

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 6 DEL POUM DE JUIÀ
MUNICIPI DE JUIÀ

Miquel Poch Clara i Jordi Salvatierra Herrero arquitectes (LFS S.L.P)

CONTINGUT

I.- MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1.- Introducció i antecedents.....	4
2.- Motivació i objecte de la modificació.....	4
3.- Àmbit de la modificació.....	4
4.- Estructura de la propietat.....	5
5.- Formulació i documentació.....	5
6.- Tramitació.....	7
7.- Planejament vigent i marc urbanístic legal.....	8
8.- Justificació de la conveniència de la modificació.....	9
9.- Descripció de la proposta de modificació.....	9
10.- Programa de participació ciutadana.....	10
11.- Justificació de la no necessitat de noves reserves de sòl.....	10
12.- Justificació que no es tracta d'una revisió del planejament....	11
13.- Concurrència d'interessos públics i privats.....	12
14.- Compliment de les particularitats dels articles 99.2 i 99.3.....	14
15.- Justificació del compliment d'increment de sistemes públics..	14
16.- Justificació del compliment modificació d'espais lliures.....	15
17.- Suspensió de llicències.....	15

II.- PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA – FINANCERA

1.- Agenda.....	17
2.-Avaluació de viabilitat econòmica de la MPOUM.....	17
3.- Gestió.....	17

III.- PLÀNOLS

ANNEXES

- 1.- Fotografies
- 2.- Fitxes cadastrals del total finca registral

I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El terme municipal de Juià està situat a la comarca del Gironès, en una zona de transició entre el mar i la muntanya amb una extensió de 858 Hectàrees, al costat septentrional del massís de les Gavarres. Comprèn una part del vessant septentrional de la serra de la Mare de Déu dels Àngels i una altra petita part de la plana propera al Ter.

El planejament vigent del municipi de Juià és el POUM que fou aprovat definitivament per acord de la CTUG del 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010, publicant-se en el DOGC núm 5740 el 22 d'octubre de 2010.

Fins a la data d'avui s'han tramitat 5 modificacions del POUM, de les quals n'hi ha tres que estan aprovades i dues en tramitació.

El present document té la consideració de sisena modificació puntual del POUM de Juià.

2. MOTIVACIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

En el límit sud-Oest del sòl urbà del municipi hi ha, segons el Planejament vigent, la previsió d'obertura d'un carrer que ha de connectar amb la prolongació de la GIV-6078. La proposta de carrer divideix un camp existent. Si desplaçem el carrer proposat al límit del camp, al costat del marge que hi ha entre els dos camps, permetria un ajustament més acurat a la realitat existent.

L'objecte d'aquesta modificació és fer un petit ajustament del límit del sòl urbà per ajustar la obertura del nou carrer.

En el plànol d'ordenació del planejament vigent en la clau 2 es permeten edificacions de nova planta i que estan grafiades en el plànol. L'alçada reguladora també està determinada i assenyalada en el plànol d'ordenació.

Un propietari, que pot construir-hi dos habitatges, i que, segons el plànol d'ordenació són de planta baixa i una planta pis li agradaria poder-les construir només en planta baixa. Es proposa modificar el dibuix de la implantació passant la edificabilitat de dues plantes a una sola.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació es proposa en el límit Sud-Oest de l'àmbit del sòl urbà. La proposta d'ampliació de l'àmbit de sòl urbà és de 670,95 m².

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La parcel·la cadastral del terreny que conforma l'àmbit del document és la 2318906DG9521N0000YR propietat de Joaquin Esteva Pujol amb DNI 40268008E.

5. FORMULACIÓ I DOCUMENTACIÓ

La iniciativa de la present modificació puntual número 6 del POUM de Juià és Joaquin Esteva Pujol i la redacció del document ha est realitzat per Miquel Poch Clara i Jordi Salvatierra Herrero del despatx d'arquitectura LFS SLP, tècnics competents en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del TRLU.

El municipi de Juià disposa de POUM, que fou aprovat definitivament per acord de la CTUG del 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010, publicant-se en el DOGC núm 5740 el 22 d'octubre de 2010.

Pel que fa a la documentació ambiental i segons la LLEI 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes entenem que aquesta modificació no està subjecta a avaluació ambiental segons l'article 7.2:

Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

Per altra banda, les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic venen explicitades amb caràcter general en l'article 118 del RLU:

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de con-tenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a)Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

b)Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

c)Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d)Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves pera espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.

En aquest sentit i, alhora de valorar la documentació del present document de modificació de POUM, cal tenir en compte el següent:

- Aquesta modificació afecta el plànol normatiu del POUM 3a.O Ordenació detallada del sòl urbà (nucli de Juià)
- La modificació proposada inclou la seva pròpia agenda, l'avaluació econòmica financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.
- D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, no han de contenir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada les modificacions de planejament general que no comportin una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, com és el cas de la present modificació.
- En relació a la memòria social, aquesta modificació de planejament no afecta el objectius d'habitatge protegit del POUM.
- La present modificació no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat dels usos, o transformació dels usos ja establerts, i per tant, no és necessària la documentació prevista en l'article 99 del TRLU.
- En relació al programa de participació ciutadana, es cenyirà al que disposa el TRLU pel que fa a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.
- En tant que es tracta d'una modificació que proposa modificació en la zonificació, s'inclou la informació de la estructura de la propietat cadastral.

D'acord amb tot això, la present modificació conté la següent documentació:

I.- Memòria informativa i justificativa

II.- Pla d'etapes i avaluació econòmica - financera

III.- Plànols d'informació i ordenació

6 TRAMITACIÓ

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament, es subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, entre les quals hi ha les de l'article 99 (quan la modificació comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la

intensitat de l'ús industrial o la transformació d'usos) i el 100 (quan la modificació requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics), cosa que esdevé innecessària en la present modificació.

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

A efectes de la tramitació ambiental el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental.

Per tant, la tramitació i terminis es subjectaran als establerts a l'article 85 del TRLU i el 117 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 85

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

Article 117. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

7 PLANEJAMENT VIGENT I MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El planejament vigent del municipi de Juià és el POUM que fou aprovat definitivament per acord de la CTUG del 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010, publicant-se en el DOGC núm 5740 el 22 d'octubre de 2010.

La legislació urbanística vigent que pot ser d'aplicació, entre d'altres, és la següent:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de 3 d'agost de 2010 (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Pla territorial parcial de les comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposició addicional 8ª de la Llei 16/2015 on s'estableix el període transitori de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, modificada per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, fins a la seva adaptació a la Llei estatal 21/2013.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

8 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb l'article 97 del TRLU, les propostes de modificacions de les figures de planejaments, com és el cas, han raonar i justificar la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Plantegem la modificació de traçat de la previsió d'obertura d'un carrer previst en el planejament vigent per ajustar-lo topogràficament a la al marge existent a final del camp permetent un major recorregut en el seu traçat. Aquesta proposta no augmenta ni la edificabilitat ni la densitat del planejament perquè l'augment de 670,95 m² passen una part a vialitat i l'altre a verd privat.

Aquesta ajust del límit sud-oest del sòl urbà del municipi es justifica per fer viable el traçat de l'obertura del nou carrer.

9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Per un costat, s'amplien 670,95 m² de l'àmbit de sòl urbà ajustant el límit al marge existent i es modifica el traçat del nou carrer que està previst en el planejament segons els plànols normatius adjuntats en aquest document.

