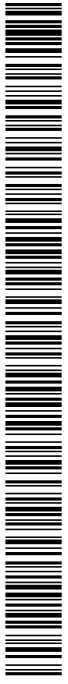


Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 1 de 31

SIGNATURES

Cap signatura aplicada



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



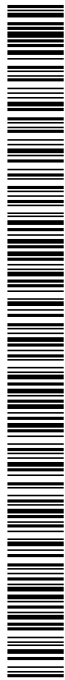
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU AL SECTOR DE LA CANTONADA DEL
C. MARE DE DÉU DEL PRAT AMB EL CAMÍ DEL CEMENTIRI DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
abril 2018

AVC
arquitecte

Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 2 de 31

SIGNATURES
Cap signatura aplicada





ÍNDEX

I.- MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1.- Àmbit de la modificació puntual del POUM
- 1.2.- Estructura de la propietat
- 1.3.- Iniciativa
- 1.4.- Planejament vigent i normativa de referència
- 1.5.- Ordenació prevista en el planejament anteriorment vigent
- 1.6.- Usos i estat actual dels terrenys
- 1.7.- Annexes : certificat cadastral

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1.- Definició i Objecte de la Modificació
- 2.2.- Procedència
- 2.3.- Marc legal d'aplicació
- 2.4.- Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació
- 2.5.- Ordenació i solució adoptada
- 2.6.- Quadres numèrics
- 2.7.- Justificació del compliment dels estàndards determinats per l'art 100 del TRLU.

3.- MEMÒRIA AMBIENTAL

4.- MEMÒRIA SOCIAL

5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

- 5.1.- Estudi Econòmic – financer
- 5.2.- Característiques de la urbanització
- 5.3.- Cessió del 10% d'Aprofitament.

6.- MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ. PROGRAMA D'EXECUCIÓ

- 6.1.- Sistema d'actuació
- 6.2.- Programa d'actuació
- 6.3.- Cessions de sòl

7.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

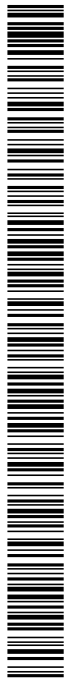
II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 4 de 31

SIGNATURES

Cap signatura aplicada



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

I.- MEMÒRIA

1.- MEMORIA DE LA INFORMACIÓ

1.1.- Àmbit d'actuació

L'àmbit objecte de Modificació es correspon amb la parcel·la de 15,80 ml de façana i 15,00 de fondària (189,60 m2) totalment edificables i qualificada com a zona 7.2 EIXAMPLE URBÀ EN ILLA TANCADA els 12,00 primers metres de la fondària i com a zona 14.2 ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS els altres tres metres, del vigent POUM de Sant Joan de les Abadesses de 10/11/2010 i delimitada al plànol O-1.

Es localitza doncs en un entorn urbà consolidat, dotat dels serveis urbans i amb accés per dos vials.





1.2.- Estructura de la propietat

L'àmbit inclòs en aquesta MP es compon de part d'una finca de titularitat de BRUSISDEU, S.L. (finca registral 2526 de Sant Joan de les Abadesses)

D'acord amb la informació registral disponible aquesta finca es:

URBANA. Parcela de terreno en Sant Joan de les Abadesses, de superficie seiscientos veintinueve metros sesenta y tres decímetros cuadrados, situado en la prolongación de la calle de la Canal, y que linda: Noreste, en una línea de 15'80 metros, con finca propiedad del mismo adjudicatario; Sureste, en una línea de 39'85 metros, parte con finca adjudicada a la Parroquia de Sant Joan de les Abadesses y parte con Comunidad de Propietarios; Suroeste, en una línea de 15'80 metros, con prolongación calle Nuestra Señora del Prat; y Noroeste, en una línea de 39'85 metros con fachada a la calle Prolongación de la Canal.

1.3.- Iniciativa

La Modificació Puntual del POUM és iniciativa de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses a instàncies de BRUSISDEU, S.L., propietaris dels terrenys.

1.4.- Planejament vigent i normativa de referència

El planejament vigent a Sant Joan de les Abadesses és el POUM de 10/11/2010.

El sector objecte d'aquesta MP està qualificat part com a zona d'eixample, en la seva modalitat d'illa tancada corresponent a edificacions entre mitgeres alineades a vial, formant illes tancades per l'edificació en tot el seu perímetre, o bé, quan la forma de l'illa es allargada, formant barres d'edificació a un sol costat i part com a zona industrial segons perímetres reguladors.

Totes les barres d'edificació que donen front a la Plaça Ciutat de Barcelona estan plenament consolidades i conformen un conjunt arquitectònic fonamentat en una alçada constant i una base porxada des d'on arranquen les edificacions.

Aquest model arquitectònic, prové de l'ordenació determinada a l'anterior PGOU vigent fins a l'aprovació del vigent POUM.

El terreny objecte de la present MP constitueix un solar, ja que compleix els requisits fixats a l'art 29 de la Llei d'Urbanisme, en sòl urbà consolidat d'acord amb l'art 30 de l'esmentada llei.

Aquest solar és l'únic lliure d'edificació de la Plaça Ciutat de Barcelona.



Amb la finalitat de garantir que el projecte arquitectònic que es pugui presentar s'adeqüi a la unitat compositiva, es redacta la present Modificació Puntual.

