit estan limitats per les dues carreteres, la N-260 i la d'Ogassa, depenent del Ministeri del Foment i de la Diputació de Girona respectivament, estan ocupats en la seva major part per les restes de l'antiga edificació amb tipologia de nau industrial, actualment en ruïna, consistents en les parets que la limitaven exteriorment. L'antiga edificació, de planta en forma aproximadament trapezoïdal, estava adossada a l'edificació veïna.

Subàmbit "B"

Aquest subàmbit es troba situat dins l'illa delimitada pels carrers Mare de Déu del Prat, Bernat Saulet, Jaume I, i plaça San Luis de Potosí, que comprèn uns rengles d'edificacions que formen una U, oberta cap al sud, que envolten aquella plaça; les edificacions confronten, per un costat, amb els jardins públics, i per l'altre amb els carrers: Mare de Déu del Prat, Bernat Saulet, i el Passeig de Jaume I. Aquest subàmbit té una extensió de 197,92 m2.



Espai lineal del subàmbit B, qualificat com espai lliure públic, situat a la mateixa cota que la planta baixa dels habitatges unifamiliars que hi confronten, i enfonsat respecte del terreny de la plaça St. Luís de Potosí

Dos dels tres rengles d'edificacions que formen la "U": el rengle que confronta amb el carrer Bernat Saulet, i el que confronta amb el passeig de Jaume I, corresponen a habitatges unifamiliars. Tenen l'accés rodat i per a vianants des d'aquelles vies urbanes. Els dos rengles d'edificació estan separats l'un de l'altre per un jardí privat. En total comprenen 20 habitatges unifamiliars; 16 pel costat del carrer Bernat Saulet, i 4 pel Passeig Jaume I.

Tots els habitatges responen a la mateixa tipologia, foren construïts seguint les determinacions d'un Estudi de Detall, i es desenvolupen en planta baixa i dues plantes pis.

Les edificacions ocupen la totalitat de la parcel·la, tret dels dos habitatges situats al final del rengle que confronta amb el carrer Bernat Saulet, que disposen de l'espai lliure privat que separa els dos rengles d'edificació.

La part de l'illa objecte de modificació es limita només a la franja de terrenys de la plaça que confronta amb la façana posterior de les edificacions del rengle que confronta amb el carrer Bernat Saulet.

1.3. Propietat actual dels terrenys:

Subàmbit A

Totalitat de la parcel·la cadastral: 0964104DG4706S

Superfície segons cadastre: 244 m2

Sostre edificat segons cadastre: 244 m2 (en realitat edificació en ruïna)

Sub-àmbit B

Part dels terrenys destinats a plaça de San Luís de Potosí.

Superfície: 197,92 m2

Sostre edificat: 0 m2

Propietat: Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

(Veure plànol 04)

1.4. Planejament municipal vigent

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Sant Joan de les Abadesses, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona l'1 de juny del 2010, i publicat al DOGC el 10 de novembre del 2010.

El subàmbit A) comprèn terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat, inclosos dins el Polígon d'Actuació Urbanística PA 1 Pujada Estació; una part dels quals són qualificats com a Zona Suburbana (8.2) i la resta com a vialitat. Les característiques d'aquest polígon d'actuació són les que consten a la fitxa corresponent que es transcriu a l'Annex d'aquesta Memòria.

El subàmbit B) comprèn els terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, integrants del Sistema d'Espais Lliures, Jardins i Passeigs Urbans (3.2), i una petita part de terrenys qualificats com a Zona Suburbana (8.2).

Qualificació urbanística. Superfícies (m2)

	Vialitat	Espais lliures	Suburbana (8.2)	Total superfície
Subàmbit A	68,00	0,00	176,00	244,00
Subàmbit B	0,00	189,17	8,75	197,92
Total àmbit	68,00	189,17	184,75	441,92

1.5. Motivació de la Modificació

1. L'encreuament entre la carretera N-260 i la carretera d'Ogassa, que es produeix dins el sòl urbà de Sant Joan al peu del barri de l'Estació ha presentat des de fa molts anys, i continua presentant, una mala resolució geomètrica de la intersecció, per l'angle agut que formen entre sí les respectives directrius i l'estretor de les calçades, que s'ajunta a la mala visibilitat per als conductors dels vehicles que s'incorporen a la N-260 des de la carretera d'Ogassa i viceversa. Aquestes circumstàncies fan de l'encreuament un punt perillós tan per als conductors com per als vianants.

El planejament vigent, amb l'objectiu de millorar aquesta intersecció, determina una nova alineació per a la futura edificació que substitueixi l'existent, reculada un promig de quatre metres respecte de la façana de la construcció actual que confronta amb la N-260. Operació que és prevista en el marc del Polígon d'Actuació PA1 Pujada Estació, i que constitueix el subàmbit A d'aquesta modificació.

Aquesta previsió del planejament vigent tot i que significa una millora respecte de la situació de partida, no era la desitjable per a resoldre satisfactòriament la intersecció, però era la que en aquells moments era possible atesa la pressió del mercat immobiliari.

Actualment, la situació de ruïna de la construcció compresa dins d'aquest subàmbit, la disponibilitat de venda per part de la propietat del terreny, i la baixa pressió en el mercat immobiliari, han fet considerar a l'ajuntament de Sant Joan la possibilitat de procedir a l'adquisició de la finca per a destinar-la a espais lliures i obtenir així una millora significativa de la intersecció, especialment pel que fa als aspectes de visibilitat i seguretat.

2. A l'illa edificable on es delimita el subàmbit B, les edificacions que tenen l'accés rodat i per a vianants des del carrer Bernat Saulet, i des del Passeig de Jaume I, tenen una tipologia d'habitatges unifamiliars en renglera i ocupen la totalitat de la parcel·la tret de les que formen cantonada entre aquelles dues vies, de manera que les obertures de la part posterior de la planta baixa de l'edificació donen directament sobre la plaça de San Luis de Potosí, que en el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Joan de les Abadesses, i també en l'anterior Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), té la qualificació d'espai lliure públic, propietat de l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Aquesta circumstància genera problemes de privacitat a tot el rengle d'habitatges que confronta amb el carrer Bernat Saulet, tret dels dos habitatges situats més a prop del Pg. de Jaume I, doncs no hi ha cap espai privat lliure d'edificació que separi les plantes baixes de les edificacions unifamiliars de l'espai de pública concurrència. Situació que queda agreujada pel fet que l'espai públic presenta un enfonsament respecte de la resta d'aquest espai o plaça al llarg de tota la franja perimetral que limita amb les edificacions, formant un passadís clarament diferenciat de la plaça. Aquesta franja confronta directament amb els habitatges en qüestió, té el paviment a la mateixa cota que les plantes baixes de les edificacions, i fa les funcions de pas o carreró públic.

3. Tretze de les catorze propietats de les finques del carrer Bernat Saulet que confronten amb aquest espai públic van signar i presentar un escrit a l'ajuntament de Sant Joan de les Abadesses reclamant que fos estudiada la possibilitat de privatitzar la franja de terreny de la plaça San Luis de Potosí, que ha estat descrita anteriorment, amb la finalitat que cadascun dels titulars de les finques que hi confronten pogués adquirir-ne la part que hi confronta.

4. Pel fet que el conjunt d'edificis unifamiliars confrontant amb la plaça San Luis de Potosí, exhaurien la totalitat o la quasi totalitat del sòl privat de parcel·la, i no disposaven de patis interiors a l'edificació, la instal·lació d'ascensor a l'interior per a resoldre l'accessibilitat als habitatges comportava obres d'obertura de forats als forjats que, en general, requerien mitjans tècnics i econòmics desproporcionats. Per tal de resoldre aquest problema d'accessibilitat, el conjunt dels edificis unifamiliars que hi confronten foren objecte de la modificació del POUM 2/2011, definitivament aprovada, relativa a la instal·lació d'ascensors.