Aprofitant aquesta modificació, dos dels habitatges previstos de nova construcció en el planejament, que es preveien de planta baixa i una planta pis, amb la mateixa edificabilitat es proposen només en planta baixa tal com està grafiat en els plànols.

10 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1. Un cop acordada l'aprovació inicial d'aquest document de modificació puntual del POUM vigent, s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes. Durant aquest temps hi haurà a disposició del públic un exemplar a l'Ajuntament, es podrà consultar el document en la pàgina web municipal.
2. En aquest període es podran presentar les al·legacions que es creguin oportunes. Finalitzat el termini d'al·legacions a l'aprovació inicial, el redactor proposarà un esborrany de l'informe d'al·legacions a l'equip de govern i un calendari d'audiències per resoldre aquelles al·legacions que per la seva importància o singularitat que així ho aconselli. En aquestes audiències hi participaran representants de l'equip de govern municipal, el redactor i la part interessada.
3. Posteriorment, es presentarà l'informe d'al·legacions definitiu amb el document de modificació puntual corregit amb les al·legacions estimades per a la seva aprovació provisional. La resolució de les al·legacions serà comunicada a cadascun dels interessats de les mateixes.

11 JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE NOVES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS

Les necessitats de noves reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics venen establertes en l'article 118.1.d del RLU:

Article 118 Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

L'art. 96.c del TRLU estableix:

Modificació de les figures del planejament urbanístic c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

La present modificació no comporta cap de les situacions previstes a l'art. 96.c del TRLU, i per tant no s'han de preveure les majors reserves establertes a l'art. 100 del TRLU.

12 JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

La modificació plantejada, consistent en l'ajustament del límit urbà del municipi a la realitat física existent, representa una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió.

El concepte de revisió ve determinat per l'article 95.5 del TRLU i 116 del RLU que estableixen:

Art 95.5.TRLU Constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques a què fa

referència l'apartat 1.f de l'article 56 no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

Article 116. RLU Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.

La present proposta de modificació no representa cap modificació de l'estructura general ni orgànica, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc s'ha acomplert el termini de vigència del pla ni es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95:

Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal

2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.

4. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes a l'art. 117.1 del RLU.

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior 2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

13 CONCURRÈNCIA D'INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

L'article 97.1 del TRLU estableix:

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'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

l'apartat segon del mateix article estableix els casos en els quals cal fer-ne una valoració negativa:

97.2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

De la simple lectura d'aquest apartat veiem que la modificació proposada no corresponen a cap d'aquests supòsits de valoració negativa, ja que no comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels

usos o la transformació global dels usos previstos, no altera el model d'ordenació ni representa una actuació excepcional. Tampoc es dona cap dels supòsits del subapartat 4 ja que no s'afecten les superfícies i funcionalitat dels espais lliures, de les zones verdes i equipaments.

L'interès públic de la present modificació, tal i com ja exposat àmpliament en aquest document, rau en l'adaptació d'un vial proposat en el planejament a la realitat existent i fer viable la seva construcció.

Per l'altre costat permetre una millor adaptació i llibertat d'emplaçament dels habitatges de nova construcció previstos en la clau 2 sempre adaptant-los als paràmetres reguladors i a les condicions formals de les normes urbanístiques del planejament.

14 COMPLIMENT DE LES PARTICULARITATS DELS ARTICLES 99.2 I 99.3 DEL TRLU

En el cas de la present modificació, atès la seva naturalesa i el tipus de sòl, no representa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos no ens trobem en cap dels supòsits de l'article 99.1, i per tant no són d'aplicació cap de les particularitats que els apartats 2 i 3 del mateix article determinen pel cas que si es dones aquest supòsit.

15 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'INCREMENT DE SISTEMES PÚBLICS

L'increment de les reserves per a sistemes urbanístics ve determinada per l'article 100 del TRLU en els supòsits de l'article 99 del que ja hem parlat a l'apartat anterior.

Ens trobem en sòl no urbanitzable, el que representa que no siguin d'aplicació els apartats a i b que fan referència a sòl urbanitzable, però tampoc els altres apartats tota vegada que la modificació proposada no té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni una actuació aïllada de dotació i per tant no hi ha lloc que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

16 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAYS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS

L'article 98.1 del TRLU demana garantir la superfície i funcionalitat dels espais lliures i equipaments esportius, quan aquests s'alteren a través de qualsevol figura de planejament.

La modificació proposada no representa cap tipus de modificació ni en els espais públics ni en els equipaments esportius, i per tant, no són d'aplicació les prescripcions d'aquest article.

17 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 73.1 del TRLU i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, que no es el cas, ja que el present document ja es la pròpia modificació.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciatades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic o en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

Per tant, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, es proposa suspendre les llicències urbanístiques i ambientals pel termini d'un any, en l'àmbit que delimita la modificació puntual del present document.

Juià, setembre de 2018

Miquel Poch Clara

Jordi Salvatierra Herrero

II PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

II. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

1. AGENDA

La present modificació del POUM serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i la normativa íntegra.

L'ajust de límits de les finques a la qualificació urbanística es realitzarà en el termini màxim d'un any a comptar des de la publicació al DOGC de la present modificació

2. AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

La modificació no introdueix càrregues d'urbanització pel qual no altera l'equilibri del POUM.

D'altre banda no comporta un increment de sostre edificable ni de les densitats d'ús residencial o la transformació dels usos establerts que impliqui en compliment de l'article 99 del DL del TR LUC a la inclusió en l'agenda de la previsió d'execució immediata i establiment d'un termini concret ni la inclusió en el document d'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació.

