

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/2015 del POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ordenació del front fluvial dels barris del Roser i l'Estació



Ramon Fortet i Bru. Arquitecte

2.016

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/ 2015
POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ordenació del front fluvial dels barris del Roser i l'Estació.

ÍNDEX

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ

1. Dades Preliminars
2. Objectius i criteris de la modificació.
3. Proposta de modificació.
4. Tipificació de la modificació.
5. Separata d'avaluació econòmica.

AVALUACIÓ AMBIENTAL

NORMES URBANÍSTIQUES

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Situació. 1/ 4.000
2. Àmbit de la modificació. Topografia. 1/ 2.000
3. Ortofoto.
4. Estructura de la propietat.
5. POUM vigent. Sòl no urbanitzable. 1/ 5.000
6. POUM vigent. Classificació i qualificació del sòl urbà i no urbanitzable. 1/2000
7. POUM vigent. Classificació i qualificació del sòl urbà . (Part oest) 1/1000
8. POUM vigent. Classificació i qualificació del sòl urbà . (Part est) 1/1000
9. POUM modificat. Qualificació del sòl urbà i no urbanitzable. 1/2000
10. POUM modificat. Classificació i qualificació del sòl urbà. (part oest) 1/1000
11. POUM modificat. Classificació i qualificació del sòl urbà. (part oest) 1/1000
12. POUM vigent i modificat. Superfícies.

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL 2/ 2015
POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

Relativa a l'ordenació del front fluvial dels barris del Roser i l'Estació.

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 classificació i qualificació urbanística de determinats terrenys compresos dins l'àmbit del Front Fluvial dels barris del Roser i l'Estació.



Imatge de la part central de les hortes a cada costat del torrent de Plansesaigües o Ogana amb el marge coronat per la carretera N-260.

2. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Situació actual. Característiques i ús actual dels terrenys

2.1.1. Situació i superfície de l'àmbit territorial del Front Fluvial dels barris del Roser i de l'Estació.

L'àmbit territorial de l'anomenat Front Fluvial dels barris del Roser i de l'Estació a que es refereix aquest document, és el que es troba limitat, pel costat inferior, sud, per la llera del riu Ter, i pel costat superior, nord, per l'eix viari que alhora constitueix aproximadament el límit urbà d'aquests dos barris, format per la travessera urbana de la N-260 i el Passeig de l'Estació. S'estén al llarg d'uns 500 m al llarg de la riba dreta del Ter aigües amunt de la seva confluència amb el torrent de les Dous, uns 100 metres aigües amunt del Pont Vell. És travessat aproximadament al seu punt mig pel torrent de Plansesaigües.

L'àmbit té una extensió de 5,85 Ha i es delimita al plànol núm. 02.

2.1.2. Relleu i topografia dels terrenys.

L'àmbit té forma de franja allargassada i irregular, d'uns 500 metres de longitud i d'amplada variable, entre els 80 i els 185 metres. Presenta una diferència d'altitud d'uns 30 metres entre els punts de menor i major cota, 750 i els 780 metres respectivament, i orientació a sud-est i sud. La major amplitud d'aquesta franja es produeix a la zona del torrent de Plansesaigües que travessa transversalment l'àmbit. El pendent cap a la llera del riu no és constant sinó que s'estructura en tres facetes successives des de les parts més altes fins la llera del riu: el marge, l'espai intermedi i l'espai pròxim a la llera del riu.

- El marge, ocupa una relativament estreta franja de terrenys immediats al límit urbà de la part superior de l'àmbit; aquesta faceta del relleu és on es produeix el major desnivell i pendent. Aquest marge presenta pendent accentuat de fins el 70 %, i és coronat per la N-260 i el Pg. de l'Estació
- La part intermèdia, d'amplada variable, presenta la seva major amplitud a la part central, a cada costat del torrent de Plansesaigües, amb pendents suaus de l'ordre entre el 5 i 10 %
- Els terrenys planers de la vora del riu immediats o adscrits al domini públic hidràulic.

Malgrat que les facetes esmentades són resultat de l'evolució natural del relleu, la seva topografia ha estat considerablement alterada per actuacions antròpiques de diferent índole:

2.1.3. Elements que caracteritzen el paisatge.

Sobre les facetes del relleu esmentades al punt anterior es situen els principals elements, en la major part antròpics, que caracteritzen l'àmbit, són els següents:

Sobre el llavi superior del marge:

- La carretera N-260.
- El passeig de l'Estació.
- La zona d'aparcament de les Cinc Fonts confrontant amb el Pg. de l'Estació.
- Font de les 5 Fonts.

Els anterior elements conformen la total longitud del límit de l'àmbit pel costat muntanya, ocupen una plataforma, resultant d'excavació i terraplenat, formant una cornisa pel llavi superior del marge.

Sobre el mateix marge:

- Passeig de la Puda
- Jardins de la Torre de la Puda
- Els fragments de sòl urbà edificats o edificables confrontant amb l' N-260.
- Terrenys improductius

El cap de marge situat més a l'oest, a mitjans segle XX fou sistematitzat en murs de maçoneria de pedra de riu, per la construcció de la Torre de la Puda i per a la formació de terrasses enjardinades vinculades a l'edificació, que actualment són objecte de protecció d'acord amb el Catàleg de Béns Protegits; a l'altre cap del marge, el situat més a l'est, el seu perfil natural fou alterat per l'acumulació de runes i altres materials d'un antic abocador clausurat, sobre el qual es van disposar les actuals esplanades per a aparcament situades al costat del Passeig de l'Estació.