L'esmentada modificació del POUM va preveure redefinir el límit de l'illa que confronta amb l'espai lliure públic San Luis de Potosí a través de la franja perimetral descrita al punt 2 anterior precisant la posició de les construccions per a ascensors i recuperant la superfície de sòl qualificat com a espai lliure que ocuparan aquestes instal·lacions, 11 m2 aproximadament en total, amb l'ampliació de l'espai lliure públic al llarg del carrer Ramon d'Urg. Aquesta modificació suposava, de fet, un augment de la privatització d'aquesta franja perimetral.

5. Constitueix un dels objectius d'aquesta modificació obtenir una posició dels espais lliures previstos dins l'àmbit urbà considerat, de manera que proporcionin major utilitat als interessos col·lectius sense disminuir-ne la seva extensió. Objectiu que s'assoleix pel fet que la nova superfície d'espais lliures del subàmbit A permet una doble funcionalitat, com a espai lliure per a ser utilitzat pel públic en general amb característiques de jardí o placeta, i també com espai lliure d'edificació que proporciona major visibilitat a l'encreuament. Per contra, la disposició actual de l'espai lliure al subàmbit B, segregat de la plaça, per la situació enfonsada respecte d'aquesta, no és emprat en la pràctica pel públic en general sinó que, per la proximitat a les edificacions unifamiliars, per l'estreta forma i reduïda dimensió, és utilitzat quasi privativament pels residents de les cases que hi confronten.

Els fons dineraris provinents de l'alienació del terreny públic desafectat del subàmbit B permetrà cobrir totalment o quasi l'adquisició del nou espai lliure del subàmbit A, atenent que es tracta de superfícies quasi equivalents.

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

2.1. Descripció i justificació de les modificacions

Atenent les consideracions del punt anterior, a través d'aquesta modificació es preveu:

Destinar els terrenys que el POUM vigent preveu com edificables dins l'àmbit del PA 1 a espais lliures i vialitat, per tal d'augmentar les condicions de seguretat de l'encreuament entre la N-260 i la Carretera d'Ogassa, millorant la visibilitat i possibilitant la millora de les característiques geomètriques de l'encreuament. Qualificant com a zona verda la major part de l'àmbit.

Qualificar com Zona Suburbana la part restant de la franja de terrenys de la plaça de San Luis de Potosí confrontant amb les plantes baixes de les edificacions unifamiliars situades al carrer Bernat Saulet des del nº 16 fins al nº 42, ambdues incloses, que ja havia estat parcialment qualificada com a tal per a la col·locació d'ascensors a la modificació del POUM 2/2011. Considerant que les servituds privades a que es troba sotmesa aquesta franja produeixen una pèrdua relativa de la seva utilitat pública.

En conjunt la superfície de destinada a espais lliures experimenta un Increment de 17,13 m2 . (veure punt 3) i augmenten la seva funcionalitat com a espai públic.

2.2. Documentació a modificar

Els canvis que aquesta modificació comporta en els documents del pla general són:

Plànols

Sèrie 2: Qualificació de sòl urbà i urbanitzable

Qualificació del subàmbit B d'aquesta modificació com a zona Suburbana 8.2 .

Qualificació del subàmbit A, dins el Polígon d'Actuació PA 1 Pujada Estació com espai lliure públic 2.3 i vialitat.

Sèrie 3: Alineacions i rasants del sòl urbà.

Ajustament de les alineacions que resulten de les qualificacions urbanístiques modificades dels plànols de la sèrie 2.

Normes Urbanístiques

Annex 2 de les Normes Urbanístiques, FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ , PLANS DE MILLORA URBANA, SECTOR DE SUD; I SUND. Modificació de la fitxa del Polígon d'actuació, PA 1 Pujada Estació, en consonància amb les condicions d'ordenació i execució de les previsions establertes per aquesta modificació del POUM

Programa d'actuació.

Establiment del termini per a efectuar les actuacions respecte l'adquisició de l'espai lliure previst en el PA 1 Pujada Estació

3.- QUADRES DE SUPERFÍCIES I D'APROFITAMENT SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

3.1. Quadre resum de comparació de superfícies (m2)

PGOU Vigent. Superfícies (m2)				
	Comunicacions viàries	Espais lliures	Suburbana (8.2)	Total superfície
Subàmbit A	68,00	0,00	176,00	244,00
Subàmbit B	0,00	189,17	8,75	197,92
Total àmbit	68,00	189,17	184,75	441,92

PGOU Modificat. Superfícies (m2)				
	Comunicacions viàries	Espais lliures	Suburbana (8.2)	Total superfície
Subàmbit A	37,70	206,30	0,00	244,00
Subàmbit B	0,00	0,00	197,92	197,92
Total àmbit	37,70	206,30	197,92	441,92

Increment de superfície d'espais lliures: **17,13 m2**

3.2. Comparació de sostre edificable (m2).

Planejament vigent :

Subàmbit A Zona suburbana (8.2)	647,00
Subàmbit B Zona suburbana (8.2)	0,00
Suma	647,00

Planejament modificat proposat

Subàmbit A Zona suburbana (8.2)	0,00
Subàmbit B Zona suburbana (8.2)	0,00
Suma	0,00

Aquesta modificació puntual del pla general disminueix el sostre edificable en relació al planejament que es modifica, de **647,00 m2**

En conjunt, la modificació comporta, per una banda, incrementar la superfície qualificada d'espais lliures dins el nucli urbà, en 17,05 m2, i una disminució del sostre edificable de 647,00 m2, sense decrement dels espais de cessió obligatòria i gratuïta que aquesta edificabilitat va generar.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2017

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE
SANT JOAN DE LES ABADESSES

**Modificació d'espais lliures per a la millora de l'encreuament de la
N-260 amb la Carretera d'Ogassa**

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX 2

FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ, PLANS
DE MILLORA URBANA, SECTOR DE SUD; I SUND

**Modificació de la fitxa del polígon d'actuació PA1, de l'annex 2 de les Normes
Urbanístiques del POUM:**

POLÍGON ACTUACIÓ **PA 1** PUJADA ESTACIÓ

Superfície total del Polígon d'actuació: 244,00 m2

Objecte

El polígon d'actuació té per a objecte l'adquisició del sòl destinat a espais lliures i vialitat, necessari per a millorar les condicions de seguretat de l'encreuament de la carretera d'Ogassa amb la N-260, proporcionant major obertura i visibilitat.

Terrenys per a espais públics:

Els terrenys destinats a sistemes urbanístics derivats de la modificació són::

- Espais lliures	206,30 m2
- Vialitat	37,70 m2
- Total previsió	244,00 m2

Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el d'expropiació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/ 2017