1.5.- Ordenació prevista en el planejament anteriorment vigent

A títol merament informatiu i perquè serveixi d'antecedent, l'anterior PGOU , document dins la vigència del qual es van atorgar les llicències d'edificació del conjunt actualment consolidat, establia que:

III.23 Conjunt Urbanístic de la Plaça de l'Escorxador.

1. Identificació. Correspon al conjunt d' edificacions projectades a l'entorn de la Plaça, a través de les que es definirà l'espai públic.

2. Condicions.

2.1. La planta baixa de les edificacions es separarà 3m. de l'alineació de façana, deixant un espai porticat, lliure d'edificació, d'ús i domini públic.

2.2. El porxo es construirà amb pilars i subjectes a les següents dimensions:

a) Alçada punt mig de 4,9 m. a 5,20 m.

b) Mòdul amplada: "Moda " 3 m.

Mòdul amplada màxima: 3, 2 5 m.

Mòdul amplada mínima: 2,78 m

2.3. S'admeten els entresols amb entrada independent des del carrer.

2.4. Els ràfecs seran horitzontals i no volaran més de 45cm.

2.5. Els cossos volats amb façana a la plaça compliran:

a) Els balcons no podran ésser correguts ni de llargària superior a la "Moda" del porxo.

b) Les tribunes podran volar la meitat de l' amplada dels balcons i en 1/3 de la llargària de la façana.

3. En quan a les condicions no fixades expressament en aquest article, regiran les de la zona 2a.

Amb aquests criteris es va desenvolupar l'edificació que ara configura un conjunt i que es pretén completar i finalitzar.

Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1

Origen: Ciutadà

Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710

Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32

Pàgina 8 de 31

SIGNATURES


Cap signatura aplicada

1.6.- Usos i estat actual dels terrenys

El terreny comprès en l'àmbit de la Modificació Puntual està totalment tancat i es destina a espai de magatzem i esta lliure d'edificació.



1.7.- Annexes : certificat cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1465206DG4716N0001ED

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL MARE DEU PRAT
 17860 ST JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Almacén, Estac. AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 467

PARCELA CATASTRAL


LOCALIZACIÓN
 CL MARE DEU PRAT
 ST JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 467 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 617 TIPO DE PARCELA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Pisos	Puede	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	172
ALMACEN	1	01	01	172
ALMACEN	1	02	01	123

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 14 de Junio de 2018

441.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Municipio
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobilino y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1.- Definició i Objecte de la Modificació

En data desembre de 2016 es va redactar el PMU de la parcel·la situada a la cantonada del carrer de la Mare de Deu del Prat amb el camí del Cementiri amb l'objectiu principal de donar un tractament unitari als edificis que donen front a la Plaça Ciutat de Barcelona dels que resta exclusivament per edificar el que s'ubicarà dins l'àmbit del PMU.

Aquest Pla de Millora Urbana es va aprovar definitivament en data 28/07/17 i es va publicar al BOP el 08/08/17.

L'àmbit del PMU era de 189,60 m² amb un front a la Plaça Ciutat de Barcelona de 15,80 m i una fondària de 12,00.

Aquest àmbit forma part d'una parcel·la més àmplia que amb els 15,80 de façana té una fondària de 39,85 essent, per tant, la seva superfície total de 629,63m².

La part de parcel·la que no es va incloure a l'àmbit està qualificada com a sòl urbà "Zona Industrial segons paràmetres reguladors 14.2.

Aquesta part de parcel·la Industrial 14.2 és edificable en Planta Baixa i una planta amb una alçada màxima de 9,00 metres.

Aquest PMU, però, no va resoldre dos aspectes:

1/La unió entre el futur edifici residencial amb front a la Plaça de PB+3PP i el futur edifici industrial del Camí del Cementiri, ja que aquest no permetia obertures a la façana posterior del primer i

2/ Que la pèrdua d'espai necessària per garantir la porxada unitària no possibilita la dotació d'una plaça d'aparcament necessària per cada habitatge.

A l'efecte de delimitar adequadament les zones, establir l'alineació del porxo a la plaça i fixar l'alçada obligatòria, tant a façana a la plaça com a la part posterior, es redacta la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de les Abadesses que deixarà sense efecte el PMU anteriorment esmentat.

Per assolir aquests objectius la present MPPOUM proposa:

- 1.- Establir un àmbit de 15,80m de façana a la Plaça per 15 de fondària qualificat com a zona 7.2.Zona d'Eixample Urbà en Illa tancada.
- 2.- Establir una alineació obligatòria de la planta baixa en el front a la Plaça reculada 3m de l'alineació.
- 3.- Fixar com a obligatòries, tant l'alçada de la planta baixa com la del ràfec de la coberta, de tal manera que coincideixin amb l'edifici amb el que fa mitgera.

- 4.- Limitar l'alçada de l'edificació en els 3,00m posteriors a planta baixa.
- 5.- Establir com a unitat mínima de projecte la formada per una parcel·la de 237 m2, part residencial i part industrial, de tal forma que es permeti la segregació de la finca de procedència i que constitueixi una parcel·la indivisible conservant les zonificacions actuals.

2.2.- Procedència

Per assolir els objectius esmentats procedeix la Modificació del POUM que es proposa per donar coherència a un sector amb la finalitat de poder diferenciar correctament les zones residencial i industrial i per garantir la unitat del conjunt arquitectònic i formal de la Plaça.