El perfil del talús natural també fou alterat, més puntualment que en les dues anteriors actuacions, per a la construcció dels grans estreps dels dos ponts. Que uneixen a cota alta les dues ribes: el pont Vell i el pont Nou

De caràcter més lineal o puntual són el passeig de la puda amb la seva característica filera de plàtans i les edificacions d'habitatges a tocar de la carretera N-260

A la part intermèdia:

- Font de la Puda
- Les hortes

A les parts intermèdies, les feixes construïdes amb murs de pedra de riu especialment sobre l'esperó del costat esquerra del torrent de Plansesaigües, amb la seva geometria, plantacions hortícoles i altres construccions, introdueixen un paisatge contrastat respecte de la resta d'espai, que presenta una topografia més naturalitzada, amb vegetació espontània.

A les parts més baixes:

- La llera del Ter i la zona fluvial
- La resclosa de La Central, i passera sobre el Ter.
- Les vores baixes del riu amb la seva vegetació de ribera.

2.1.4. Accessibilitat

L'accés a l'àmbit del Front Fluvial des del nucli originari de Sant Joan s'ha efectuat des de sempre i fins recentment i exclusivament des de les cotes altes de les vies que el delimiten, a través primer del Pont Vell i, molt més tard, del Pont Nou. La construcció de la nova passera aigües amunt de la resclosa de La Central ha obert un nou accés a la zona de les hortes i en general a tot l'àmbit del Front Fluvial des de la Vila Vella, que permet escurçar considerablement el recorregut per als vianants respecte de llarg recorregut que suposa passar a través dels dos ponts.



Passera de la Central que uneix a cotes baixes les dues ribes del Ter.

2.2 Propietat del sòl

La propietat del sòl presenta característiques diferents segons la situació dels terrenys dins l'àmbit, vegeu plànol 4 :

Als terrenys situats a la part intermèdia, entre la zona del marge i les vores del riu, s'hi palesa la fragmentació de la propietat que reflecteix l'estructura física de les hortes.

A la part del marge les propietats tenen una major dimensió; en aquesta part l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses disposa de les peces situades a cada cap: els jardins de la Torre de la Puda, les vores del torrent de les Dous, i els jardins i aparcaments del costat del Passeig de l'Estació.

Els terrenys de les parts més baixes vora el Ter ja formen part del domini públic hidràulic.

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 06 d'aquest document es reproduïx la classificació i qualificació del sòl establerta pel Pla d'Ordenació urbanística municipal, per als terrenys que són objecte de modificació de la qualificació.

2.3.1. Classificació i qualificació del sòl

La major part de les 5,85 Ha tenen, segons el planejament general vigent, la classificació de sòl no urbanitzable, 4,90 Ha; i la resta 0,95 Ha tenen la classificació de sòl urbà, amb les següents qualificacions:

Terrenys classificats com a sòl no urbanitzable (m2) :	
Espai de bosc	15.805
Espai de bosc de ribera i frondoses	6.654
Espai de conreu i pastura.	23.760
Vialitat	2.825
Sòl no urbanitzable	49.044
Terrenys classificats com a sòl urbà (m2) :	
Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.3)	1.067
Zona d'edificació consolidada (11)	1.057
Sistema d'espais lliures (3.2)	7.299
Vialitat	110
Sòl urbà	9.533
Total àmbit	58.577

Les Normes del POUM, (article 340.4), estableixen:

4. Construccions a les hortes.

No obstant, allò previst al punt anterior, a la zona de les hortes, àdhuc en finques amb superfície inferior a la mínima, es podrà permetre la implantació de petites construccions per a magatzem d'eines del camp, el disseny de les quals serà objecte del pla especial en desenvolupament de la protecció de les hortes compreses dins els espais naturals del Catàleg de Béns del POUM

2.3.2. Catàleg de béns protegits del pla d'ordenació urbanística municipal

Dins l'àmbit del Front Fluvial del barri del Roser i de l'Estació hi ha els següent béns inclosos dins el Catàleg de Béns protegits del POUM:

-De caràcter Cultural:

OC2.01	PONT NOU
OC2.02	PONT VELL
EL2.06	FONT DE LA PUDA
EL2.09	LES CINC FONTS
EU 01	PASSEIG DE LA FONT DE LA PUDA
EU 09	JARDINS DE LA TORRE DE LA PUDA

-De caràcter Natural:

XN 2000	XARXA NATURA 2000
PN 10	MARGERES DE CAL ESPONA
ECP3	L'HORTA

Al Catàleg de Béns Protegits d'aquesta Modificació, es reproduïxen les fitxes corresponent a cada bé catalogat.

2.4. Objecte de la modificació del POUM

La redacció d'aquest document de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Joan de les Abadesses deriva de la necessitat d'ajustar-ne certes determinacions en ordre a poder portar a terme el projecte d'ordenació global dels terrenys i els usos dins l'àmbit del Front Fluvial dels barris del Roser i de l'Estació els objectius del qual es detallen i s'expliciten al punt següent.

2.5. Ordenació del Front Fluvial dels barris del Roser i l'Estació.

2.5.1. Consideracions sobre l'àmbit del Front Fluvial:

La necessitat d'ordenació del Front Fluvial per a l'assoliment dels objectius fixats, parteix de les següents consideracions sobre el seu estat actual:

1- Interès cultural i naturalístic intrínsec .

