

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/2014 del POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, a la Vila Vella.



Ramon Fortet i Bru. Arquitecte

2.014

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/ 2014 DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, a la Vila Vella.

ÍNDEX

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Dades Preliminars
2. Objectius i criteris de la modificació.
3. Proposta de modificació.
4. Comparació d'aprofitament i superfícies dels sistemes urbanístics segons planejament vigent i proposat.

ANNEX A LA MEMÒRIA

Catàleg. Fitxa C.01

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació. 1/ 1.000
2. Ortofoto. Àmbit de la modificació, topografia i propietat del sòl 1/ 200
3. POUM vigent: Qualificació del sòl 1/ 1.000. Superfícies 1/200
4. POUM vigent. Zonificació i alineació (PE) 1/ 1.000
5. POUM vigent . Façanes. (PE) 1/ 300
6. POUM modificat: Qualificació del sòl 1/ 1.000. Superfícies 1/200
7. POUM modificat. Zonificació i alineació (PE) 1/ 1.000
8. POUM modificat. Façanes. (PE) 1/ 300

NORMES URBANÍSTIQUES.

ANNEX 3

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/ 2014
DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, a la Vila Vella.

MEMÒRIA

1. DADES PRELIMINARS

Promoció i redacció

Aquest document, promogut per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, i redactat per Ramon Fortet, arquitecte, té per a objecte 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, pel que fa a la qualificació dels terrenys que confronten amb els carrers Corriols, Pere Roca, i Abat Vallmanya, a la Vila Vella.



A l'esquerra, imatge de l'edifici existent dins l'àmbit durant els treballs d'enderrocament. A la dreta, després de l'enderroc, enfocant la plaça Comamala.

2. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Situació actual.

Descripció de l'àmbit de la modificació

L'àmbit territorial de la modificació es limita als terrenys de sòl urbà que formen la cantonada entre els carrers Corriols, Pere Roca, i Abat Vallmanya, a la Vila Vella de Sant Joan de les Abadesses, i que corresponen a la finca del carrer Corriols, 5.

L'àmbit té una extensió de 238,72 m².

Característiques i ús actual dels terrenys i edificació

L'àmbit té forma de quadrilàter allargat, delimitat pels carrers anteriorment esmentats i per la paret mitgera de l'edifici confrontant. Limita, al nord-est, per un dels costats més curts, amb el carrer

Corriols; al sud-est, per un dels costats llargs, amb el carrer Pere Roca; al sud-oest, per l'altre costat curt, amb la paret mitgera de la finca veïna; i al nord-oest, per l'altre costat llarg, amb el carrer Abat Vallmanya.

El terreny havia estat ocupat per una edificació constituïda per planta baixa i dues plantes pis; la planta baixa ocupava la totalitat de la parcel·la i en plantes pis hi havia una androna en el límit amb la finca veïna, de manera que la superfície construïda de cadascuna de les plantes superiors era inferior a la de la planta baixa.

La parcel·la es troba actualment sense l'edificació després de que aquesta fos enderrocada recentment, a conseqüència d'un procés de declaració de ruïna.

El terreny resultant comprès dins l'àmbit és sensiblement planer, presenta un suau pendent de baixada cap al riu; el límit que presenta major desnivell és el que confronta amb la paret mitgera, en ser un dels costats curts i on es produeix la major diferència entre les cotes dels quatre vèrtex del terreny, i en el qual la diferència de cota entre el carrer més alt, carrer Pere Roca, i el més baix, Abat Vallmanya, és d'aproximadament de 0,80 m.

2.2 Propietat del sòl

L'àmbit d'aquesta modificació compren la totalitat de la finca cadastral que té les següents dades cadastrals, i que es grafia al plànol núm. 2 :

Finca 1
Naturalesa: Urbana
Referència cadastral: 1060305DG4716S0001TZ
Superfície : 225 m2
Sostre edificat: 675 m2
Propietat: Joan Soler Mallarach, i Faustina Mallarach Sala.