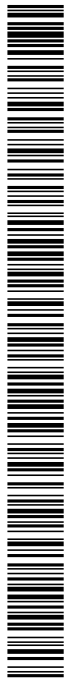
2.3.- Marc legal d'aplicació

Els instruments legislatius que determinen els requeriments del tràmit urbanístic i del contingut de les modificacions puntuals són:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 i 3/2012 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014 de 27 de gener : Llei 16/2015 de 21 de juliol.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

En relació al Planejament general d'aplicació en l'àmbit, es tenen en consideració POUM de Sant Joan de les Abadesses, i en concret el seu article 4, referent a Modificacions del POUM.





2.4.- Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació

L'art.97.1 del TRLUC 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.

L'objectiu de la MP és el d'establir una ordenació volumètrica unitària amb el conjunt de la Plaça Ciutat de Barcelona en el solar que està sense edificar situat a la cantonada del carrer de la Mare de Deu del Prat i el Camí del cementiri i establir una alçada màxima pel volum edificable al camí del Cementiri que possibiliti les obertures a la façana posterior de l'edifici.

Es tracta de fixar un criteri d'ordenació basat en la formalització d'un conjunt unitari amb el caràcter urbà adequat a la localització.

Aquesta unitat formal i de l'espai porxat d'ús públic justifiquen la iniciativa de la present Modificació.

2.5.- Ordenació i solució adoptada

D'acord amb aquest objectiu els elements estructuradors de l'ordenació que es proposa son:

- Formalitzar una alineació en planta baixa, reculada 3m del pla de façana en la planta baixa.
- Configurar un front edificat a la Plaça Ciutat de Barcelona que conservi l'alçada i la fondària de la porxada, es mantingui el nivell dels forjats i es conservi una línia de coronament de l'edifici igual a tota la barra.
- Fixar una alçada màxima d'una planta en un tram de 3,00metres situats a la unió dels edificis residencial amb l'industrial.
- Establir una única unitat mínima de projecte per a tot l'àmbit de la MPOUM.

D'acord amb aquests objectius es qualifica la totalitat de l'àmbit com a Zona 7.2 Eixample urbà en illa tancada.

**2.6.- Quadres numèrics**

	POUM VIGENT	MPOUM
ZONA 7.2	189,60 m2	237,00 m2
ZONA 14.2	47,40 m2	0,00 m2
SISTEMES	-----	-----
SOSTRE m2s	758,40 m ² s (zona 7.2)	805,80 m2
SERVITUD D'ÚS I DOMINI PÚBLIC EN PB	94,80 m ² s (zona 14.2)	47,40 m2
ALÇADA MÀXIMA ZONA 7.2	PB+3PP (12,50 m2)	PB+3PP la resultant de mantenir nivell de coronació de l'edifici col.lindant
ALÇADA MÍNIMA ZONA 7.2	PB+2PP	Obligarietat de mantenir el nivell de coronació d'edifici col.lindant
OCUPACIÓ MAXIMA	Segons plànol d'alineacions	Segons plànol d'alineacions

2.7.- Justificació del compliment dels estàndards determinats per l'art 100 del TRLU.

L'Art. 100.1 del TRLUC estableix que si la modificació d'una figura de planejament urbanístic, comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial.

Tal com s'ha justificat al quadre numèric es produeix una disminució del sostre total dins l'àmbit de la MPOUM i, en conseqüència, no procedeix cap increment de reserva de sistemes.

3.- MEMÒRIA AMBIENTAL

La proposta formulada en La present Modificació Puntual del POUM no altera els anàlisis i les conclusions de l'Informe Ambiental Preliminar del POUM (IAP) i de l'informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA), redactats per Educa.



4.- MEMÒRIA SOCIAL

El vigent POUM incorpora la Memòria Social preceptiva al Volum II, quantifica la necessitat d'habitatge protegit i determina la seva localització.

Aquesta memòria social a l'apartat "Reserves mínimes obligatòries de sostre per a habitatge de protecció pública i altres modalitats, PA. i PMU d'ús residencial. Sol Urbà" determina quins PA i PMU han de preveure reserva d'habitatges dotacionals i exclou, d'acord amb l'art 66.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aquells polígons que contenen edificacions residencials existents i aquells, d'abast limitat, que tenen per objecte l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures públics.

La present modificació puntual es fonamenta en el reconeixement d'uns volums fixats al POUM i no s'incrementa cap paràmetre.

En conseqüència, entenem que la present modificació es pot considerar inclosa en els supòsits d'exempció que realitza la Memòria Social del POUM.

És per aquests motius que, d'acord amb l'art 63.3 del RLUC es sol·licita a la Comissió d'Urbanisme, òrgan competent per l'aprovació definitiva, que aquest àmbit s'exclouï del còmput ja que el limitat abast del sostre a computar no afecta les necessitats quantitatives d'habitatge amb protecció pública, d'acord amb les característiques socio-econòmiques de Sant Joan de les Abadesses.



5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

5.1.- Estudi Econòmic Financer

En aquest apartat s'ha de donar compliment a l'estudi i justificació de la viabilitat de l'actuació proposada en l'àmbit de la MPOUM, d'acord amb allò estipulat en l'art 66.1.d) i e) de la Llei d'Urbanisme.