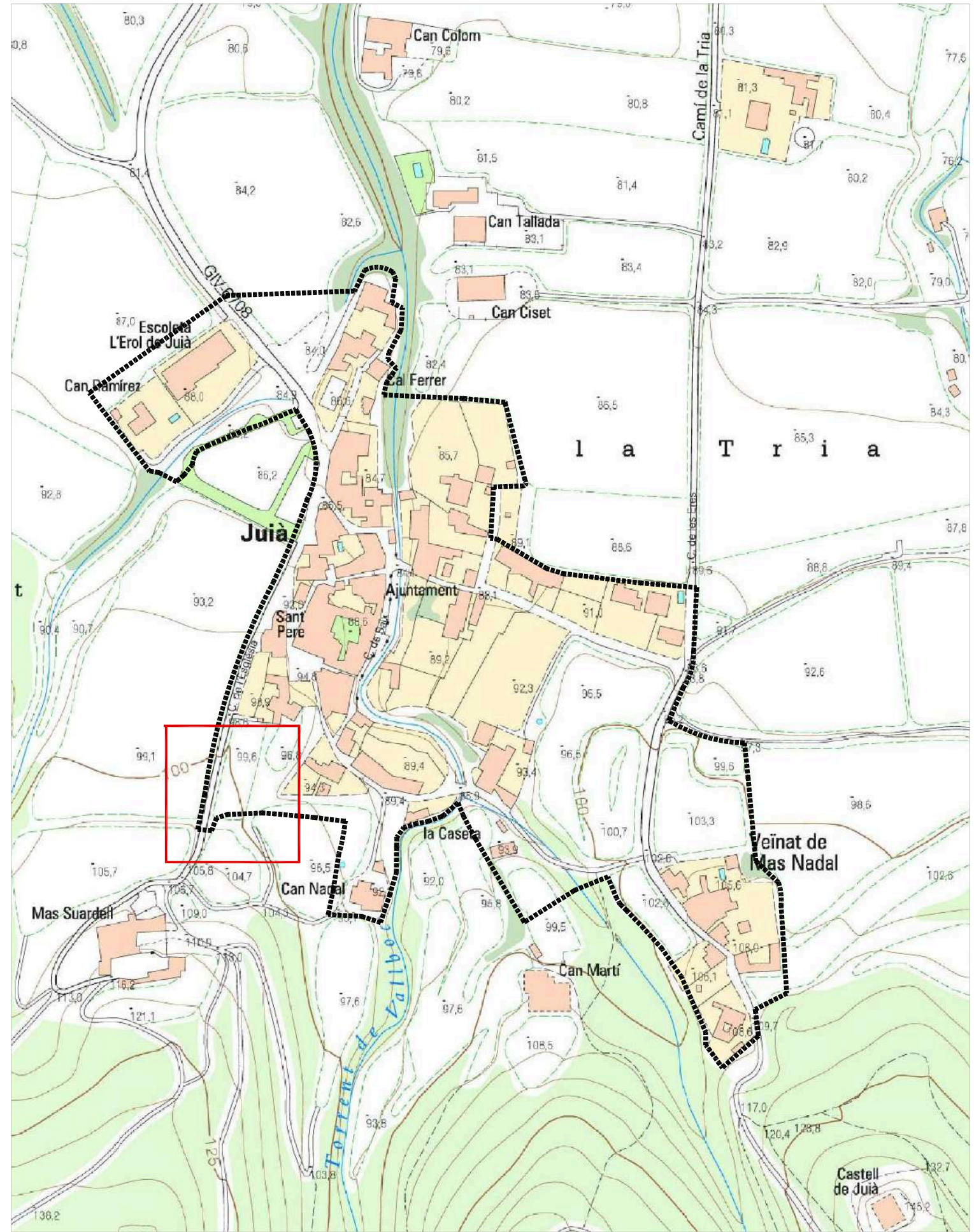
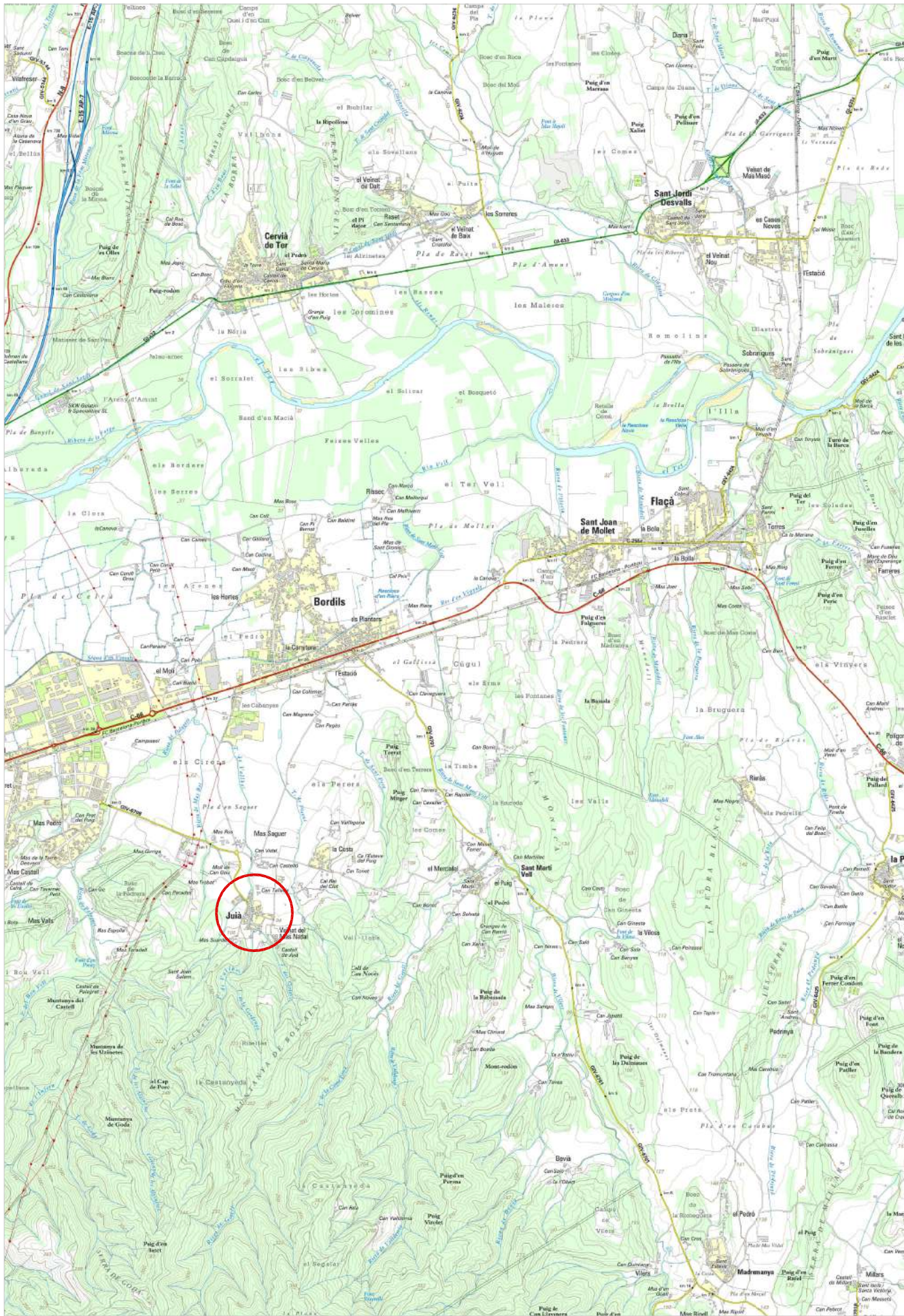
3. GESTIÓ



L'ajust de les finques a les qualificacions urbanístiques es farà prèvia a qualsevol llicència urbanística afectant aquest àmbit de planejament.