Es fa constar que existeix una diferència entre la superfície cadastral i la que resulta de l'aixecament topogràfic; segons aquest la superfície real és de 238,72 m2

:

2.3. Planejament municipal vigent

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística (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.

Al plànol nº 03 d'aquest document es reproduïx la classificació i qualificació del sòl establerta pel Pla d'Ordenació urbanística municipal,

Les normes del POUM, (article 186.5) estableixen el tipus d'actuació permesa per a cada immoble, de conformitat amb la seva tipificació prevista al plànol d'ordenació al qual remeten: el núm. 4 Zonificació i alineació, del PE de la Vila Vella. Les Normes també remeten als plànols de la sèrie 7 del mateix pla especial, per a la determinació de les alçades, que es regulen segons les línies màximes que hi consten dibuixades per cada illa.

Catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal

El conjunt del Nucli Històric de Sant Joan de les Abadesses, que inclou la Vila Vella i el Raval, està compresa dins el Catàleg de Béns protegits del POUM, com element C-01. A l'Annex d'aquest

document, es reproduïx la fitxa corresponent al bé catalogat. No hi ha cap element específicament catalogat dins l'àmbit de la modificació.

2.4. Motivació i justificació de la Modificació

1. El vigent POUM de Sant Joan de les Abadesses, incorpora els terrenys i immobles compresos dins l'àmbit del pla especial, incloent-los dins la zona identificada amb el codi 6.1, Vila Vella. (Art. 180 de les Normes) per a la que estableix bàsicament la mateixa normativa establerta al punt 1.2 de les Normes del Pla Especial, la qual es refereix al plànol número 4 i als de la sèrie 7.

Entre els principals objectius fixats pel Pla Especial de la Vila Vella, a més dels de regular les intervencions en les edificacions per tal d'assegurar la protecció del conjunt històric de la Vila Vella, hi figuren els de portar a terme quatre operacions o actuacions urbanístiques, a saber:

- 1, Conversió de l'interior de l'illa delimitada pels carrers Jussà, Corriols, Faura, i per la muralla, amb uns jardins públics, amb obertura d'un nou accés des del carrer Corriols.
2. Obertura de nova plaça als terrenys ocupats per la Cooperativa Comamala. (Actual plaça Comamala)
3. Obertura de nova plaça als terrenys situats a la part central de l'illa delimitada pels carrers Corriols, Abat Villalba i Pere Roca. (Actual plaça dels Vinyals)
4. Redacció d'un PERI per a l'ordenació de es edificacions de l'illa delimitada pels carrers Jussà, Corriols, Canonaires i Plaça de l'escultor Pujol.
5. Obertura d'un nou pas peatonal entre els carrers Abat Vallmanya i Pere Roca

Totes cinc actuacions han pogut ser desenvolupades i acabades al llarg dels més de quinze anys de vigència del pla especial, gràcies especialment a la gestió des de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses i a l'ajut econòmic obtingut de la Generalitat de Catalunya a través del Pla de Barris en ser seleccionat el projecte presentat per a portar-les a terme.

2. En relació a l'obertura del nou pas a través de la planta baixa de l'illa d'edificacions compresa entre els carrers Abat Vallmanya i Pere Roca, identificada com actuació núm. 5 en el pla especial, cal senyalar que l'emplaçament previst en el aquest pla especial, i que figura grafada als plànols d'ordenació 4 Zonificació i alineació, i 7.16 Façanes, del pla especial no es correspon amb l'emplaçament on realment ha estat construït; doncs l'obertura del nou pas es va portar a terme seguint les alineacions previstes pel nou POUM aprovat.



D'esquerra a dreta, la plaça dels Vinyals, l'entrada al pas cap al carrer Abat Villalba, i l'entrada al mateix pas des d'aquest darrer carrer.