La única actuació diferent de les previstes al POUM és la construcció del porxo que suposa un increment de cost de:

Sup. total porxada :	15,80 x 3 = 47,40 m2
Cost m2 de paviment de porxo:	50 €/m2
Cost total d'urbanització (increment):	2.370 €

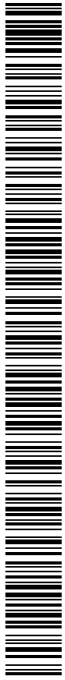
Aquest import suposa un increment en el mòdul de repercussió del m2 edificat de 2.370€/758,40m2= 3,125 €/m2, quantitat que no altera la viabilitat de l'operació.

5.2.-Característiques de la urbanització

Als efectes de la seva execució directa, tal com es preveu a la normativa, serà necessària la redacció d'un projecte d'edificació complet de l'àmbit que concretarà les úniques obres d'urbanització pendents i que corresponen exclusivament a la porxada que es proposa.

5.3.-Cessió del 10% d'aprofitament

En tractar-se de Sòl Urbà consolidat, no essent necessària la delimitació de cap Polígon d'Actuació pel desenvolupament de les previsions fixades a la MPOUM i no alterant-se les condicions bàsiques del planejament general, no serà necessària la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.





6.-MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ. PROGRAMA D'EXECUCIÓ

6.1.- Sistema d'actuació

El desenvolupament de l'àmbit no requereix cap sistema de gestió i és d'edificació directa.

6.2.-Programa d'Actuació

Resta plenament vigent el Programa d'Actuació del volum VII del POUM.

6.3.- Cessions del sòl

La present modificació no contempla cessions de sòl per espais lliures i vialitat. No obstant, en el moment de la concessió de la corresponent llicència d'edificació es formalitzarà la cessió d'ús públic de l'espai porxat de la façana principal.



7.-AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada contingut a l'Annex III del POUM és plenament vigent i la present MPOUM no suposa cap alteració de les seves previsions.

L'Arquitecte,

Agustí Vilà i Cubí

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAP.I.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objectius i àmbit de la MPOUM

1.1.- La present Modificació Puntual té per objectiu concretar els paràmetres d'edificació d'un solar situat a la cantonada dels carrers de la Mare de Deu del Prat i Camí del Cementiri de Sant Joan de les Abadesses de forma volumètricament unitària amb les edificacions que donen front a la Plaça Ciutat de Barcelona, mantenint l'alçada del conjunt, la porxada reculada 3m de la línia de façana, determinant una unitat de projecte i garantint les obertures a la façana posterior.

1.2.- L'àmbit de la MPOUM integra un únic terreny, completament urbanitzat, al terme de Sant Joan de les Abadesses situat a la cantonada dels carrers de la Mare de Deu del Prat i Camí del Cementiri de Sant Joan de les Abadesses.

1.3.- L'àmbit de la MPOUM té una superfície de 237,00m², amb una façana de 15,80 ml i una fondària de 15,00 ml.

Art. 2 Marc legal i normatiu

2.1.- La present MPOUM es formula i es tramita de conformitat amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives), i del text consolidat del seu Reglament aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

2.2.- Les referències de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ho són al Text refós aprovat definitivament per resolució del Conseller de PT i OP en data 10/11/2010.

Art. 3 Documents que integren la MPOUM

LA MPOUM està integrat pels següents documents:

- I.- MEMÒRIA
 - 1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
 - 2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ
 - 3.- MEMÒRIA AMBIENTAL
 - 4.- MEMÒRIA SOCIAL
 - 5.- AVALUACIÓ ECONÒMICA
 - 6.- MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ. PROGRAMA D'EXECUCIÓ
 - 7.- AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- II.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA





Art. 4.- Interpretació

Segons les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU, en la interpretació de les determinacions que s'expressen en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles que en la definició siguin més concretes (plànols d'escala més gran). Per a la resta de disposicions no contemplades en aquestes normes es tindrà en compte el que estableix la Normativa del POUM i la resta de documents legislatius relatius a aquest tipus d'edificacions.

Art. 5.- Règim urbanístic del sòl

5.1.- El sòl inclòs en l'àmbit de la present MPOUM, té la consideració de sòl urbà consolidat.

5.2.- De conformitat amb el règim del sòl, les propietats resten subjectes als drets i deures establerts a l'art 42 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 6.- Determinacions de la MPOUM

6.1.- La MPOUM s'ajusta a les següents determinacions:

- Àmbit: 237,00 m2 de sòl
- Zonificació: Zona 7.2 Eixample urbà en illa tancada
- Edificabilitat màxima: 805,80 m2 de sostre
- Alçada obligatòria zona 7.2: la resultant de mantenir el nivell de coronació de l'edifici col.lindant i del sostre de la planta baixa.

A la part que excedeix dels 12m de fondària, l'alçada màxima no superarà el forjat de la planta baixa.

CAP.II.- ORDENACIÓ DEL SÒL

Art. 7.- Qualificació del sòl

7.1.- Aquesta MPOUM no modifica la qualificació de l'àmbit que resta totalment com a zona d'Eixample Urbà en Illa Tancada (Clau 7.2) i disminueix la Zona Industrial segons perímetres reguladors (Clau 14.2) en 3m.

Art. 8.- Regulació de la zona

8.1.- La zona 7.2 d'Eixample Urbà en Illa tancada es regula pel que disposen les NNUU del POUM per aquesta zonificació, a partir del que determinen els arts. 197 a 201.

8.2.- L'edifici a construir dins l'àmbit de la present MPOUM es regirà pel que disposen les NNUU del POUM per aquesta zonificació, llevat el que expressament estableixen aquestes Normes.