III PLÀNOLS

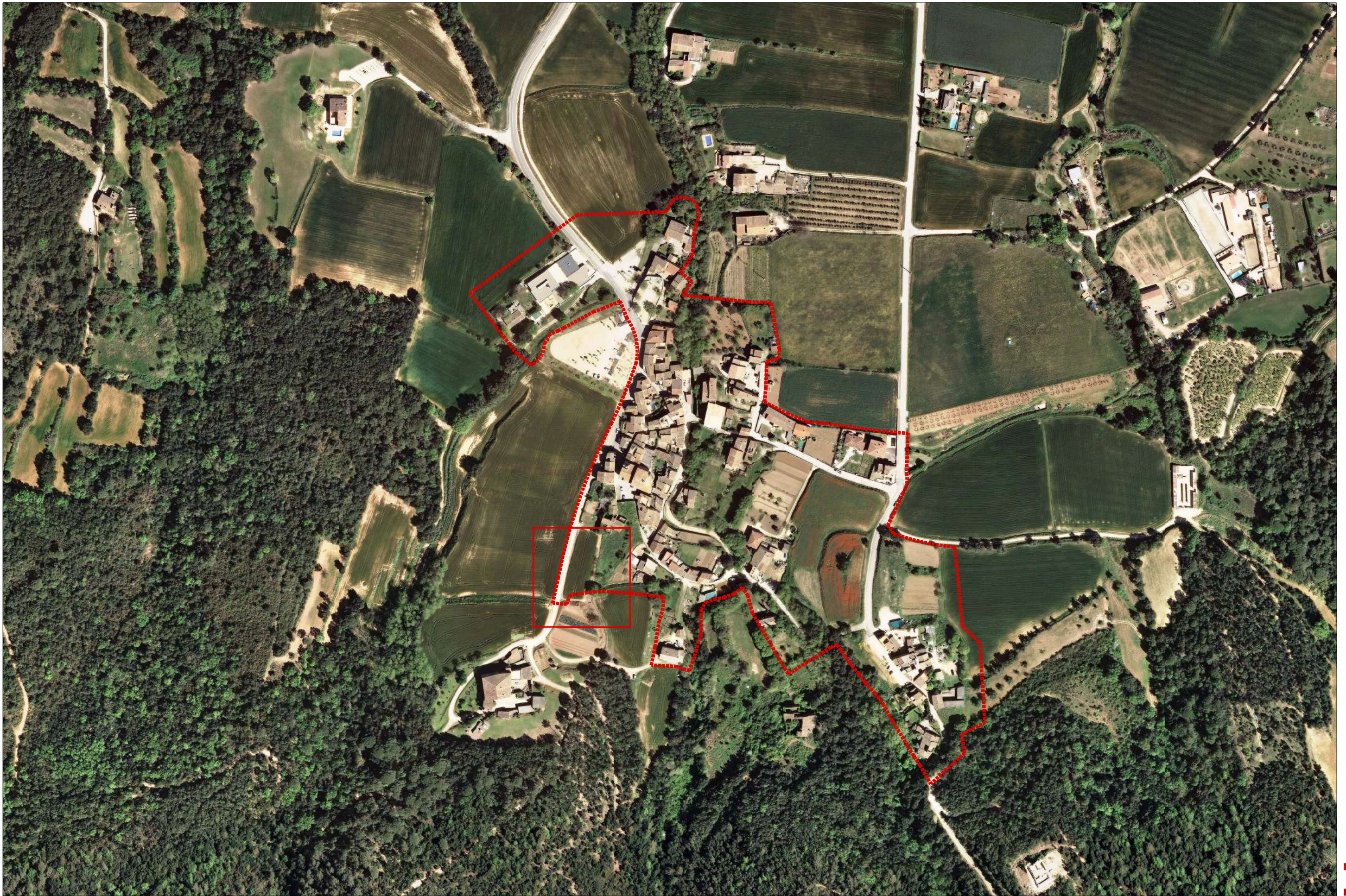
III. PLÀNOLS

- 1.- Situació i emplaçament
- 2.- Ortofoto
- 3.- Topogràfic
- 4.- Planejament vigent
- 5.- Estructura de la propietat
- 6.- Proposta de modificació
- 7.- Superposició
- 8.- Secció carrer. Proposta
- 9.- Finca afectada