Els vuit elements o béns d'interès local o nacional que conté aquest àmbit relativament reduït, atorga al conjunt de l'espai del Front Fluvial una càrrega i densitat de valors culturals i naturals destacable respecte d'altres indrets del municipi, que el fan únic.

2- Espai amb implantació d'instal·lacions infraestructures i obres d'interès públic i social.

Les diverses implantacions o dotacions utilitzades per a col·lectius o per al públic en general, com les fonts, les hortes, o el riu, i per descomptat els ponts, genera una atracció de la població que es manifesta en una afluència quotidiana de santjoanins cap aquest indret, que es veurà incrementada amb l'obertura dels jardins i equipaments de la Torre de la Puda . Per altra banda, l'aparcament de les Cinc Fonts que acull fonamentalment visitants, genera un flux de vianants entre aquest i la Vila Vella a través dels dos ponts.

3- Platja fluvial.

El tram del riu Ter que discorre tangent a l'àmbit del Front Fluvial és un dels pocs indrets dins el terme municipal i propers al nucli urbà en el que la llera del riu presenta unes platges fluvials relativament accessibles en una longitud considerable, doncs en la resta del seu recorregut el riu discorre encaixonat entre alts marges que deixen poca amplitud de llera no coberta per les aigües i en dificultat l'accés. Aquesta circumstància permet l'aproximació i el contacte de les persones amb l'aigua i el gaudi d'aquesta relació.

4. - Posició central respecte el nucli urbà.

Les 5,8 Ha d'extensió de l'àmbit del Front Fluvial ocupen una posició central entre els barris del Roser i de l'Estació, situats a la riba dreta del Ter, i el nucli urbà originari i els primers eixamples assentats a la riba esquerra del Ter, situació que el fa proper a les zones de residència dels habitants de Sant Joan, si bé les característiques topogràfica de les parts situades a cotes més baixes són de més difícil accés. Aquesta posició garanteix que les actuacions que s'hi preveuen repercutixin favorablement sobre un major nombre potencial d'usuaris si se'n milloren les condicions d'accessibilitat.

5- Efectes del nou accés

La construcció i posada en servei de la passera emplaçada a pocs metres aigües amunt de la resclosa de La Central ha proporcionat un nou accés a la zona de les hortes i a la zona de la Puda des de la Vila Vella, facilitant l'accés al públic en general a una part de l'àmbit que fins ara només era freqüentada pels hortolans, i ha transformat la seva situació en de cul de sac en un espai travessat i més viscut pel públic en general, des del que es gaudeixen de vistes inèdites de la Vila Vella i els ponts.

6.- Accessibilitat exterior.

A part de l'accessibilitat des del propi nucli urbà de Sant Joan, l'àmbit resulta de fàcil accés també per als visitants exteriors i els santjoanins que viuen en llocs més allunyats, almenys els espais perimetrals de l'àmbit, per la proximitat de la carretera N-260.

7.- Augment de visitants a la Vila Vella.

L'atracció pel projecte de *Terra de Comtes i abats*, l'obertura del museu del Palau de l'Abadia i la rehabilitació del nucli històric han generat un augment del nombre de visitants forans que utilitzen l'aparcament de la zona de les Cinc Fonts per a iniciar la visita als indrets i monuments històrics i arquitectònics de la Vila Vella. Circumstància que ha posat de manifest la insuficiència de places d'aparcament i la manca de condicionament que aquesta infraestructura ofereix al visitant.

8.- Insuficiència del dimensionat dels espais públics.

L'increment de la freqüentació de visitants de l'àmbit del Front Fluvial originada tan des l'interior del propi nucli urbà, com des l'exterior, ha posat de manifest la insuficiència del dimensionat dels espais públics i la manca de sistematització del ja existents, especialment pel que fa als accessos, als camins de penetració per a vianants cap a l'interior de l'àmbit, als espais lliures públics, com també de les zones d'aparcament per a vehicles.

9.- Existència d'elements pertorbadors per a la integritat del paisatge

Determinats elements o béns protegits són afectats per la presència en ells mateixos o en llur entorn, d'altres elements impropis, línies elèctriques aèries de mitja o alta tensió, barraques per a eines del camp, hivernacles, tanques, bidons per a dipòsit d'aigua, construccions provisionals, etc. que menyscabaven llurs valors protegits i redunden en una pèrdua de l'equilibri paisatgístic del conjunt.

10.- Predomini del sòl de propietat pública.

La considerable extensió de sòl de domini públic comprès dins l'àmbit, i les noves adquisicions de sòl per part de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, que es poden derivar d'aquesta modificació del POUM per la via de la cessió gratuïta, han de facilitar la resolució dels dèficits detectats i l'assoliment dels objectius fixats.

2.5.2. Objectius generals que es pretenen assolir a través de l'ordenació del Front Fluvial.

1.- Millorar les condicions ambientals i paisatgístiques de l'entorn dels vuit elements compresos en el Catàleg de Béns Protegits, que es troben situats dins l'àmbit del Front Fluvial; entre ells, el Pont Vell com a BCIN i la Xarxa Natura 2000, i en general de tots els altres sis béns protegits, per a gaudi tan de vilatans com per visitants.

2.- Proporcionar o ampliar les infraestructures que facilitin l'acolliment i recepció tan dels visitants forans com dels mateixos veïns de St. Joan, atrets per l'interès dels béns culturals i naturals del municipi, o pels equipaments i instal·lacions d'interès públic i social.