8.3.- L'edificació formalitzarà un front a la plaça Ciutat de Barcelona que doni entitat i s'integri en el conjunt.

8.4.-El gàlib de l'edificació es fixa als plànols O.1 i O2.

Els paràmetres específics per aquesta edificació són:

- a) Sostre màxim: El sostre màxim de l'edificació serà de 805,80 m2.
- b) Perímetre regulador: idèntic a l'actual amb 15,80 m de façana i 15,00 m de fondària.
- c) Perfils reguladors: delimitats al plànol O.2 pel que respecta a les alçades obligatòries de planta baixa, coronació de l'edifici i alineació del porxo de la planta baixa i alçada màxima de la part posterior de l'edifici en Eixample.
- d) Alçada de planta baixa: es determina una alçada objectiva de planta baixa coincident amb la de l'edifici col.lindant
- e) Alçada de l'edifici: es fixa una alçada objectiva de coronament de l'edifici coincident amb la de l'edifici col.lindant.
- f) Alineació de l'edifici: en planta baixa la línia de façana serà la de l'alineació al vial i s'estableix una alineació de la façana del porxo que es separarà 3.00 m de la façana a vial deixant un espai porticat, lliure d'edificació, d'ús i domini públic. A la sol.licitud de llicència d'obres es formalitzarà el Registre de la Propietat la inscripció de la servitud de pas i d'ús públic del porxo.



Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 22 de 31

SIGNATURES

Cap signatura aplicada

- g) Unitat de projecte: la unitat de projecte definida al plànol O.2 es correspon amb una única unitat edificable en Clau 7.2 . El projecte d'edificació haurà de garantir la integració arquitectònica al conjunt edificat.
- h) El sòl inclòs dins els límits de la present MPOUM constituirà una parcel.la única i indivisible.



CAP.III.-DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

Art. 9.- Polígon de gestió. Sistema d'actuació

El desenvolupament de l'àmbit no requereix cap sistema de gestió i serà d'edificació directa.

Art. 10.- Desenvolupament

La present MPOUM es desenvoluparà per mitjà d'un únic projecte d'edificació ajustat a la present normativa.

Art. 11.- Projecte d'urbanització

El projecte d'edificació inclourà la definició dels materials de pavimentació de la porxada i la dotació dels serveis existents fins a l'interior de l'edifici.

Art. 12.- Projecte d'edificació

12.1.- El projecte d'edificació, que serà únic per a tot l'àmbit de la MPOUM, ha de complir amb les disposicions legals vigents, a més de la normativa i les ordenances d'edificació que li són d'aplicació

Sant Joan de les Abadesses, juny de 2018
L'Arquitecte redactor,



Sgt. Agustí Vilà Cubí



Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 24 de 31

SIGNATURES
Cap signatura aplicada





III.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1.- LOCALITZACIÓ
- I.2.- PLANEJAMENT VIGENT
- I.3.- SITUACIÓ ACTUAL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ
- O.2.- DETALL DE L'ORDENACIÓ

Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 26 de 31

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 27 de 31

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



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

ref/2017002



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR DE LA CANTONADA DEL
C. MARE DE DÉU DEL PRAT AMB EL CAMÍ DEL CEMENTIRI DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