 Sòl urbà
 Àmbit modificació





■■■■■ Sòl urbà
■ Àmbit modificació

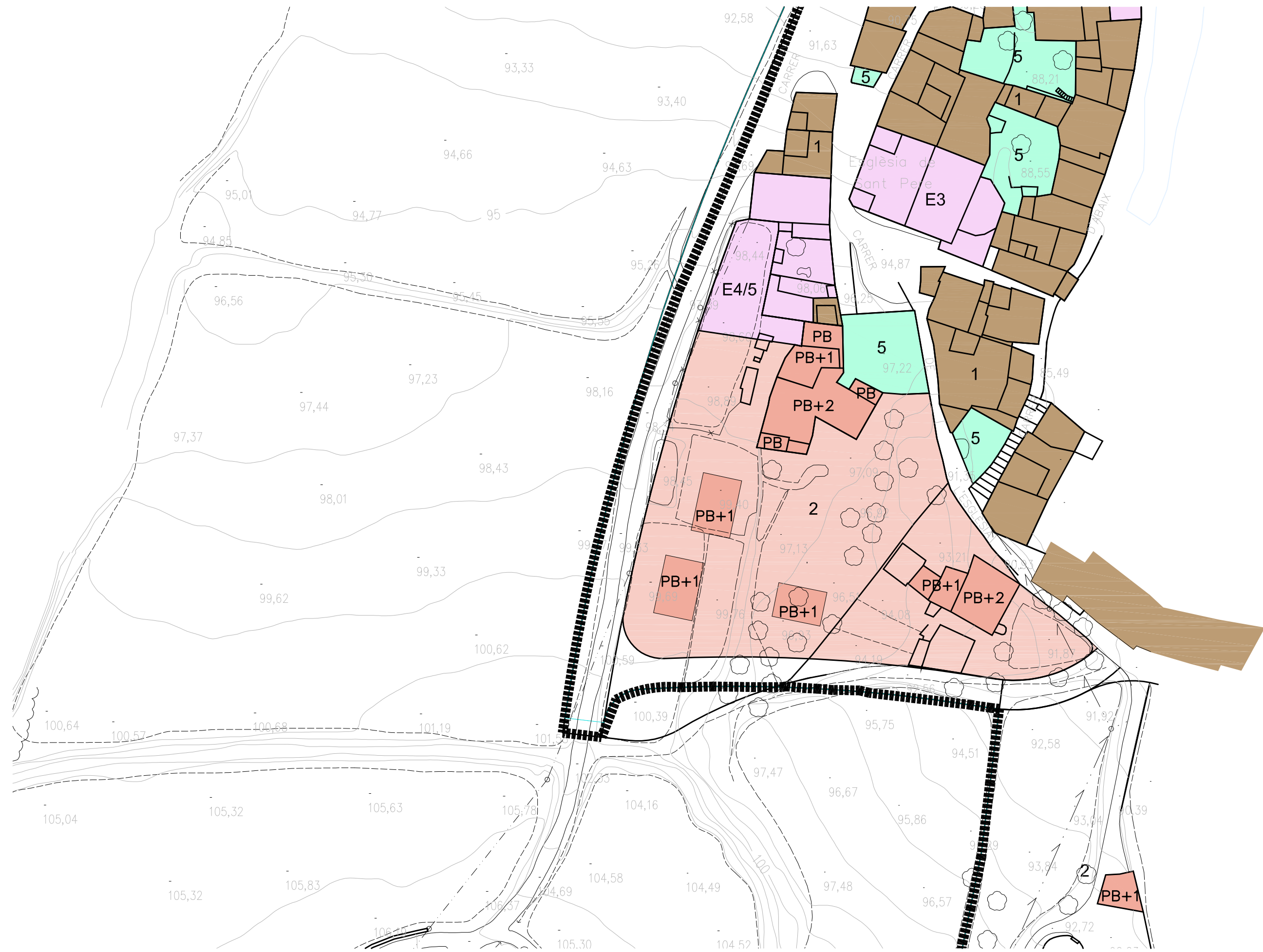


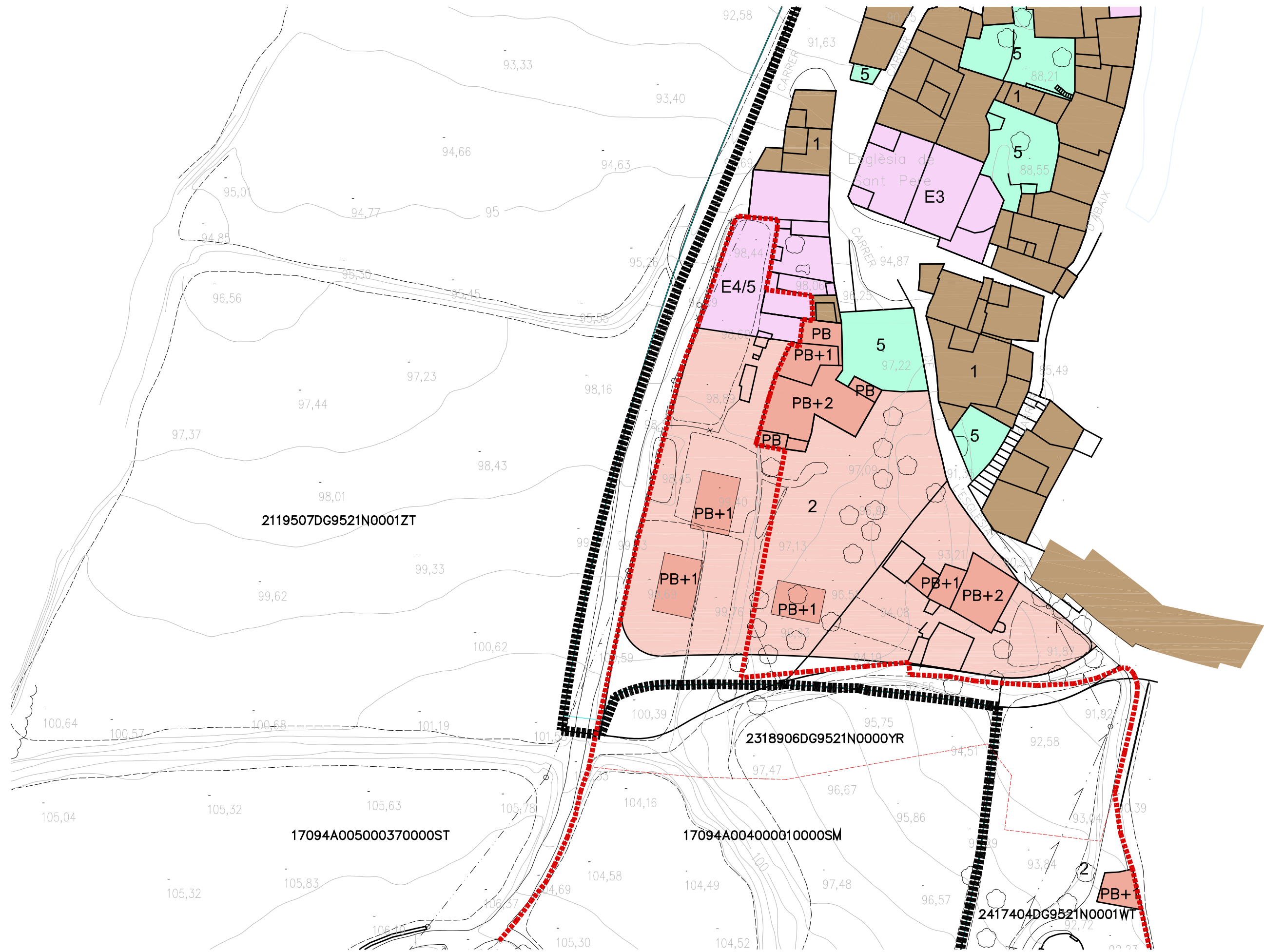
MODIFICACIÓ 6 DEL POU M JUIÀ

Miquel Poch i Clara
 Jordi Salvatierra i Herrero
arquitectes

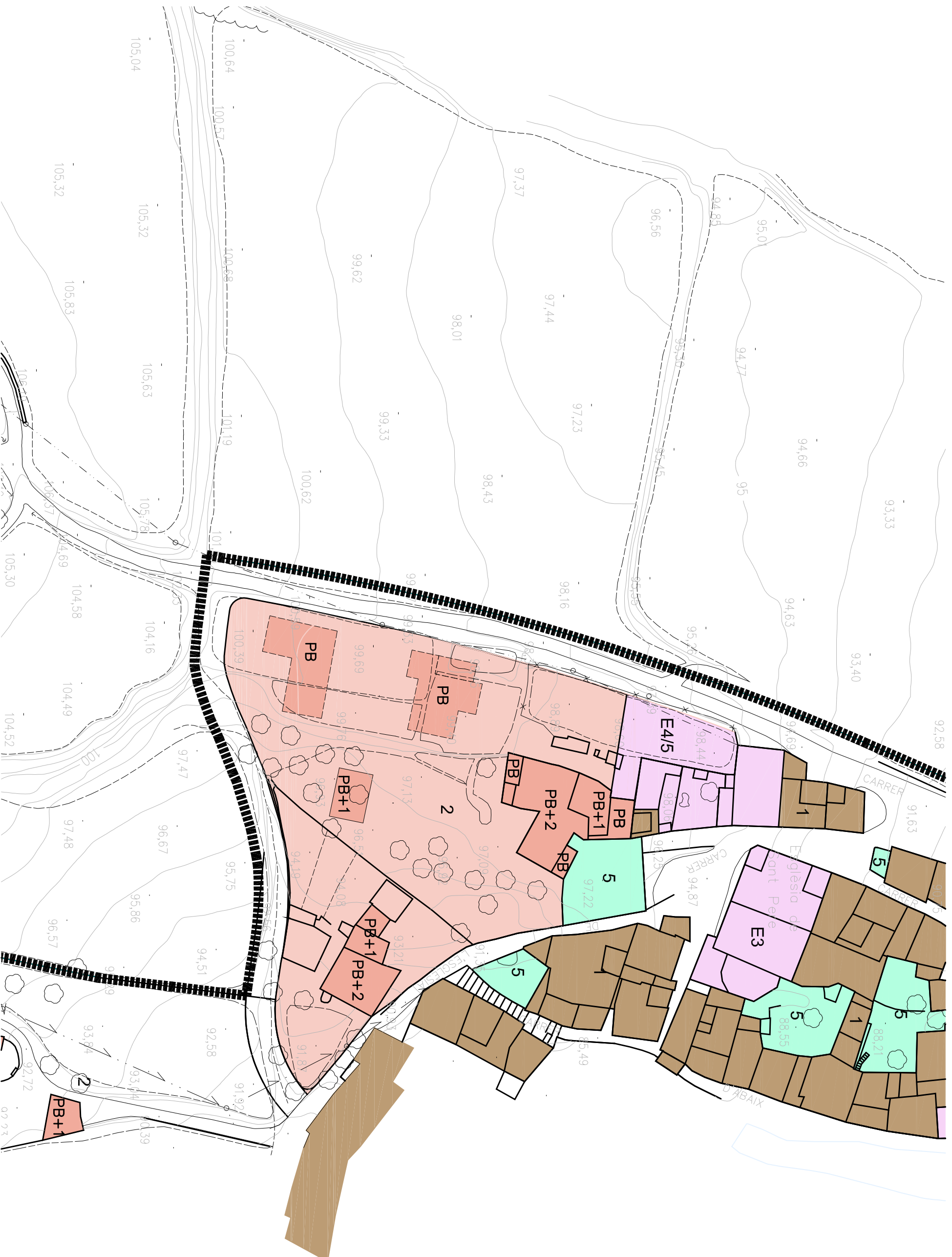
URP
 La Pedra de Sinyora, SLP
 Av. Jaume I, 3, 4te B
 17001 GIRONA
 Tel. 972 41 61 71