3.- Dotar l'àmbit de majors superfícies per a espais lliures públics vinculats al lleure actiu i passiu relacionat amb l'aigua i els espais naturals; als recorreguts de visita i passeig, i a la millora de l'accessibilitat interna i externa. Tot integrant l'estructura d'hortes com un element més del parc.

2.6. Actuacions previstes per a l'assoliment dels objectius.

Les actuacions previstes per a l'assoliment dels objectius fixats són les següents:

2.6.1.- Actuacions destinades a proporcionar o ampliar infraestructures que facilitin l'acolliment i recepció de visitants interessats pels atractius culturals i naturals del municipi, o per a accedir a altres equipaments i instal·lacions de caràcter més local.

1. Reforma i ampliació de l'àrea per a aparcament públic de vehicles de les Cinc Fonts.

Aquesta actuació consisteix a reformar les esplanades emprades actualment com aparcament públic a la zona de les Cinc Fonts, i ampliar-les conformant una única plataforma per a evitar barreres urbanístiques, que es situaria aproximadament a la mateixa cota a la que es troba la primera esplanada de l'actual aparcament segons s'hi arriba des del pont.

L'extensió de l'àmbit objecte d'aquesta actuació és d'uns 5.000 m²; i comprèn tant l'aparcament pròpiament dit com els espais lliures confrontants que hi estan vinculats.

Finalitat de l'actuació.

1 La reforma i ampliació de l'aparcament de les Cinc Fonts que es projecta té com a finalitat la creació d'una nova infraestructura de suport al sector turístic, tot propiciant una àrea d'aparcament prou important i equipada com per a permetre que es converteixi en la principal base de recepció dels visitants del nucli històric i monumental de Sant Joan de les Abadesses, i d'inici del recorregut de descoberta i vista dels principals elements del patrimoni històric, artístic i cultural que conté.

Aquesta actuació ha de resoldre les dificultats que actualment comporta per als visitants de Sant Joan de les Abadesses el poder trobar aparcament per als vehicles de turisme, donat que en el nucli urbà no es disposa de cap àrea específica per a aquesta finalitat. Circumstància que influeix negativament en la decisió del passant i potencial visitant per tal de que efectivament faci una parada i vista a la vila, especialment si es té en consideració que el mitjà de desplaçament dels visitants és majoritàriament el vehicle de turisme privat.

2. L'àrea d'aparcament es situa a escassos 50 metres de la carretera N-260, Eix Pirinenc, al seu pas pel nucli urbà de Sant Joan de les Abadesses, emplaçament que el fa fàcilment accessible per als vehicles que accedeixen al nucli des d'aquesta carretera principal, especialment pels que circulen en

sentit Ripoll - St. Joan, que són els que constitueixen el flux més elevat de visitants, però també és fàcilment accessible pels provinents en l'altre sentit, d'Olot i Girona.

Per altra banda, l'àrea de les Cinc Fonts està situada al costat mateix de l'antic Camí Real, que unia els principals nuclis urbans de la vall del Ter i que salvava el riu a Sant Joan a través del medieval o Pont Vell. Aquesta circumstància permet que un tram d'aquest camí i la infraestructura sobre el riu puguin ser utilitzades per als vianants per a realitzar la comunicació entre l'àrea d'aparcaments i la Vila Vella, situada a l'altra riba.

3. L'ampliació de l'àrea d'aparcaments és previst que ocupi una plataforma lleugerament inclinada o eventualment sistematitzada en dues sub-plataformes amb petita diferència de cota i separades per una zona enjardinada, per tal d'adaptar-se millor a la topografia i disminuir costos, respectant en tot cas internament els pendents màxims establerts per a garantir l'accessibilitat de persones amb mobilitat reduïda. La diferència de cotes entre els punts de la zona d'aparcament situats a major i menor cota no es preveu que sigui superior a un metre, el que garanteix que no resultin places d'aparcament en situació desfavorable respecte les condicions d'accessibilitat que presenten i que perdin funcionalitat o utilització; no ja per les persones amb mobilitat reduïda sinó pels usuaris en general. Tampoc el conjunt de les zones d'aparcament presenten un desnivell significatiu respecte dels accessos exteriors, de manera que no existeixen barreres urbanístiques.

Dades de l'ordenació proposada

- Superfície de l'àrea: 2.254 m², que inclou :
- Vialitat interna per a la circulació de vehicles i accés a les places d'aparcament. 865 m²
- Places d'aparcament per a més de 90 vehicles. 1.267 m²
- Zones enjardinades internes. 122 m²

L'àrea compta amb una voltant de terreny parcialment qualificat com a espai lliure públic i com a espai de bosc, que permetran una bona integració paisatgística en l'entorn

2.- Establiment i habilitació de recorreguts en les dues direccions: d'accés a l'interior de l'àmbit del Front Fluvial, i d'accés a la Vila Vella.

Es consideren dos punts o zones que tan poden ser considerades d'origen dels recorreguts com de destí dels recorreguts bàsics: per un costat la Vila Vella, el Raval i les zones urbanes immediates, amb els seus elements del patrimoni cultural; i per l'altre costat, la zona del Front Fluvial dels barris del Roser i de l'Estació, amb les seves infraestructures, aparcaments, jardins, hortes, fonts, riu, etc. i altres entorns d'interès natural.