abril 2018

escala A3 -



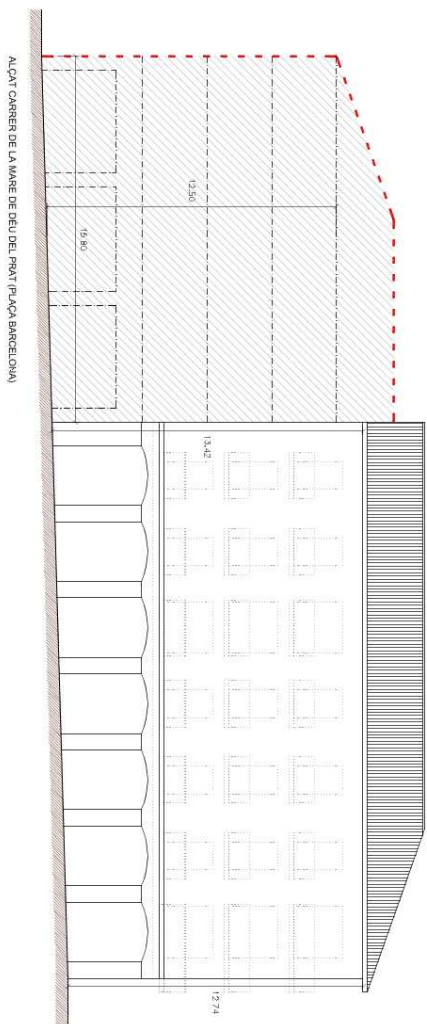
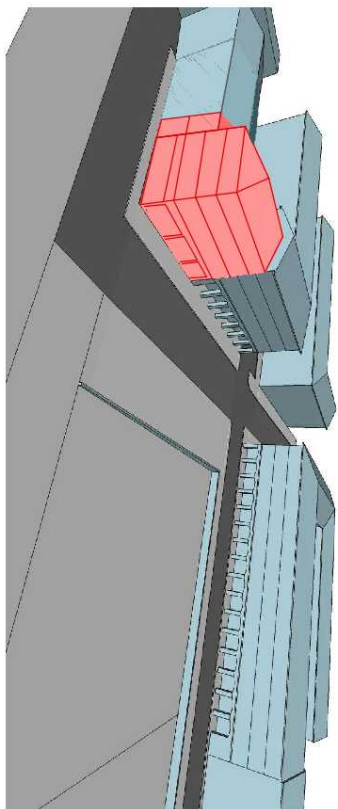
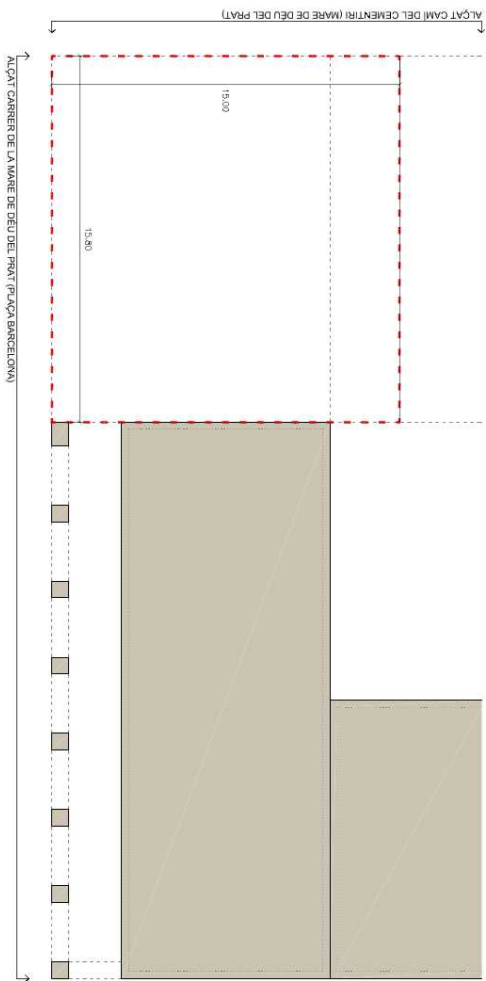
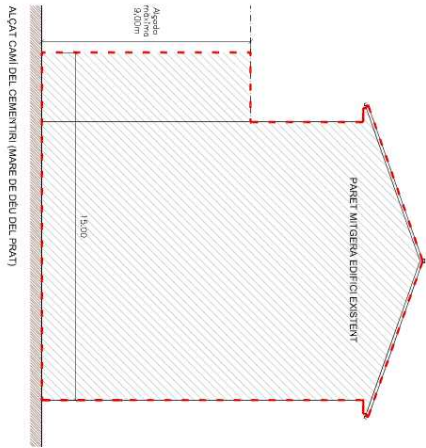
1:1 - LOCALITZACIÓ



escala 1:100

Codi Segur de Verificació: 2b638a4d-ef5e-436c-a4d6-52cae3ba5ba1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2018_2640710
Data d'impressió: 24/07/2018 11:20:32
Pàgina 29 de 31

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



QUADRE NUMERIC
 AMBIT DE LA MARE DE DEU DEL PRAT 227,00 m²
 SUPERFICIE DE CESSIO PER SISTEMES 0 m²
 SOSTRE MAXIM 853,20 m²