↑ N
 E:1/500

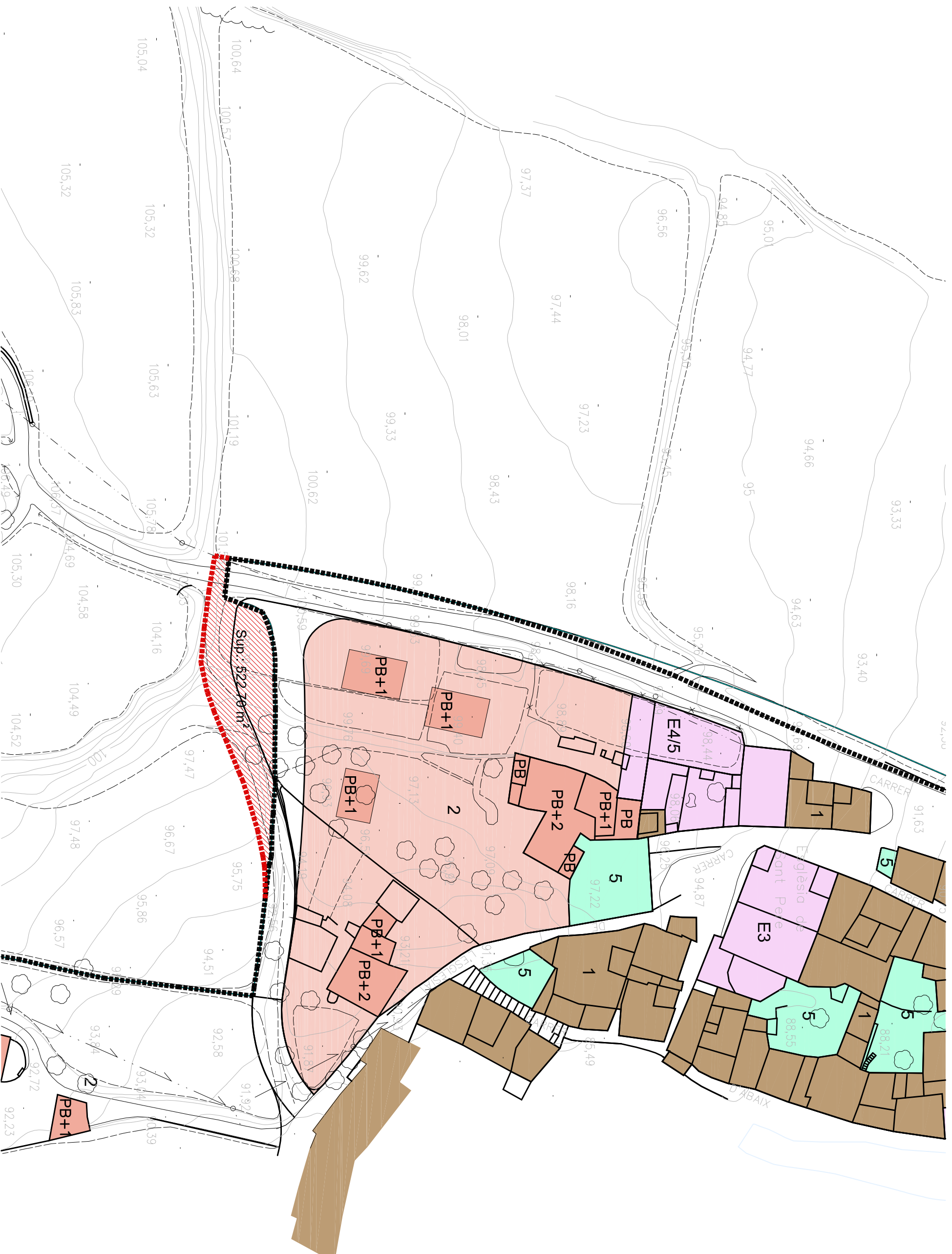




■■■■■■ Sòl urbà



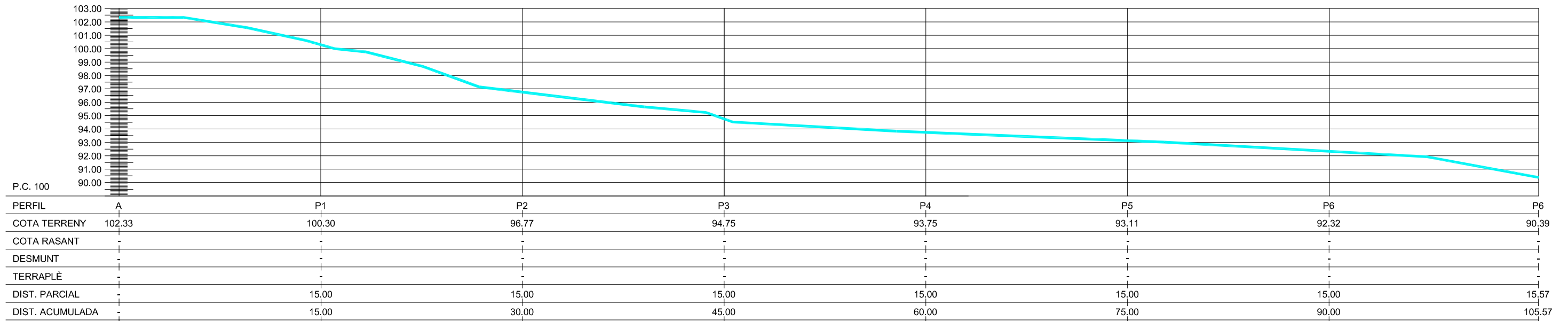
■■■■■■ Sol urbà



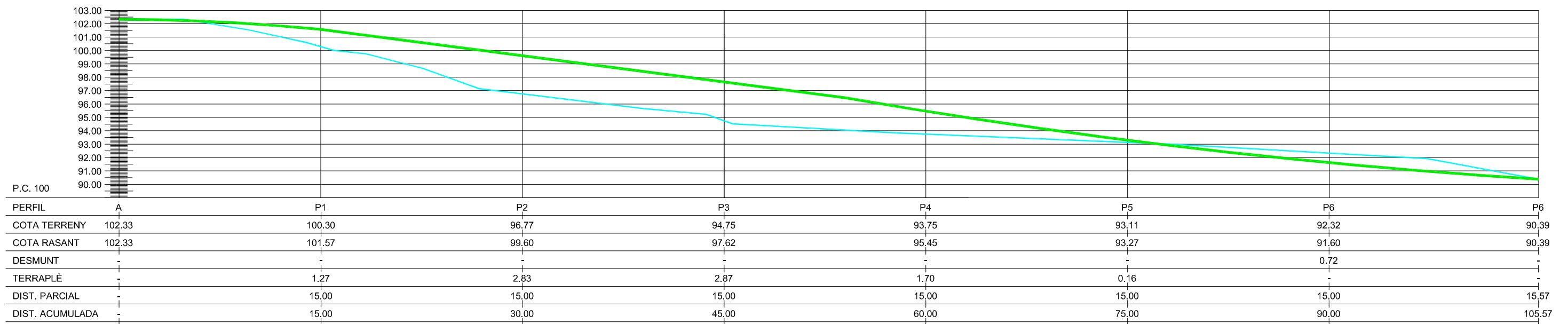
Actual

 Proposta

MODIFICACIÓ 6 DEL POU M JUIÀ



Secció Actual



Secció Proposta

Actual
Proposta

ANNEXES

ANNEX 1

Fotografies













ANNEX 2

Fitxes cadastrals del total finca registral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2318906DG9521N0000YR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