1. Recorregut des de l'àrea d'aparcament de les Cinc Fonts a la Vila Vella i viceversa.

L'àrea d'aparcament de les Cinc Fonts, a la riba dreta del Ter, és on és previst que s'iniciï efectivament el recorregut per a realitzar la visita de la Vila Vella de Sant Joan, travessant i el Ter pel Pont Vell, fins a l'església de Sant Pol, passant pel davant de la seva portalada romànica. Des d'aquest punt i a través del carrer Beat Miró s'arriba al Passeig i avinguda Comte Guifré, que ocupen l'espai dels antics valls de la vila emmurallada, des dels quals es pot accedir directament a la part central de la vila vella a través del carrer Major i plaça Major, i al conjunt medieval del Monestir i el Palau de l'Abadia. El retorn es possible fer-lo des de la mateixa avinguda del Comte Guifré a través del pont Nou des del qual és gaudeix de les vistes sobre el Pont Vell i les façanes que donen sobre el riu de les edificacions de la Vila Vella.

2. Recorregut de la Vila Vella a l'àmbit Front Fluvial per la passera de la Central .

La construcció i posada en servei de la passera emplaçada a pocs metres aigües amunt de la resclosa de La Central ha proporcionat un nou accés directe des de la Vila Vella a la zona de vora dreta del riu i a les hortes; i des d'aquesta zona als altres punts d'interès de l'àmbit del Front Fluvial:

la font, jardins i passeig de la Puda, el Pont Vell, les Cinc Fonts, i l'àrea d'aparcament; obrint al públic en general nous espais i paisatges fins ara més limitats als hortolans.

3. Recorreguts intern per la zona de les hortes

Els anteriors recorreguts són complementats dins, a la faceta intermèdia de l'àmbit, amb altres recorreguts interiors per a fer-la més permeable al pas de vianants, a través dels camins ja existents actualment i els de nova creació, per tal de permetre la combinació amb els dos recorreguts bàsics.

2.6.2.- Actuacions destinades al millorament de les condicions ambientals i paisatgístiques de l'entorn dels vuit elements compresos en el Catàleg de Béns Protegits.

1. Ordenació dels terrenys destinats a hortes

L'ordenació de la zona de les hortes té per finalitat fer-ne un lloc amb atractiu derivat d'una bona ordenació i gestió dels diferents elements i recursos que contribueixen a caracteritzar paisatgísticament el lloc, com si es tractés dels parterres de jardins i comporta:

Delimitació de la zona d'hortes.

Definició del tipus de tanques, coberts o altres construccions vinculades a l'explotació agrícola de les hortes, mitjançant l'aprovació de la corresponent ordenança o norma.

Aportació d'aigua de rec en evitació de l'aparició de bidons com a dipòsits d'aigua.

Integració dins el conjunt del parc.

Adquisició de sòl per a ser destinats al Patrimoni municipal de sòl

Creació de passos públics, encara que d'ús restringit.



Geometria de les hortes entre el pont Vell i el pont Nou.

2. Mesures d'atenuació de l'impacte paisatgístic de determinades línies aèries de baixa i mitja tensió.

Aquestes mesures poden comportar el soterrament, substitució o adequació de determinats trams de línies elèctriques aèries que interfereixen negativament en la percepció del paisatge del Front Fluvial.

2.6.3.- Actuacions destinades a proporcionar majors superfícies per a espais lliures públics vinculats al lleure actiu i passiu relacionat amb l'aigua i els espais naturals.

1. Obertura al públic dels jardins de la Torre.

Aquests jardins havien format part de la finca particular anomenada de la Torre de la Puda, s'estenen al sud de la carretera fins al passeig de la font de la Puda, prop del veïnat del Roser, i el planejament general preveu la seva adscripció a l'ús públic.

Són, conjuntament amb el passeig de la font de la Puda, un perfecte mirador de la vila de Sant Joan, en especial, de la Vila Vella. Els jardins formen un complement al passeig i font de la Puda, en tenir accés directe tant des del mateix passeig com des de la carretera. Estan orientats a ple sud.

L'interès de l'ordenació dels jardins rau en la habilitat d'haver convertit un terreny en fort pendent en uns espais aptes per a poder ser utilitzats com espais de joc, passeig o repòs, mitjançant l'articulació de diferents elements arquitectònics – pèrgola, estanyol-piscina, feixes, murs, escales - i els vegetals que l'integren, que actualment presenten notable desenvolupament; així com per la utilització de materials pobres, com són la pedra de riu i la ceràmica, que col·laboren ensem, a crear un paisatge interior, i a establir una relació congruent amb el seu entorn.

L'obra és un exponent local de l'escola paisatgista de l'arquitecte Rubió i Tudurí.

L'obertura al públic d'aquest espai permetrà que s'hi puguin desenvolupar activitats col·lectives, d'esbarjo, culturals, recreatives, etc. a més de gaudir de la singularitat de l'entorn.



2. Previsió d'espai lliures públics a la vora del riu

La nova passera de la Central proporciona noves perspectives sobre la Vila Vella i sobre les estructures d'obra civil, el Pont Nou i el Pont Vell, inèdites des dels escassos dos metres sobre el nivell de l'aigua del riu; i ha generat un augment de la freqüentació principalment de vilatans cap aquests espais a l'altra banda de riu, per la facilitat d'accés en comparació al llarg i difícil recorregut que fins recentment calia realitzar a través dels ponts existents. S'ha constituït com una drecera per a accedir a la Font de la Puda, tot emprant camins i viaranyos improvisats o d'ús restringit. La freqüentació de persones genera també la necessitat d'habilitació de nous espais públics per a descans, passeig i lleure; i d'obertura, condicionament o restitució dels accessos tenint en compte que també s'incrementarà amb l'obertura al públic dels jardins de la Torre.