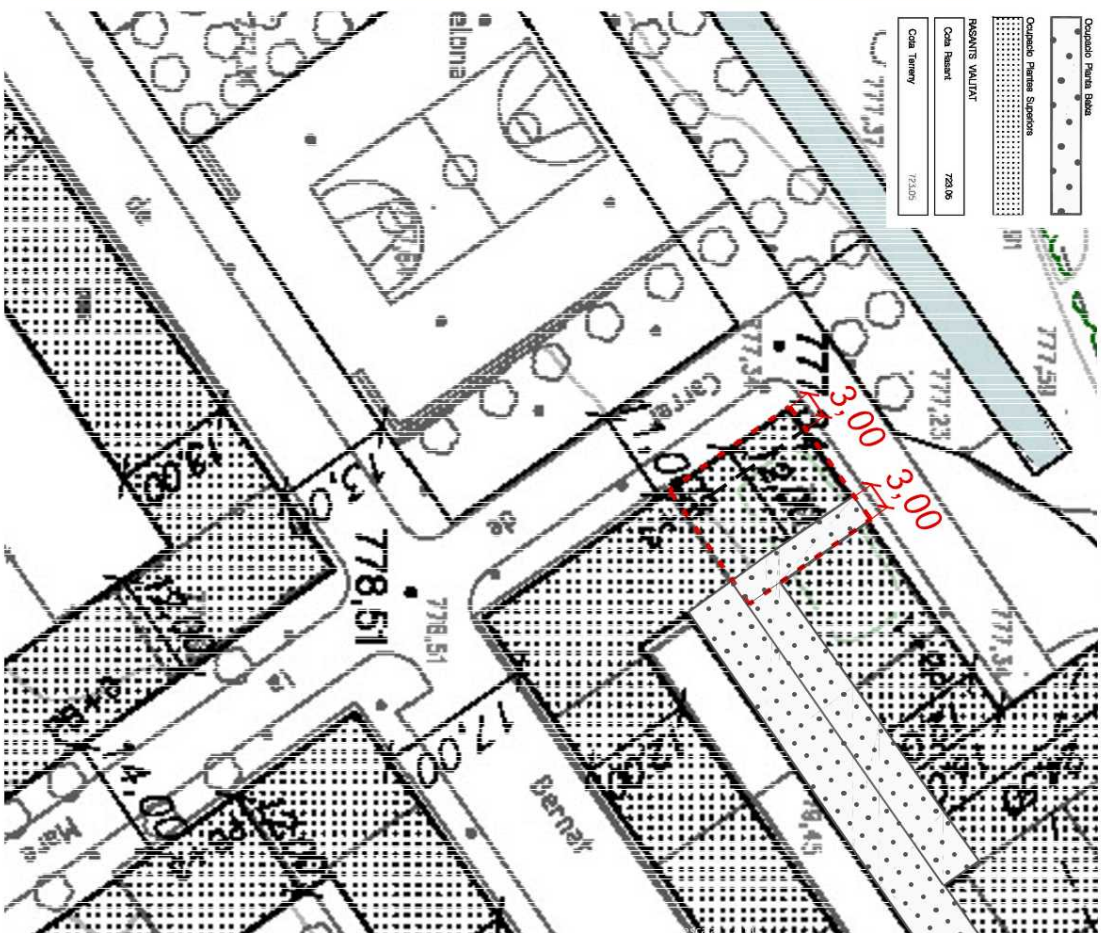
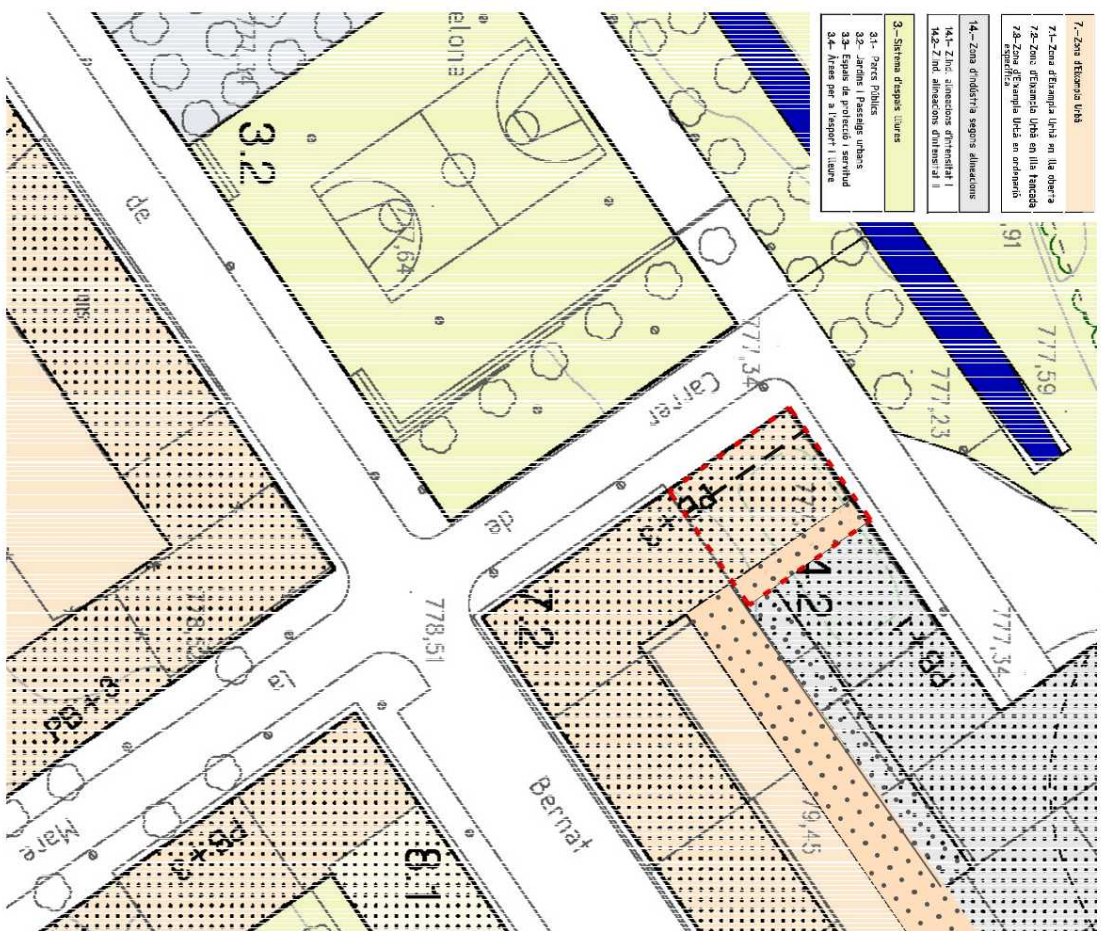
ref:2017002



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR DE LA CANTONADA DEL
 C. MARE DE DEU DEL PRAT AMB EL CAMÍ DEL CEMENTIRI DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
 AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
 abril 2018

escala: A3 - 1/200





QUALIFICACIÓ DEL SOL URBÀ I URBANITZABLE (2b.11)

--- DELIMITACIÓ DE L'AMBIT DE LA MP DEL POUM

--- ALINEACIÓ OBLIGATORIA EN PLANTA BASSA (FORSAVA)

ALINEACIONS I RASANTS DEL SOL URBÀ I URBANITZABLE (3.01)

--- DELIMITACIÓ DE L'AMBIT DE LA MP DEL POUM

--- ALINEACIÓ OBLIGATORIA EN PLANTA BASSA (FORSAVA)

ref:2017002



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR DE LA CANTONADA DEL
C. MARE DE DÉU DEL PRAT AMB EL CAMÍ DEL CEMENTIRI DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