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

**Modificació d'espais lliures per a la millora de l'encreuament de la
N-260 amb la Carretera d'Ogassa**

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

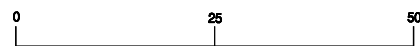
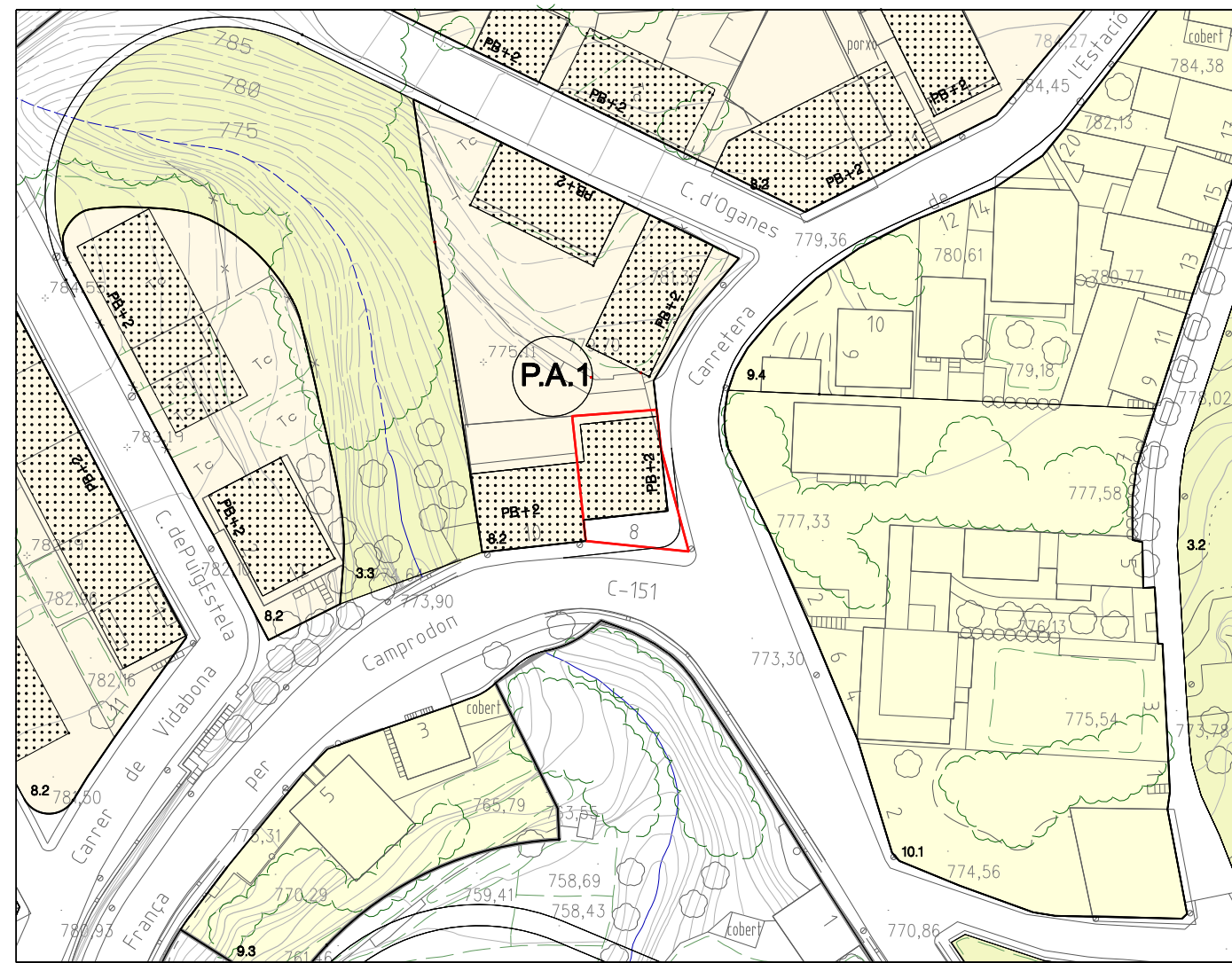
En el Programa d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de les Abadesses, s'hi modifica la següent actuació en sòl urbà:

Polígon d'actuació urbanística PA 1 Pujada Estació.

En el Programa d'actuació del Pla General, s'inclou l'obligació de desenvolupar aquest polígon dins els següents quatre anys, a comptar de la data d'aprovació definitiva d'aquesta modificació. Haurà de comportar l'adquisició per l'administració actuant dels terrenys destinats a sistemes urbanístics.

L'adquisició s'efectuarà amb els fons provinents de l'alienació dels terrenys municipals sobrants de la Plaça de San Luis de Potosí, i de fons propis de l'administració actuant.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Nom:
Pujada Estació

Extensió:
244 m2

Objectius:
El POUM preveu proporcionar major obertura i visibilitat a l'encreuament de la carretera d'Ogassa amb la N-260 per tal de proporcionar millors condicions de seguretat, mitjançant l'afectació d'una part de la finca que forma la cantonada, i ressituant l'edificabilitat. El polígon d'actuació té per a objecte garantir la cessió de l'espai públic necessari per a l'eixamplament de la vialitat.

Quadre de característiques:

	m2/m2	Sostre màxim		
Edificabilitat	2,65 m2/m2	647 m2		
Residencial :	1,93 m2/m2	471 m2		
Altres :	0,72 m2/m2	176 m2		
Sòl Privat:	%	Superfície		
	72,13 %	176 m2		
Sòl Públic:	%	Superfície		
Espais Lliures:	-	-		
Vialitat:	27,87 %	68 m2		
Equip. Int. Tècniques:	-	-		
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre		
	-	-		
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges		
	245,90 Habí/ha	6 Hab.		
Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
Protecció Pública:	-	-	-	-
Altres tipus de protecció:	-	-	-	-

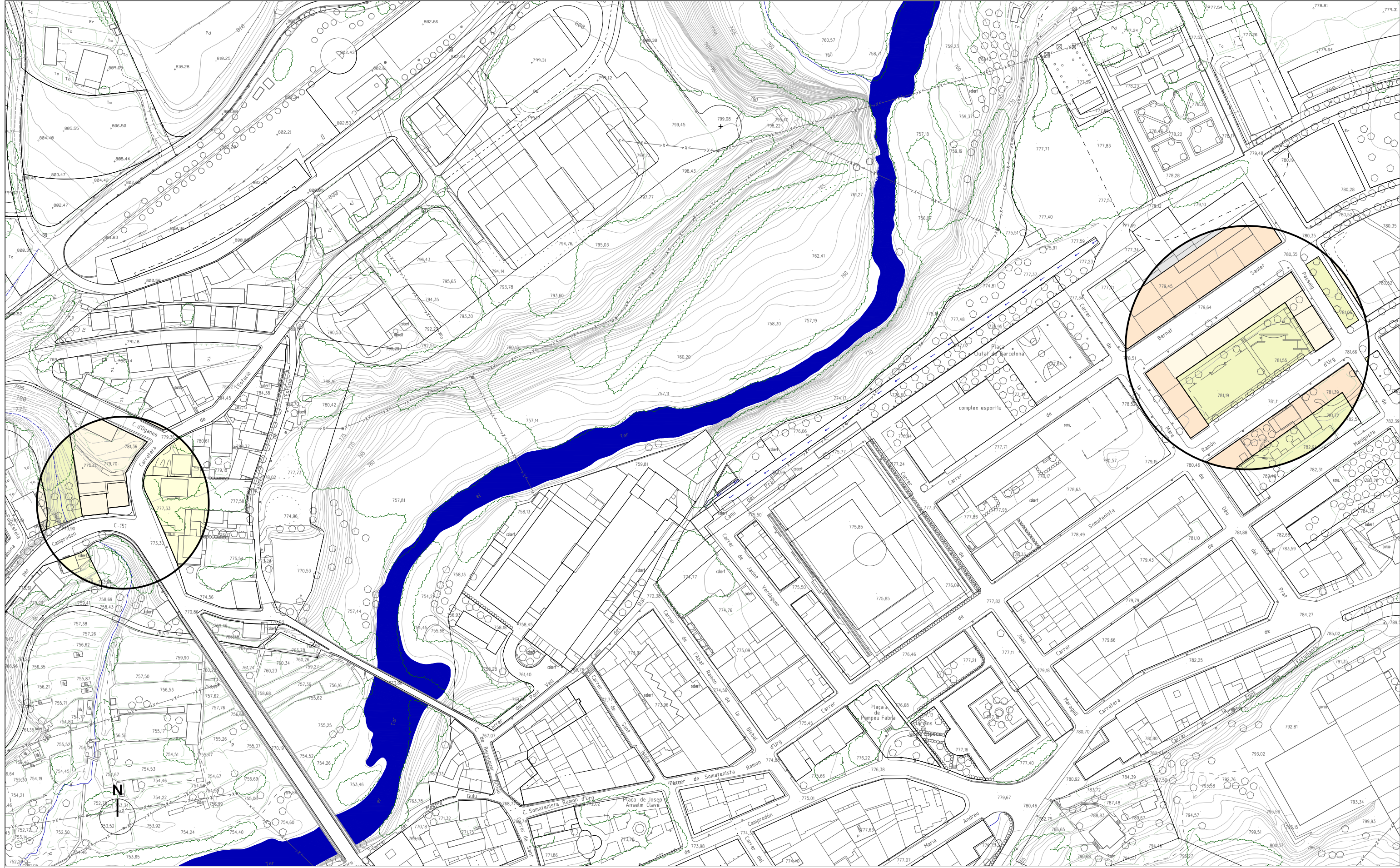
Condicions d'Edificació i Usos:

- Les que corresponen a la qualificació urbanística.
- El nombre mínim de places d'aparcament és de 5, i l'accés rodat es verificarà pel costat de la façana situat més a l'Oest.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

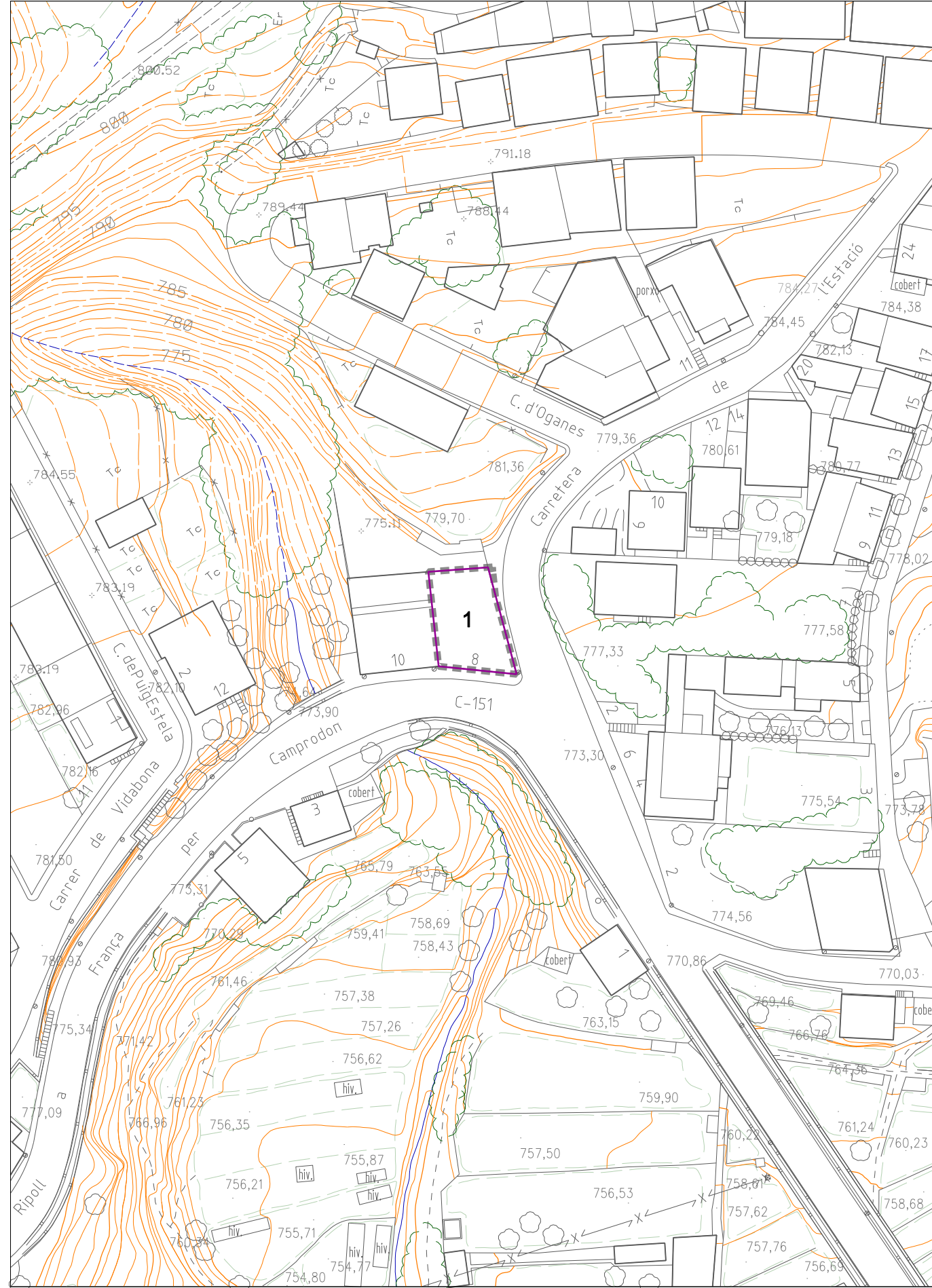
- Reparcel·lació, Modalitat, compensació bàsica.



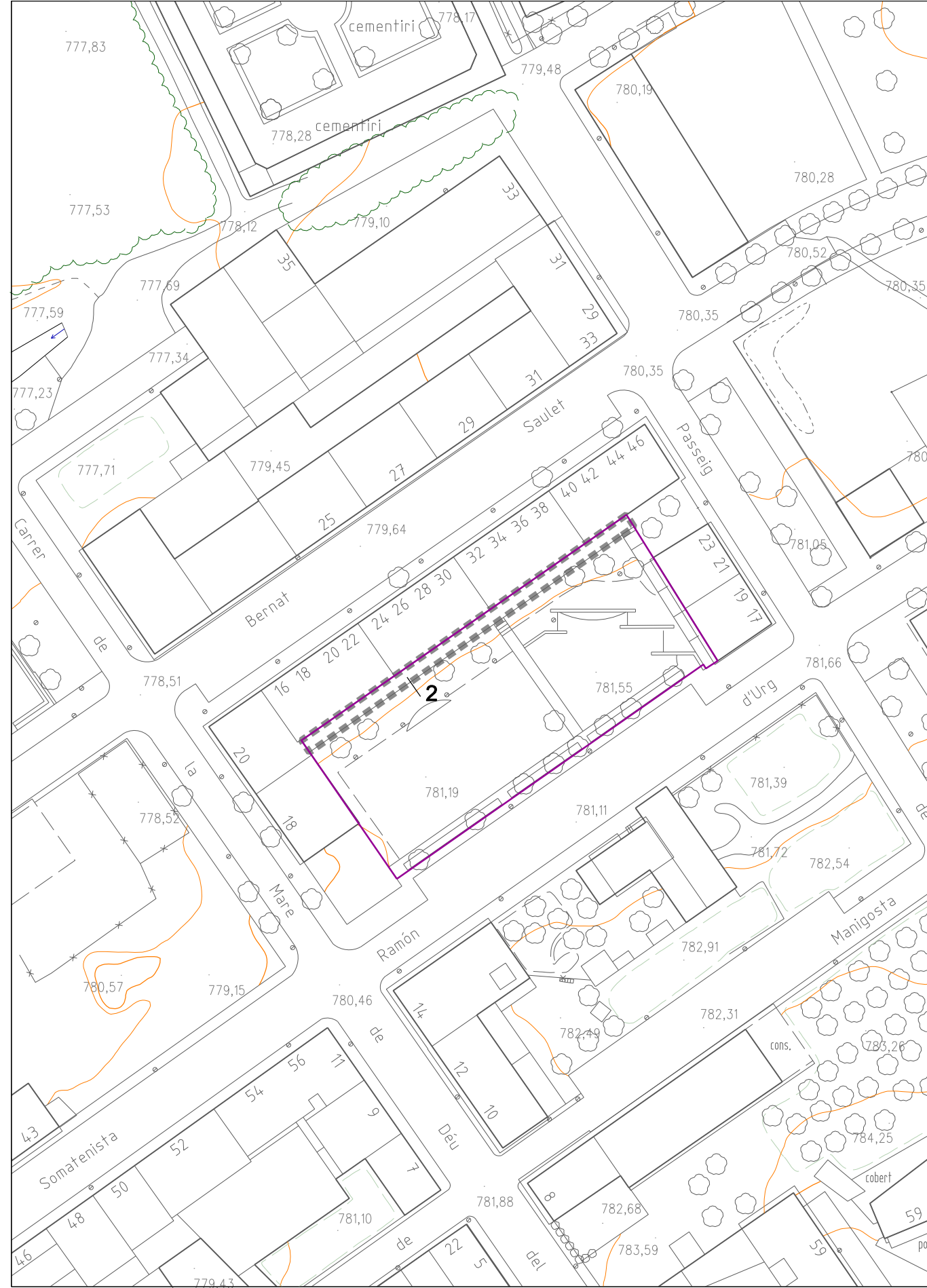
MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
RAMON FORTET I BRU, Arquitecte