3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM

Atenent les consideracions efectuades als capítols anteriors, aquest document de modificació del POUM contempla la nova ordenació considerant quasi tot l'àmbit com una unitat d'espai obert, és a dir com un gran parc públic, fent-lo accessible a la població en general en la seva major extensió, sense perjudici de l'existència de finques privades, o espais especialitzats per a utilitzacions més restringides sigui a determinats usuaris sigui a determinats horaris, però igualment obertes visualment al públic, com a parc hortícola, parc fluvial, parc amb jardins amb arbres monumentals, fonts naturals, elements d'interès cultural, etc.

Aquesta modificació manté la classificació de sòl prevista en el planejament general, tret d'ajustaments puntuals que es descriuen en els apartats següents.

Superfícies dels terrenys que corresponen a les diferents classificacions i qualificacions de sòl, segons la proposta de modificació del POUM :

Terrenys classificats com a sòl no urbanitzable (m2) :	
Espai de bosc	5.092
Espai de bosc de ribera i frondoses	8.214
Espai de conreu i pastura.	18.215
Vialitat	3.968
Espais lliures	12.864
Sòl no urbanitzable	48.353
Terrenys classificats com a sòl urbà (m2) :	
Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.3)	1.585
Zona d'edificació consolidada (11)	1.057
Sistema d'espais lliures (3.2)	5.451
Sistema viari (2.1 i 2.2)	2.131
Sòl urbà	10.224
Total àmbit	58.577

1. Ajustament de les qualificacions dels espais del sòl no urbanitzable a l'estat actual dels usos i del sòl.

Dins el sòl no urbanitzable les variacions de superfícies més significatives que es proposen de cadascun dels espais respecte de les superfícies de l'ordenació vigent deriven del reajustament del límit de l'Espai de bosc i de l'Espai de bosc de ribera i frondoses, per a adaptar-los als usos o destí real dels terrenys; això comporta sostreure d'aquestes qualificacions una superfície de més d'una hectàrea: mitja hectàrea correspon a terrenys destinats a hortes, i l'altra mitja a terrenys no conreats vora els cursos fluvials, a la zona de la Puda, i entre els dos ponts.

Es preveu circumscriure l'àmbit de L' Horta ECP 3 (ELEMENTS I COMUNITATS VEGETALS D'INTERÈS PEL PAISATGE) del Catàleg de Béns naturals protegits a aquells terrenys que efectivament ja estan destinats a aquest ús i que el manteniment d'aquest usos resulta congruent amb l'ordenació general. Es preveuen en dos paquets, deixant com espais lliures les vores del torrent de Plansesaigües.

La superfície prevista en el planejament vigent per aquest espai ECP 3 és de 1,48 Ha i la superfície prevista en la modificació és de 1,56 Ha. En el planejament vigent hi ha la contradicció de protegir com a Hortes i qualificar com a Espai de Bosc unes 0,48 Ha de terrenys destinats efectivament a hortes. Per altra part, dins l'espai ECP3 previst en el POUM vigent també i eren compresos altres terrenys no destinats a hortes sinó a espais no conreats integrants del domini públic hidràulic.

2. L'adaptació del nou camí per a vianants previst en el planejament vigent a l'estructura dels horts. Previsió d'accessos públics a la zona dels horts

Es preveu la modificació del traçat del nou pas de vianants que el POUM vigent preveu al peu del marge entre el pont nou i la zona de la Puda, per tal d'adaptar-lo a l'estructura dels horts, i fer-lo compatible amb l'accessibilitat pública a la parcel·lació hortícola. Opció que comporta un increment dels sòl destinats a camins per a vianants dins l'àmbit.

3. Qualificació com a espai lliure dels terrenys propers a la llera del Ter, una part dels quals ja són de domini públic, compresos entre l'EIN de la XN 2000 i l'espai de L'Horta. Intersticials.

Superfície d'espais lliures dins l'àmbit. POUM vigent (m2) :

	Sòl No urbanitzable	Sòl Urbà	Total
Passeig de l'Estació		2.991	2.991
Accés Pont Vell		402	402
Jardins de la Puda		3.906	3.906
		7.299	7.299

Superfície d'espais lliures dins l'àmbit. POUM modificat (m2) :

	Sòl No urbanitzable	Sòl Urbà	Total
Passeig de l'Estació	-	1.545	1.545
Accés Pont Vell	573	-	573
Jardins de la Puda		3.906	3.906
Vores del Ter (aigües amunt pont nou)	1.913	-	1.913
Vores del Ter, (aigües avall pont nou)			
del torrent Plansesaigües i Pg. de la Puda	8.389	-	8.389
Vores del torrent de les Dous	1.989	-	1.989
	12.864	5.451	18.315

La variació de superfície d'espais lliures dins l'àmbit (m2) :

	Sòl No urbanitzable	Sòl Urbà	Total
Planejament vigent	-	7.299	7.299
Proposta de modificació	12.864	5.451	18.315
Variació de superfícies	+ 12.864	-1.848	+ 11.016

Aquest increment és superior a una hectàrea i correspon en la seva major superfície als terrenys de domini públic hidràulic a la vora del riu i dels torrents, així com els de propietat municipal ja existent i els de nova previsió.

4. Reajustament del límit dels espais lliures destinats a jardins i passeigs urbans previstos pel POUM ocupats per l'aparcament de les Cinc Fonts.