A través d'aquesta modificació del POUM, i per a major coherència entre els documents que el conformen, es pretén adaptar els plànols del pla especial incorporats al POUM a la nova previsió de l'emplaçament efectuada per aquest, i en base a la qual foren executades les obres d'obertura del pas; malgrat que, a tenor d'allò previst a l' ANNEX 3 de les Normes del POUM, que diu que el planejament derivat que s'hi esmenta *manté la seva vigència, tret en aquells aspectes explícitament modificats pel POUM*, caldria entendre que l'esmentada previsió del plànol núm. 4 del pla especial no és vigent, doncs és una determinació que fou explícitament modificada pel POUM.

3. Cal considerar que les actuacions previstes pel pla especial no esgotaven totes les actuacions urbanístiques desitjables pel planificador, sinó que, com tots els instruments urbanístics, les seves previsions de vigència temporal estan subjectes a limitació per raó dels costos econòmics que comporten, especialment les de reforma interior de les poblacions, per a poder ser abordables dins un termini temporal raonable.

L'esgotament de les operacions previstes pel pla especial, en un termini de temps més curt del que segurament era previst pel planificador, gràcies com ha estat dit, a la inclusió en el programa del Pla de Barris, permet obrir la porta a plantejar noves petites actuacions en la línia de les previstes pel mateix pla especial atès que si bé les actuacions fixades pel pla ja han estat completades resta encara assolir els objectius finals, doncs si bé cal considerar-les necessàries no són suficients per a assolir els objectius més generals de revitalització de la Vila Vella i de millora més generalitzada de les condicions urbanístiques que determinen les condicions internes d'habitabilitat dels habitatges de la Vila Vella.

4. Les actuacions d'ampliació dels espais oberts a la part interior de la Vila Vella: la plaça de l'Escultor Pujol, abans del pla especial, o la plaça Comamala, i la plaça dels Vinyals previstes per l'esmentat pla, s'han revelat com actuacions efectives que han proporcionat una regeneració edificatòria i demogràfica i una millora de les condicions urbanístiques que incideixen en l'habitabilitat dels habitatges que hi confronten, en proporcionar-los un major assolellament, un augment del nivell d'il·luminació natural des de l'exterior, i una major privacitat, per l'increment de la separació entre els edificis. Abans de ser portades a terme aquestes actuacions, a la part central del clos emmurallat els espais oberts es limitaven als carrers estrets de tres o menys metres d'amplada i a la plaça Major; situació agreujada per la inexistència d'espais oberts privats. A la part perimetral les edificacions han gaudit des de sempre, de millors condicions per estar en part obertes als espais lliures perifèrics.

Les actuacions per a l'obertura o eixamplament dels espais públics, ha requerit en tots els casos l'enderroc d'edificacions o part d'edificacions, però s'ha evitat, en general, que afectessin construccions amb característiques arquitectòniques o històriques remarcables.

5. L'edifici situat dins l'àmbit d'aquesta modificació es trobava en molt mal estat de conservació, i fou objecte d'un expedient de ruïna, atès el caràcter d'irreparable, i perillós per a la seguretat pública, que fou aprovat per l'ajuntament de Sant Joan el dia 26 de març de 2014. Els propietaris foren requerits per l'ajuntament per a que efectuassin les obres d'enderroc de l'edifici, però en no ser enderrocat dins el termini d'un mes que els fou concedit per a efectuar aquesta actuació, fou l'ajuntament qui va procedir a efectuar les obres d'enderroc de forma subsidiària.

Les despeses econòmiques corresponents a les obres d'enderroc de l'edificació foren sufragades íntegrament per l'ajuntament i, un cop finalitzades, foren repercutides a la propietat de la finca. En data 25 de setembre d'enguany, l'Ajuntament de Sant Joan i la propietat van signar un conveni, en el qual aquesta cedeix una part de la finca, dins el termini màxim de dos mesos, en pagament dels costos sufragats per l'ajuntament per raó de l'actuació subsidiària, i d'altres càrrecs pendents de pagament, per a ser destinada a espai lliure públic. La superfície objecte d'adquisició per l'ajuntament és de 110 m².

Noves operacions com la prevista en aquesta modificació poden ser possibles i viables econòmicament si es compaginen les oportunitats que es presenten en la gestió quotidiana de l'urbanisme amb els objectius que persegueixen.