E: 1/2000

SITUACIÓ



Subàmbit A



Subàmbit B

■ ■ ■ ■	Ambit de la modificació
—	Límit propietats
Propietat 1:	244,00 m ²
Propietat 2:	197,92 m ²
Total Propietats:	441,92 m ²



MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
 RAMON FORTET I BRU. Arquitecte

E: 1/1000

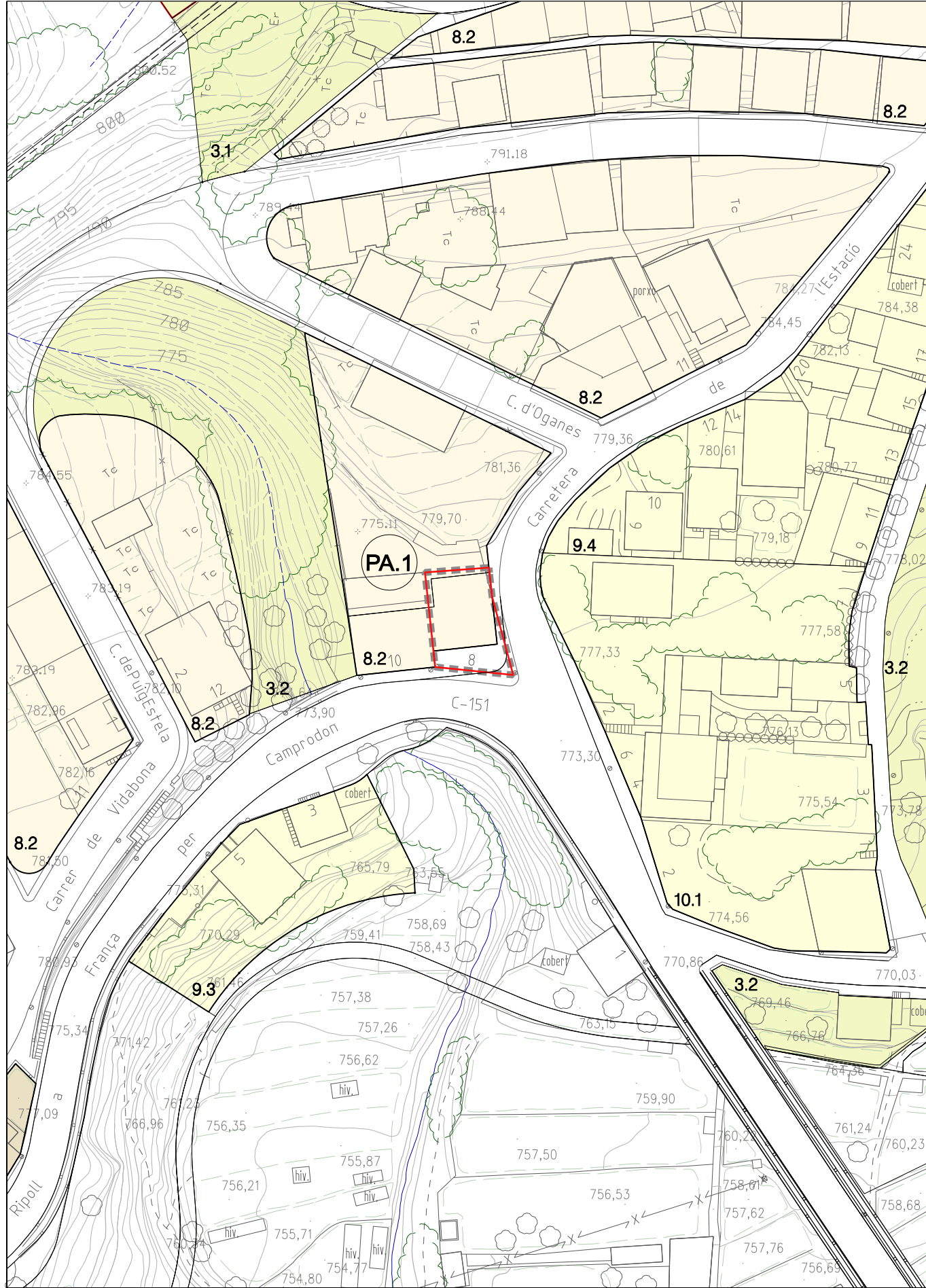
PROPIETAT DEL SÒL.

SÒL URBÀ CONSOLIDAT. ZONES

- 6.- Zona del Nucli Històric**
- 6.1- Zona de la Vila Vella
- 6.2- Zona del Raval
- 7.- Zona d'Exempla Urbà**
- 7.1- Zona d'Exempla Urbà en illa oberta
- 7.2- Zona d'Exempla Urbà en illa tancada
- 7.3- Zona d'Exempla Urbà en ordenació específica
- 8.- Zona Suburbana**
- 8.1- Zona Suburbana Unifamiliar
- 8.2- Zona Suburbana Plurifamiliar
- 9.- Zona d'edificació aïllada unifamiliar**
- 9.1- Z.E. aïllada unifamiliar d'Intensitat I
- 9.2- Z.E. aïllada unifamiliar d'Intensitat II
- 9.3- Z.E. aïllada unifamiliar d'Intensitat III
- 9.4- Z.E. aïllada unifamiliar d'Intensitat IV
- 9.5- Z.E. aïllada unifamiliar d'Intensitat V
- 10.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar**
- 10.1- Z.E. aïllada plurifamiliar d'Intensitat I
- 10.2- Z.E. aïllada plurifamiliar d'Intensitat II
- 11.- Zona de Volumetria consolidada**
- 12.- Verd Privat**
- 13.- Zona d'Indústria aïllada**
- 13.1- Z.Ind. aïllada d'Intensitat I
- 13.2- Z.Ind. aïllada d'Intensitat II
- 13.3- Z.Ind. aïllada d'Intensitat III
- 14.- Zona d'Indústria segons alineacions**
- 14.1- Z.Ind. alineacions d'Intensitat I
- 14.2- Z.Ind. alineacions d'Intensitat II
- 15.- Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada**

SÒL URBÀ I URBANITZABLE. SISTEMES

- 1.- S. Hidrogràfic**
- 2.- S. Comunicacions Viàries
- 2.1- Vialitat
- 2.2- Àrees d'aparcament
- 2.3- Espais d'aparcament sota rasant
- 2.4- Estació d'autobusos
- 3.- Sistema d'espais lliures**
- 3.1- Parcs Públics
- 3.2- Jardins i Passeigs urbans
- 3.3- Espais de protecció i servitud
- 3.4- Àrees per a l'esport i lleure
- 4.- Equipaments comunitaris i Habitatges Dotacionals**
- 4.1- Docents
- 4.2- Esportiu
- 4.3- Sanitari assistencial
- 4.4- Socio - Cultural
- 4.5- Servels públics
- 4HD - S. Habitatges Dotacionals

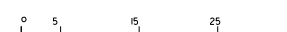


Subàmbit A



Subàmbit B

- ■ ■ ■ ■ Àmbit de la modificació
- Terme Municipal
- Sòl Urbà
- - - Sòl urbanitzable delimitat
- - - Sòl urbanitzable no delimitat
- P.A. i P.M.U.



MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
 RAMON FORTET I BRU. Arquitecte

E: 1/1000

POUM VIGENT. SÒL URBÀ.
 QUALIFICACIÓ

SÒL URBÀ CONSOLIDAT. ZONES

- 6.- Zona del Nucli Històric**
- 6.1- Zona de la Vila Vella
- 6.2- Zona del Raval

- 7.- Zona d'Exempla Urbà**
- 7.1- Zona d'Exempla Urbà en illa oberta
- 7.2- Zona d'Exempla Urbà en illa tancada
- 7.3- Zona d'Exempla Urbà en ordenació específica

- 8.- Zona Suburbana**
- 8.1- Zona Suburbana Unifamiliar
- 8.2- Zona Suburbana Plurifamiliar

- 9.- Zona d'edificació aïllada unifamiliar**
- 9.1- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat I
- 9.2- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat II
- 9.3- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat III
- 9.4- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat IV
- 9.5- Z.E. aïllada unifamiliar d'intensitat V

- 10.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar**
- 10.1- Z.E. aïllada plurifamiliar d'intensitat I
- 10.2- Z.E. aïllada plurifamiliar d'intensitat II

- 11.- Zona de Volumetria consolidada**

- 12.- Verd Privat**

- 13.- Zona d'indústria aïllada**
- 13.1- Z.Ind. aïllada d'intensitat I
- 13.2- Z.Ind. aïllada d'intensitat II
- 13.3- Z.Ind. aïllada d'intensitat III

- 14.- Zona d'indústria segons alineacions**
- 14.1- Z.Ind. alineacions d'intensitat I
- 14.2- Z.Ind. alineacions d'intensitat II

- 15.- Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada**

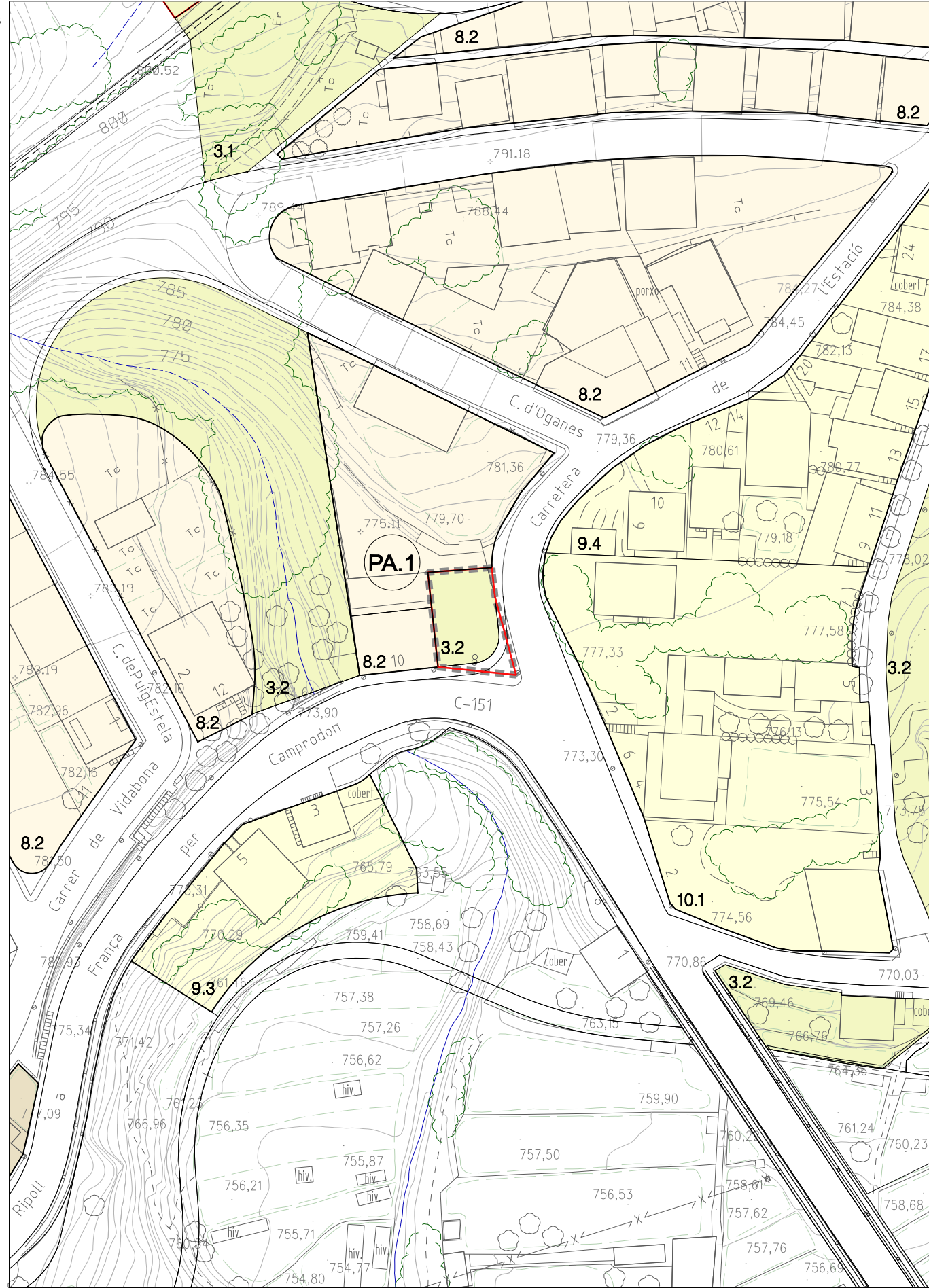
SÒL URBÀ I URBANITZABLE. SISTEMES

- 1.- S. Hidrogràfic**

- 2.- S. Comunicacions Viàries**
- 2.1- Vialitat
- 2.2- Àrees d'aparcament
- 2.3- Espais d'aparcament sota rasant
- 2.4- Estació d'autobusos

- 3.- Sistema d'espais lliures**
- 3.1- Parcs Públics
- 3.2- Jardins i Passeigs urbans
- 3.3- Espais de protecció i servitud
- 3.4- Àrees per a l'esport i lleure

- 4.- Equipaments comunitaris i Habitatges Dotacionals**
- 4.1- Docents
- 4.2- Esportiu
- 4.3- Sanitari assistencial
- 4.4- Socio - Cultural
- 4.5- Servels públics
- 4HD - S. Habitatges Dotacionals

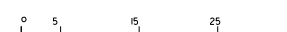


Subàmbit A



Subàmbit B

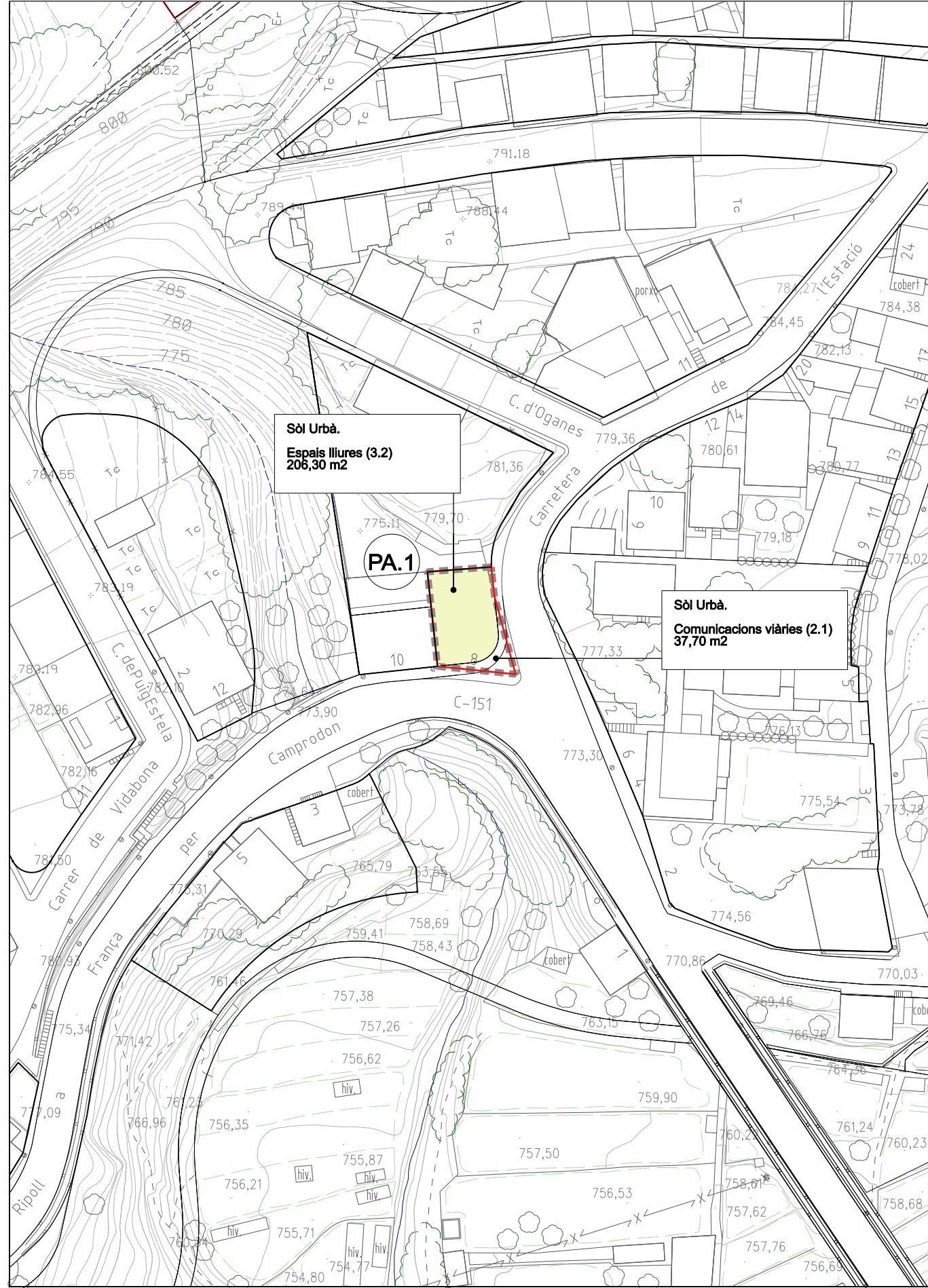
Àmbit de la modificació
 Terme Municipal
 Sòl Urbà
 Sòl urbanitzable delimitat
 Sòl urbanitzable no delimitat
 P.A. i P.M.U.



MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
 RAMON FORTET I BRU. Arquitecte

E: 1/1000

POUM MODIFICAT. SÒL URBÀ.
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

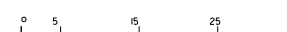


Subàmbit A



Subàmbit B

- ■ ■ ■ Àmbit de la modificació
- Terme Municipal
- Sòl Urbà
- - - Sòl urbanitzable delimitat
- - - Sòl urbanitzable no delimitat
- P.A. i P.M.U.



MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
RAMON FORTET I BRU. Arquitecte

E: 1/1000

POUM MODIFICAT. SÒL URBA.
SUPERFÍCIES.

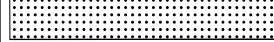
ALINEACIONS I RASANTS

ALINEACIONS

Ocupació Planta Baixa

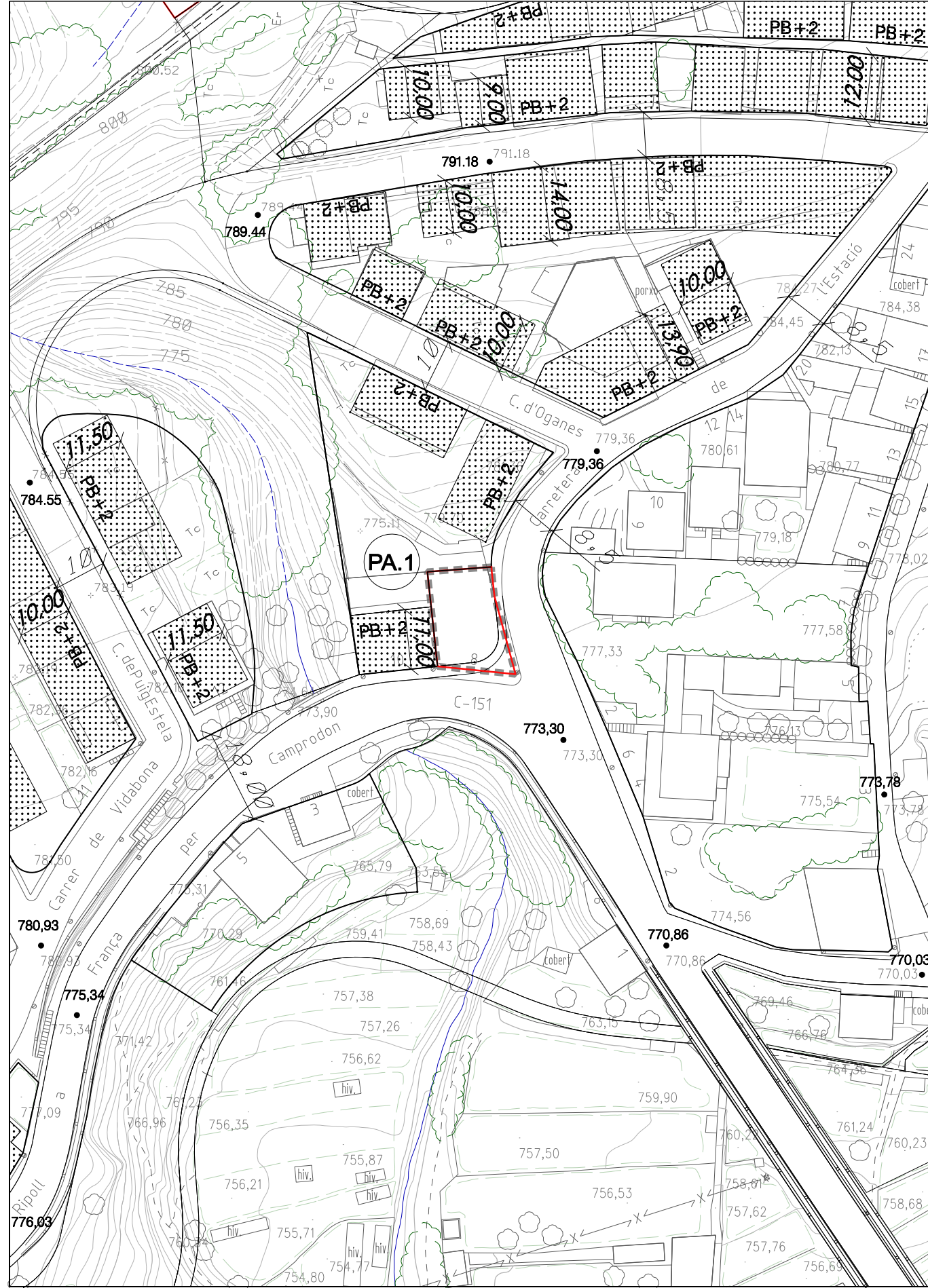


Ocupació Plantes Superiors

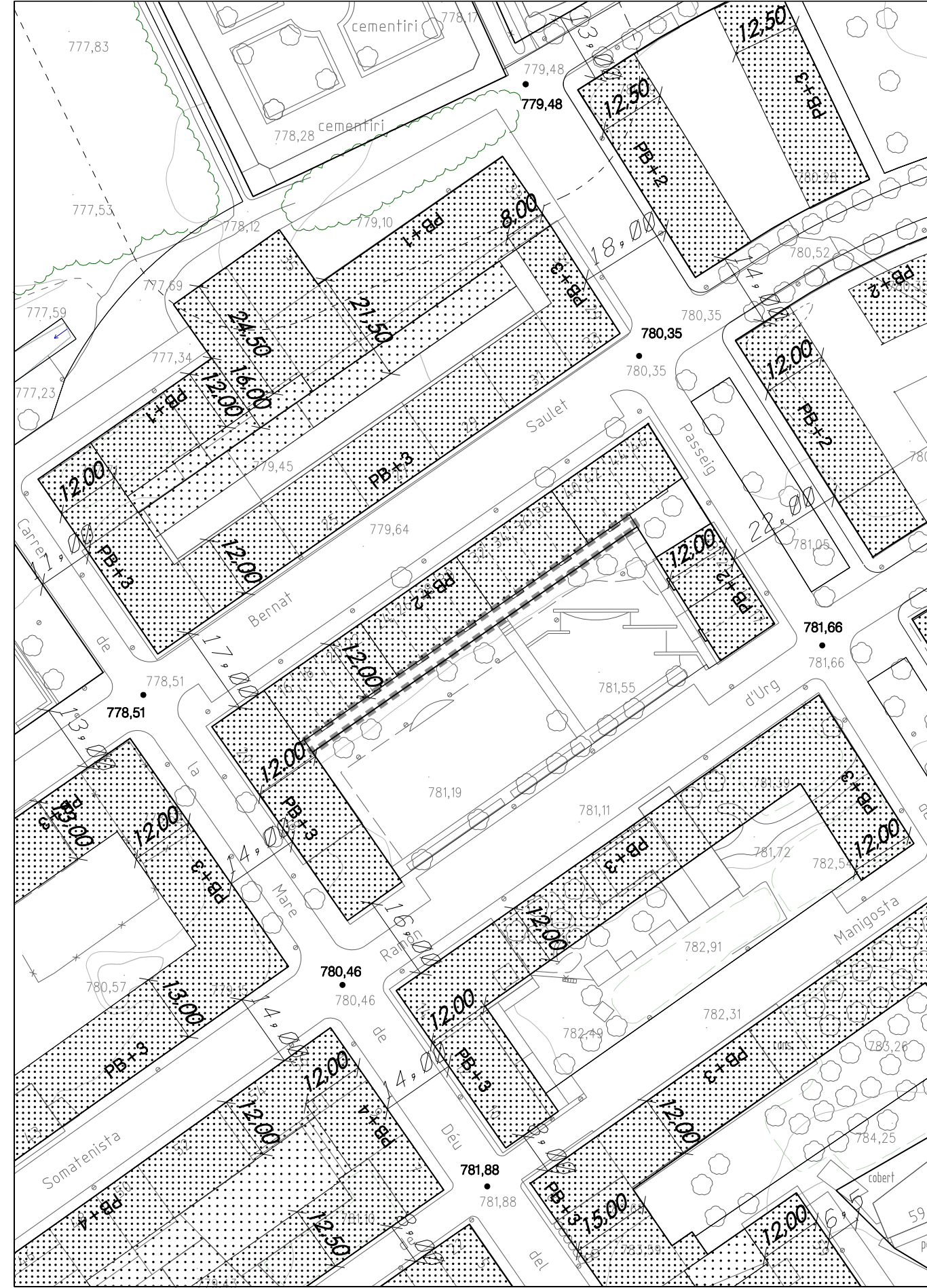


RASANTS VIALITAT

Cota Rasant	723.05
Cota Terreny	723.05

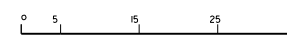


Subàmbit A



Subàmbit B

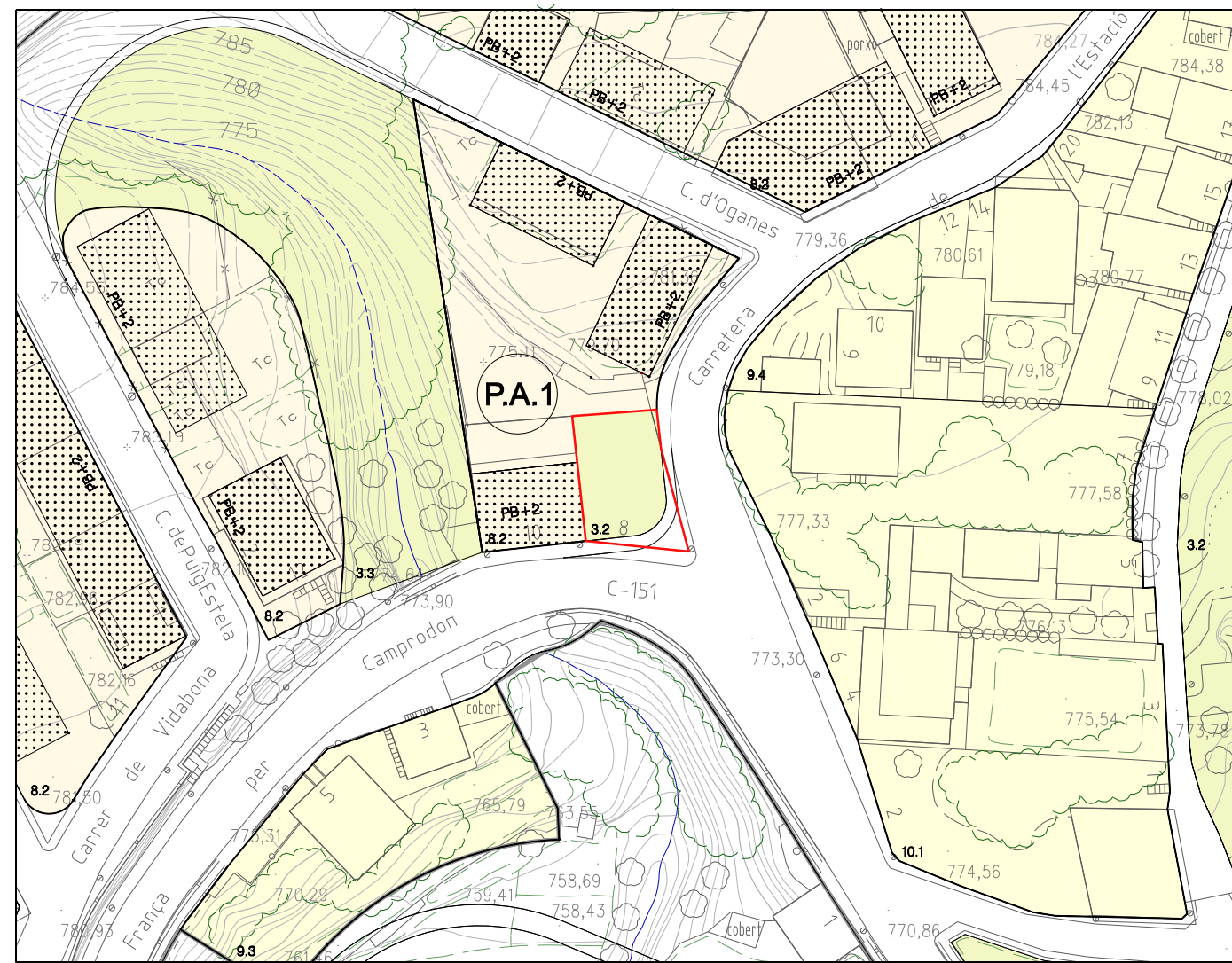
	Àmbit de la modificació
	Terme Municipal
	Sòl Urbà
	Sòl urbanitzable delimitat
	Sòl urbanitzable no delimitat
	P.A. i P.M.U.



MODIFICACIÓ 1-2017 DEL POUM.
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES. 2017
 RAMON FORTET I BRU. Arquitecte

E: 1/1000

POUM MODIFICAT. SÒL URBA.
ALINEACIONS I RASANTS



Nom:
Pujada Estació

Extensió:
244 m2

Objectius:
El polígon d'actuació té per a objecte l'adquisició del sòl destinat a espais lliures i vialitat, necessari per a millorar les condicions de seguretat de l'encreuament de la carretera d'Ogassa amb la N-260, proporcionant major obertura i visibilitat.

Quadre de característiques:

	m2/m2	Sostre màxim
Edificabilitat	-	-
Residencial :	-	-
Altres :	-	-
Sòl Privat:	%	Superfície
	0,0 %	0 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
Espais Lliures:	100,00 %	244,00 m2
Vialitat:	84,50 %	206,30 m2
Equip. Int. Tècniques:	-	-
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre
	-	-
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	-	-

	%	Sostre	%	N. d'habitatges
Habitatges Protegits:	-	-	-	-
Protecció Pública:	-	-	-	-
Altres tipus de protecció:	-	-	-	-

Condicions d'Edificació i Usos:

- Les que corresponen a la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

- Expropiació.