Aquesta modificació preveu el reajustament dels límits d'una part dels terrenys de la zona de les Cinc Fonts, confrontants amb el passeig de l'Estació, qualificats en el vigent POUM com a 3.2. Jardins i passeigs urbans, per tal de reconèixer-ne l'ús i destí actual d'aquesta part dels terrenys com aparcament públic amb la qualificació 2.2. Àrees d'aparcament, i inclusió dins el sistema de comunicacions viàries.

El reajustament dels límits dels terrenys qualificats com a espais lliures no ha de comportar una disminució de la superfície dels espais amb aquesta qualificació dins aquest sector del nucli urbà on està ubicats, ni la seva funcionalitat; doncs la modificació del POUM preveu ampliar la superfície dels terrenys destinats a espais lliures amb peces de terrenys confrontants i amb altres situades dins l'àmbit del Front Fluvial dels barris del Roser i de l'Estació fins a suposar un increment de més 1,1 Ha.

5.- Adaptar els límits entre el sòl urbà i no urbanitzable a la zona de la carretera N 260 i a la zona de l'aparcament de les Cinc Fonts. Per tal d'incloure la totalitat de l'ampliació de l'aparcament com a sòl urbà, i de compensar les noves afectacions de sòls privats per a espai lliure públic.

Extensió del sòl urbà i no urbanitzable vigent i modificat.

	POUM vigent	Modificació
Terrenys classificats com a sòl no urbanitzable (m2) :		
Espai de bosc	15.805	5.092
Espai de bosc de ribera i frondoses	6.654	8.214
Espai de conreu i pastura.	23.760	18.215
Vialitat	2.825	3.968
Espais lliures	-	12.864
Sòl no urbanitzable	49.044	48.353
Terrenys classificats com a sòl urbà (m2) :		
Zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.3)	1.067	1.585
Zona d'edificació consolidada (11)	1.057	1.057
Sistema d'espais lliures (3.2)	7.299	5.451
Sistema viari (2.1 i 2.2)	110	2.131
Sòl urbà	9.533	10.224
Total àmbit	58.577	58.577

La variació de les superfícies de sòl classificades com a sòl urbà i com a sòl no urbanitzable resulten de l'increment del sòl urbà a la zona situada al sud de la N-260, i de l'aparcament de les Cinc Fonts:

Zona sud carretera N-260	0,0518
Ampliació aparcament Cinc Fonts	0,0686

i de la disminució del sòl urbà a la zona del cap de pont Vell:

Zona Cinc Fonts	0,0513
-----------------	--------

Aquestes alteracions suposen una disminució del sòl no urbanitzable 0,069 Ha respecte del total del sòl no urbanitzable del POUM vigent dins l'àmbit, que té una superfície de 4,9 Ha.

6. Previsió de mesures d'atenuació de l'impacte paisatgístic de determinades línies aèries de baixa i mitja tensió que creuen l'àmbit del Front Fluvial.

La modificació incorporarà mesures d'atenuació de l'impacte paisatgístic de determinades línies aèries de baixa i mitja tensió que creuen l'àmbit del Front Fluvial, entre aquelles mesures, la previsió de soterrament o desviació de determinats trams de les línies.

4. TIPIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ, I CONCRECIÓ DE LES OBLIGACIONS DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ.

Atès que la modificació prevista en aquest document afecta terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl no urbanitzable, i dona lloc a l'augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial i la transformació dels usos ja establerts, resta subjecta, segons allò previst a l'article 96 del TRLU modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del mateix text legal.

4.1. Comparació d'aprofitament urbanístic. (m2 de sostre edificable)

L'augment de sostre edificable i del nombre d'habitatges es verifica exclusivament a l'illa de sòl urbà amb la qualificació de zona d'edificació aïllada unifamiliar (9.3).

Planejament vigent:

Sostre màxim edificable (m2) :	
Superfície illa:	1.066,90 m2
Edificabilitat: 0,50 m2/m2	
Sostre màxim edificable:	533,45 m2
Total sostre edificable	533,45 m2

Usos: Habitatge: Nombre d'habitatges: 3 habitatges
 Altres usos: els permesos per a la zona 9.3

Planejament modificat:

Sostre màxim edificable (m2) :	
Superfície illa:	1.584,89 m2
Edificabilitat: 0,50 m2/m2	
Sostre màxim edificable:	792,45 m2
Total sostre edificable	792,45 m2

Usos: Habitatge: Nombre d'habitatges: 4 habitatges
 Altres usos: els permesos per a la zona 9.3

La modificació comporta un Increment de **517.99 m2** superfície de sòl urbà qualificat com a zona d'edificació aïllada unifamiliar, en passar dels 1.066,90 m2 als 1.584,89 m2.

De l'aplicació de les condicions d'edificació, ocupació i sostre màxim edificable, nombre màxim d'habitatges, sobre la nova illa es dedueix un increment del sostre edificable de **259,00 m2** respecte del sostre anteriorment edificable, amb increment d'un nou habitatge.

4.2. Concreció de les obligacions derivades de la modificació del planejament general amb increment de sostre edificable.

Cessió d'aprofitament

El percentatge de la cessió d'aprofitament urbanístic que determina a l'article 43.1. c) de l'esmentat text refós de la llei, és :

c) *En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

Atès que la modificació comporta un augment del sostre edificable, el percentatge a cedir és del 15 % de l'increment .

15 % sobre 259,00 m2 = **38,85 m2**

Previsions d'augment dels espais lliures i equipaments.