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

3.1. Descripció i justificació de la nova ordenació.

Atenent les consideracions efectuades a l'apartat anterior, la modificació que es proposa té per a objecte definir una alineació de l'edificació que proporcioni major dimensió a la Plaça Comamala, i rectifiqui les alineacions dels dos carrers, Abat Vallmanya i Pere Roca, en el sentit de donar major amplitud al tram de cadascun d'aquests dos carrers més proper a la confluència amb la nova plaça, mantenint, pel costat del primer carrer el paral·lelisme respecte la façana de l'altre costat de carrer; i pel segon, mantenint l'alineació recte que defineix l'edifici contigu. D'aquesta manera s'aconsegueix no solament donar més amplitud a la plaça, sinó proporcionar millors condicions d'entorn urbà als habitatges que hi confrontaran.

El terreny que es destinarà a nou espai públic, s'incorporarà la plaça Comamala, la qual quedarà configurada per dos espais situats de manera quasi simètrica a cada costat del carrer Corriols, tot mantenint l'estructura històrica dels carrers de la Vila Vella.

3.2. Descripció de les modificacions a efectuar a la documentació del POUM

La documentació que resulta modificada és la següent:

Plànols del POUM

Modificació del plànol corresponent de la Sèrie 2 Qualificació del sòl urbà, E 1/ 1.000, per a qualificar com a vialitat els terrenys que s'incorporen a la plaça i carrers adjacents.

Plànols del PE de la Vila Vella incorporats al POUM.

Modificació del plànol d'ordenació núm. 4 : Zonificació i alineació; per a qualificar com a vialitat els nous terrenys que s'incorporen a la Plaça Comamala i als carrers adjacents, i per a establir les noves alineacions del carrer i plaça.

Modificació del plànol d'ordenació núm. 7. 16 de la sèrie Façanes, en concomitància amb les noves alineacions de l'edificació, mantenint les mateixes alçades per a la nova edificació que les previstes en el planejament anteriorment vigent.

Adaptació de la posició del pas entre els carrers Vallmanya i Pere Roca en els plànols anteriorment relacionats, de conformitat a com ha estat portat a terme en desenvolupament de les previsions del POUM definitivament aprovat.

Normes Urbanístiques.

A l' ANNEX 3 de les Normes Urbanístiques del POUM precisar, respecte a la vigència del PE de la Vila Vella que:

La referència als plànols d'ordenació del Pla Especial de la Vila Vella que es fa en la normativa del POUM s'ha d'entendre que correspon als plànols d'ordenació un cop hi hagi estat incorporada la modificació 2/2014 del POUM als plànols 4 Zonificació i Alineació; i el 7.16 de la sèrie 7 Façanes.

També es fa constar que ha estat rectificada l'errada material respecte de l'any que hi consta com d'aprovació definitiva del pla especial, que és l'any 1.998 en comptes de 1.991.

4. COMPARACIÓ D'APROFITAMENT I SUPERFÍCIES DELS SISTEMES URBANÍSTICS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

Sostre màxim edificable (m2) :

	Planejament vigent	Planejament modificat
Planta baixa	238,72	128,70
Planta primera	238,72	128,70
Planta segona	238,72	128,70
Total plantes	716,16	386,10

De l'aplicació de les noves condicions d'edificació dins l'àmbit, es dedueix una disminució substancial del sostre edificable, resultat tan de la disminució del sostre edificable de les plantes pis, com de la disminució del sostre edificable en planta baixa respecte del permès pel planejament vigent, sense increment de la intensitat d'ús.

Comparació de superfícies de cessió per a vialitat. (m2)

	Planejament vigent	Planejament modificat
Vialitat	0,00	110,02
Total	0,00	110,02

La nova ordenació preveu un increment de la superfície destinada a vialitat en relació a la prevista en el planejament que és objecte de modificació.