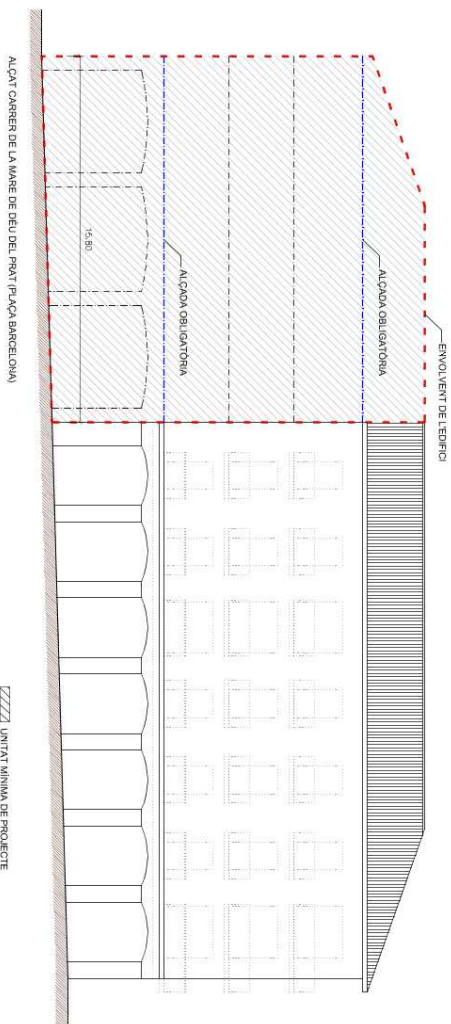
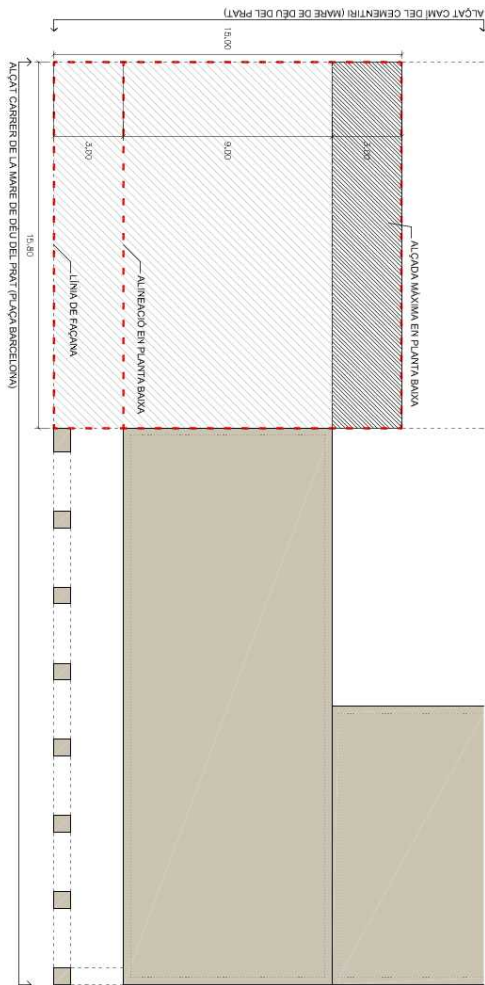
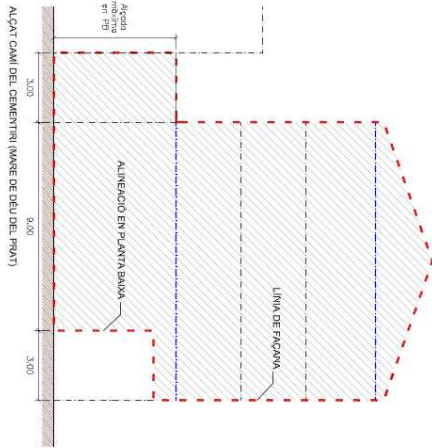
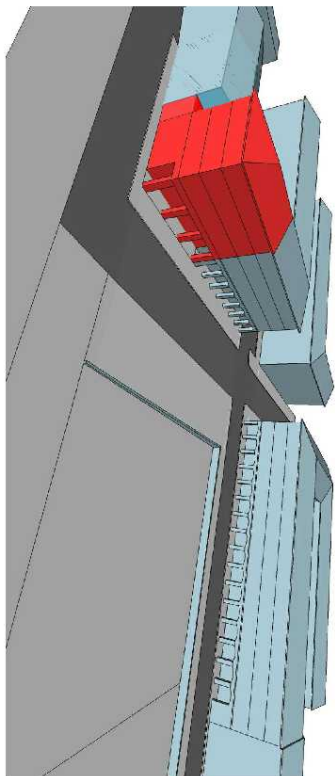
abril 2018

0.1 - PROPOSTA D'ORDENACIÓ

escala: A3 - 1/200



ref:2017002



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR DE LA CANTONADA DEL
C. MARE DE DÉU DEL PRAT AMB EL CAMÍ DEL CEMENTIRI DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
abril 2018

O.2 - DETALL DE L'ORDENACIÓ
escala: A3 1/200
AYC arquitecte

QUADRE NÚMERIC
ZZZZ UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE
2377,00 m²
AMBIT DE LA M² DEL POUM
SOSTRE MÀXIM 965,80 m²
SERVITUD DE PLUS PÚBLIC EN PLANTA BAIXA (15,80x3,00m) 47,40 m²

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