(Art. 100 Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificat per la Llei 3/2012)

1. *Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, 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 i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.*

La modificació, en estar compresa dins els supòsits del punt 1 de l'article 100.4, ha de preveure l'increment de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics per augment del sostre edificable, que li és aplicable:

- Zones verdes i espais lliures públics
20,0 m2 per a espais lliures i zones verda per cada 100 m2 de sostre residencial i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos:

Increment de sostre: 259,00 m2
(259,00 m2 / 100) x 20,0 m2 = **51,80 m2**

- Equipaments

Es pren com estàndard el 5% de la superfície de l'àmbit de la modificació atès que aquest percentatge és el que es considera mínim, i que correspon al dels plans derivats d'ús no residencial (article 65.5):

5 % sobre increment de la superfície urbana:
Increment superfície parcel·les edificables:
1.584,89 m2 - 1.066,90 m2 = 517,99 m2

5 % sobre 517,99 m2 = **25,90 m2**

- Total previsió mínima per a espais lliures i equipaments: **77,70 m2**

Reserva per a habitatges de protecció pública.

La Disposició Transitòria Tercera del vigent Text Refós de la Llei d'urbanisme estableix que si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei :

Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional cinquena, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

b) *En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.*

En aquest cas la reserva és obligatòria atès que la modificació té per finalitat incloure nous usos residencials en sòl no urbanitzable. No obstant, atès la baixa quantia de la reserva que genera aquesta modificació, inferior a una tercera part d'habitatge, es considera que les necessitats per a habitatges protegits són suficientment cobertes per les reserves que ja conté el vigent POUM, en ser superiors a les mínimes exigides. Doncs aquestes reserves mínimes obligatòries són, en sòl urbà i urbanitzable delimitat, de 13.314 m2 per a habitatges de protecció pública, i de 6.657 m2 per als altres tipus de protecció; mentre que les reserves previstes pel POUM són de 14.078 m2 i 7.452 m2 respectivament.

4.3. Altres requisits de les modificacions de planejament par a actuacions de dotació .

(Art. 99 Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificat per la Llei 3/2012)

Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.

En aquest apartat s'especifica la identitat de la persona propietària dels terrenys, i es fa constar que no hi ha adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística.

Dades cadastrals de les finques rústegues parcialment incloses:

Identificació: Parcel·les cadastrals 24 i 25 del Polígon 7

Títular: Jordi Xiqués Falcó

Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació,

Aquesta avaluació econòmica s'efectua a la separata que consta com a punt 5 d'aquesta Memòria. En la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Forma d'efectuar les cessions obligatòries

Les cessions d'aprofitament, zones verdes i equipaments en els casos de poca quantia o d'impossibilitat per resultar indivisible la finca, poden ser substituïdes pel seu equivalent econòmic, segons allò establert a l'article 43.3 per a la cessió de l'aprofitament, i a l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 per als sistemes urbanístics.

L'article 43.3 de l'esmentada llei i l'article 40. 2.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableixen que aquests tipus d'actuacions han de ser objecte de la delimitació d'un polígon d'actuació, la qual s'efectua al plànol núm.11 d'aquesta modificació.

Per altra banda, l'article l'art. 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, contempla la possibilitat de vinculació de la cessió de sòls destinats a sistemes generals exteriors a determinats polígons d'actuació.

Previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla

En el Programa d'actuació, 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'execució de les obres d'urbanització, així com les cessions dels terrenys destinats sistemes urbanístics i del 15 % de l'aprofitament, o de la seva substitució per l'equivalent econòmic per a adquirir-los.

Termini per a l'execució de les actuacions

Al Programa d'Actuació es fa constar que d'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a dur a terme la cessió dels terrenys per a espais lliures i equipaments públics, aprofitament i execució de les obres d'urbanització, comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

5. SEPARATA DE L' AVALUACIÓ ECONÓMICA DE LA RENDABILITAT DE L'OPERACIÓ

D'acord amb l'article 99 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, en les operacions que comporten transformació dels usos cal realitzar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

5.1. Dades per a la valoració del sòl de la finca compresa dins l'àmbit de la modificació

1.a Valor de repercussió del terreny sobre el preu de venda del m2 de sostre edificable per a usos residencials i compatibles, en aquesta zona: 200,00 €/ m2

1 b. Costos pendents per obres d'urbanització : 18.000,00 €

5.2. Valoració dels terrenys compresos dins l'àmbit abans de la modificació del pla general vigent .

Valor terreny (€)	
517.99 m2 x 4,00 €/m2	2.071,96
Total	2.071,96

5.3. Valoració dels terrenys compresos dins l'àmbit segons el planejament modificat.

Valor parcel·la urbanitzada (€)	
259,00 m2 de sostre edificable x 200,00 €/m2 =	103.598,05
Cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic	
38,85 m2 x 200,00 €/m2 =	- 7.770,00
Cessió dels terrenys per a zona verda pública i equipaments : 77,70 m2	
Valor sostre equivalent :	
77,70 m2 x 0,50 m2/m2 = 38,85 m2	
38,85 m2 x 200,00 €/m2 =	-7.770,00
Costos d'urbanització	-18.000,00
Costos de redacció de documentació urbanística =	- 2.900,00
Suma costos derivats de la modificació	-36.440,00
Total	67.158,05

5.4. Rendibilitat de l'operació.

Valor de la finca després de la modificació:	67.158,05
Valor de la finca abans de la modificació	2.071,96
Diferència	65.086,09