DENOMINACIÓ NUCLI HISTÒRIC DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

LOCALITZACIÓ

ÈPOCA Segles XII - XIII AUTOR

DESCRIPCIÓ

El nucli històric de Sant Joan comprèn el Raval de St. Pol, i la Vila Vella. La Vila Vella data del segle XIII, i fou concebuda com una assentament de nova planta, promogut pel monestir, sobre els terrenys de la seva propietat anomenats el Vinyal. La seva estructura urbana respon a un pla basat en els criteris d'ordenació de les noves viles de la colonització romana que han perdurat durant molts segles després, i que consisteixen en la disposició d'una trama ortogonal de carrers, generada a partir de dos carreres principals que segueixen la direcció del quatre punts cardinals; formant un conjunt que es protegia perimetralment amb una muralla: En el cas de St. Joan, el dos carrers principals són els actuals carrer Major i el carrer Corriols, que es creuen a la Plaça Major, un espai porxat, on des del regnat de Jaume I, s'hi fa el mercat setmanal. La muralla envoltava l'àmbit destinat al nou creixement, tot resseguint els accidents naturals que representen el marges que limiten els terrenys planers de les lleres del Ter i de l'Arçamala, reforçant la funció defensiva; tret pel costat de llevant, per on continua la plana. La muralla tenia 24 torres i 6 portals d'entrada, els principals eren el del Carrer Major. Les illes d'edificació, tret de les perimetrals, tenen una forma allargada, degut al major nombre de carrers amb orientació est-oest que no pas amb l'altre orientació, de manera que les propietats i edificacions tenien, i tenen encare, doble accés: per un dels carrers hi havia l'edifici i l'entrada principal, i per l'altre, l'hort i entrada per bestiar.

El Raval de St. Pol té una extensió molt menor a la Vila Vella, i té un origen anterior, i estava format per un conjunt d'edificacions disposades al voltant del tram de camí comprès entre el pont Vell i l'església de St. Pol.

ESTAT DE CONSERVACIÓ · TIPUS DE PROTECCIÓ

L'aprovació del pla especial de protecció de la Vila Vella, i la seva inclusió en els programes d'actuació del Pla de Barris de la Generalitat de Catalunya, han permès dotar aquesta part del nucli històric d'una millor qualitat ambiental, especialment pel que fa a la pavimentació i altres serveis, així com per la creació de nous espais lliures públics, la gran rehabilitació dels edificis destinats a equipaments col·lectius, i les actuacions de manteniment i dignificació de les edificacions particulars.

La protecció d'aquest conjunt s'efectua a través de les normes del Catàleg, les del POUM, i les del Pla Especial de la Vila Vella.

UTILITZACIÓ

RÈGIM JURÍDIC



OBSERVACIONS / BIBLIOGRAFIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/ 2014
DEL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ampliació de la plaça Comamala, a la Vila Vella.

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX 3

PLANEJAMENT DERIVAT ANTERIOR QUE MANTÉ LA VIGÈNCIA

El planejament derivat que manté la seva vigència, tret en aquells aspectes explícitament modificats pel POUM és el següent:

Nom del Planejament	Data aprovació definitiva
Pla parcial Molí Petit Pel que fa a les condicions d'ordenació de la zona d'edificació aïllada unifamiliar 9.5 dels plànols d'ordenació.	05/11/80
Pla parcial de la Coromina del Bac, Subsector II. Pel que fa al nombre màxim d'habitatges admesos a cada parcel·la.	31/01/96
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa XII i VI	20/04/07
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa IV. Parcel·les B1-2 i C1-2	20/04/07
Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella. La referència que es fa en la normativa del POUM als plànols d'ordenació del Pla Especial s'ha d'entendre feta als plànols d'ordenació un cop hi ha estat incorporada la modificació 2/2014 del POUM al plànol 4 Zonificació i Alineació i al plànol 7.16 de la sèrie 7 Façanes.	10/06/98
Modificació del Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella	28/01/09
Pla Especial Vila Icària	20/04/07
Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases rurals.	24/07/07
Pla de Millora Urbana de la Colònia Llaudet	14/04/10
Modificació del Catàleg de Masies i cases rurals.	21/07/10