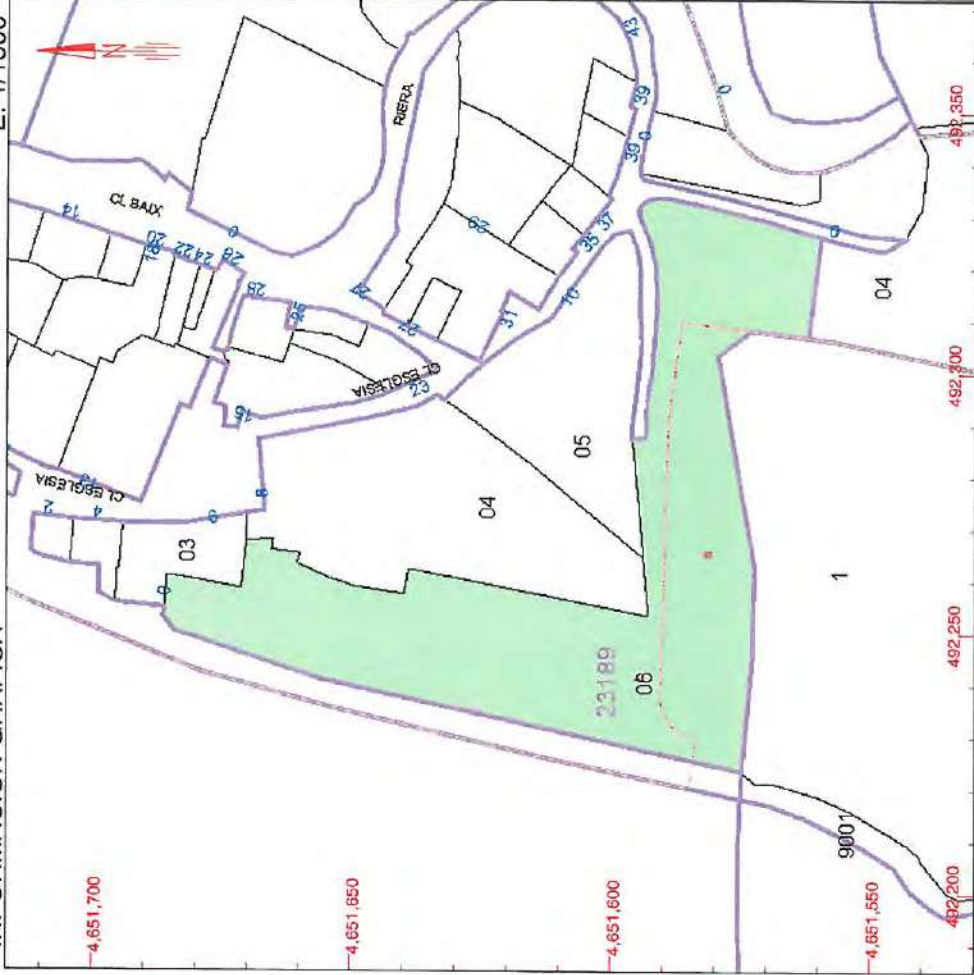
LOCALIZACIÓN	CL ESGLESIA		
	17462 JUJA [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o Labradío secoano 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL ESGLESIA		
	JUJA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	4.325
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

492,350 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Martes , 20 de Marzo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2417404DG9521N0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ESGLESIA CAN NADAL 0008002/95A		
	17462 JUJA [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1980
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	375
	100,000000		

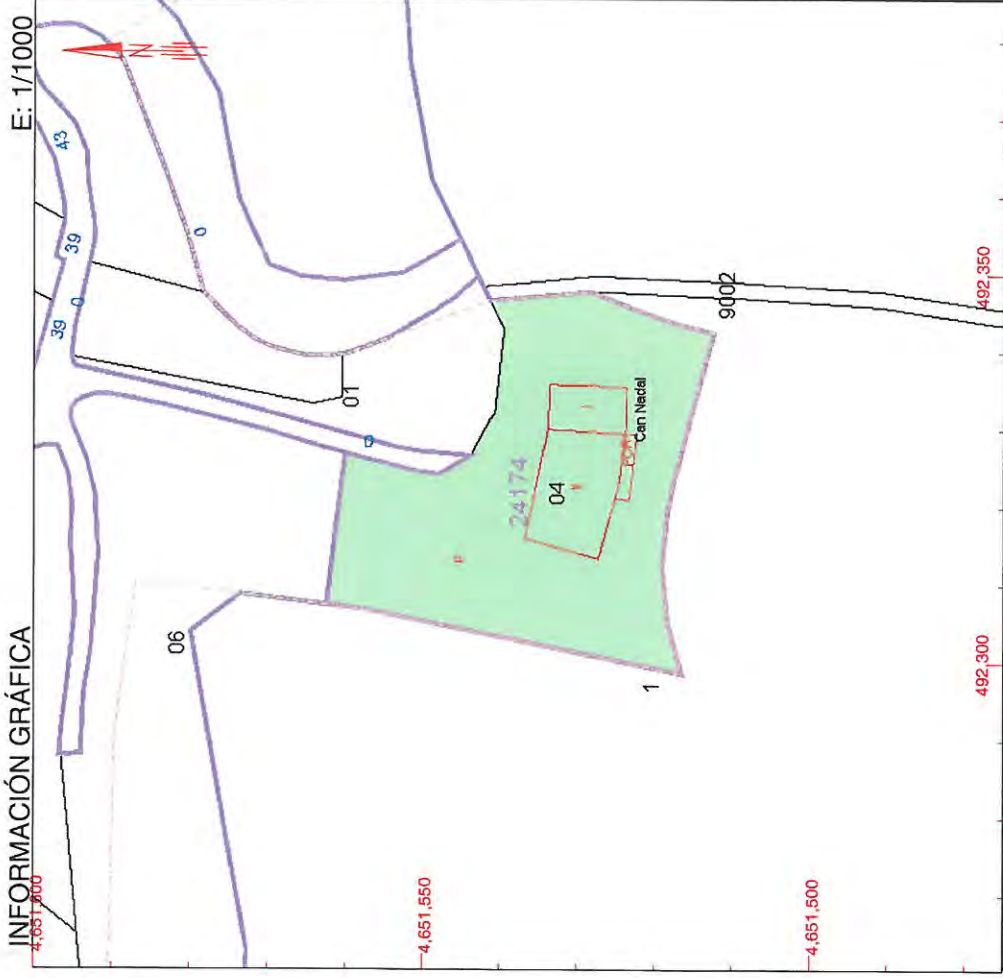
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL ESGLESIA CAN NADAL 0008002/95A	
	JUJA [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
375	1.502	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	35
VIVIENDA	1	00	02	120
VIVIENDA	1	01	01	155
ALMACEN	1	00	03	59
SOPORT. 50%	1	01	02	6

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

492,350 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 20 de Marzo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

17094A004000010000SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 4 Parcela 1
MAS SUARDELL. JUJA [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 4 Parcela 1
MAS SUARDELL. JUJA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

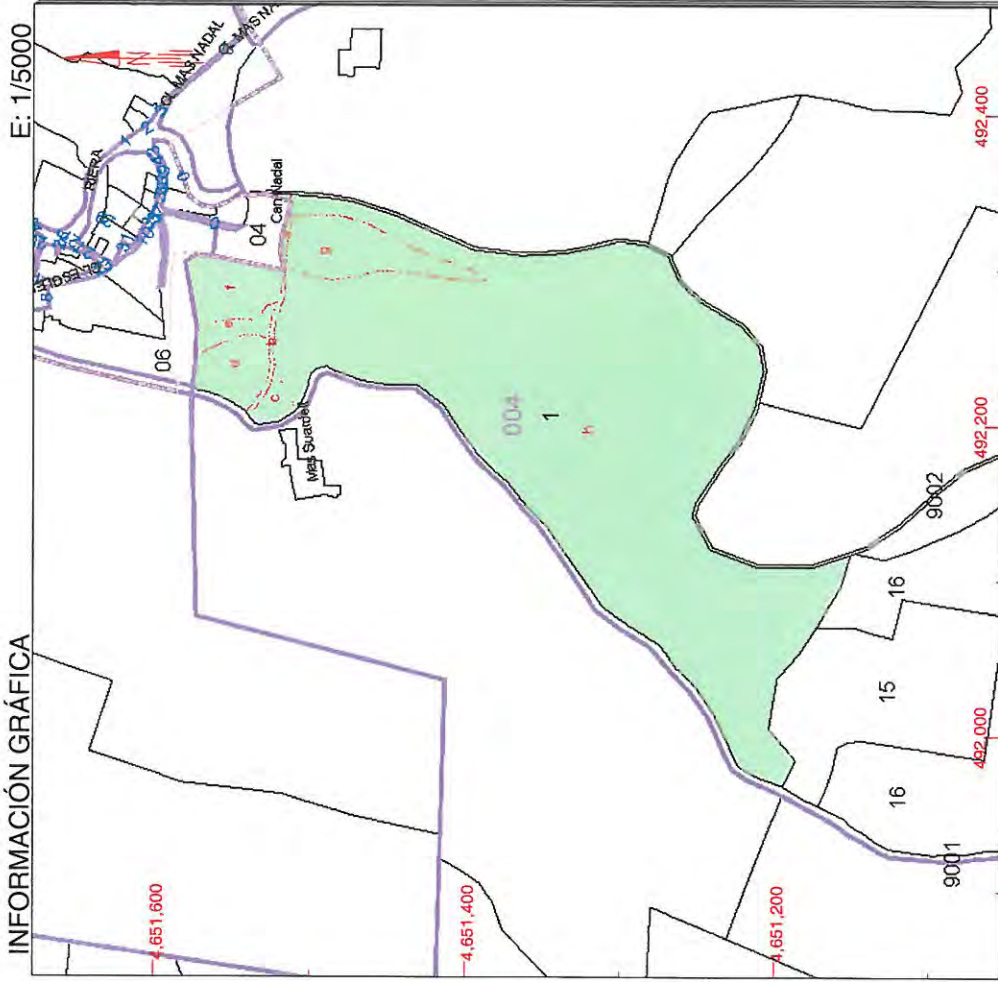
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]
61.002

TIPO DE FINCA
--

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	C-	Labor o Labradío seco	02	132
b	I-	Improductivo	00	284
c	HR	Huerta regadío	02	504
d	HR	Huerta regadío	02	1.669
e	MT	Matorral	00	661
f	C-	Labor o Labradío seco	02	2.120
g	C-	Labor o Labradío seco	02	3.003
h	MB	Monte bajo	00	51.350
i	E-	Pastos	00	1.278

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

492,400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 20 de Marzo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

17094A005000370000ST

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 5 Parcela 37
MAS SEGUER. JUJA [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN
1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
218

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 5 Parcela 37
MAS SEGUER. JUJA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
218

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
71.646

Parcela construida sin división horizontal

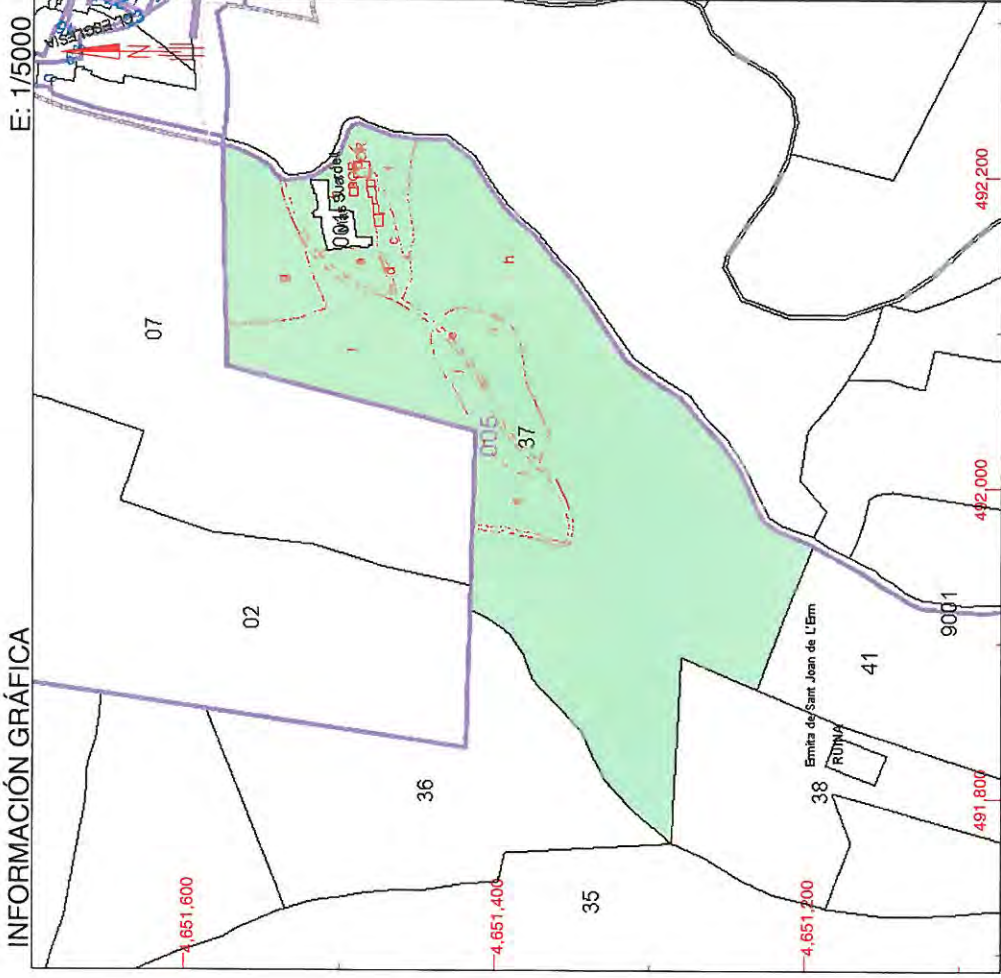
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	69
AGRARIO	1	00	02	74
AGRARIO	1	00	03	54
AGRARIO	1	00	04	21

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	E-	Pastos	00	765
b	MB	Monte bajo	00	1.778
c	MT	Matorral	00	736
d	I-	Improductivo	00	102
e	I-	Improductivo	00	1.182
f	C-	Labor o Labradío secoano	02	1.606
g	C-	Labor o Labradío secoano	01	5.109

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

492,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 20 de Marzo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

000800100DG95A0001RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS AFUERAS 24
17462 JUJA [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1972

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1.817

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS AFUERAS 24
JUJA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1.817

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
753

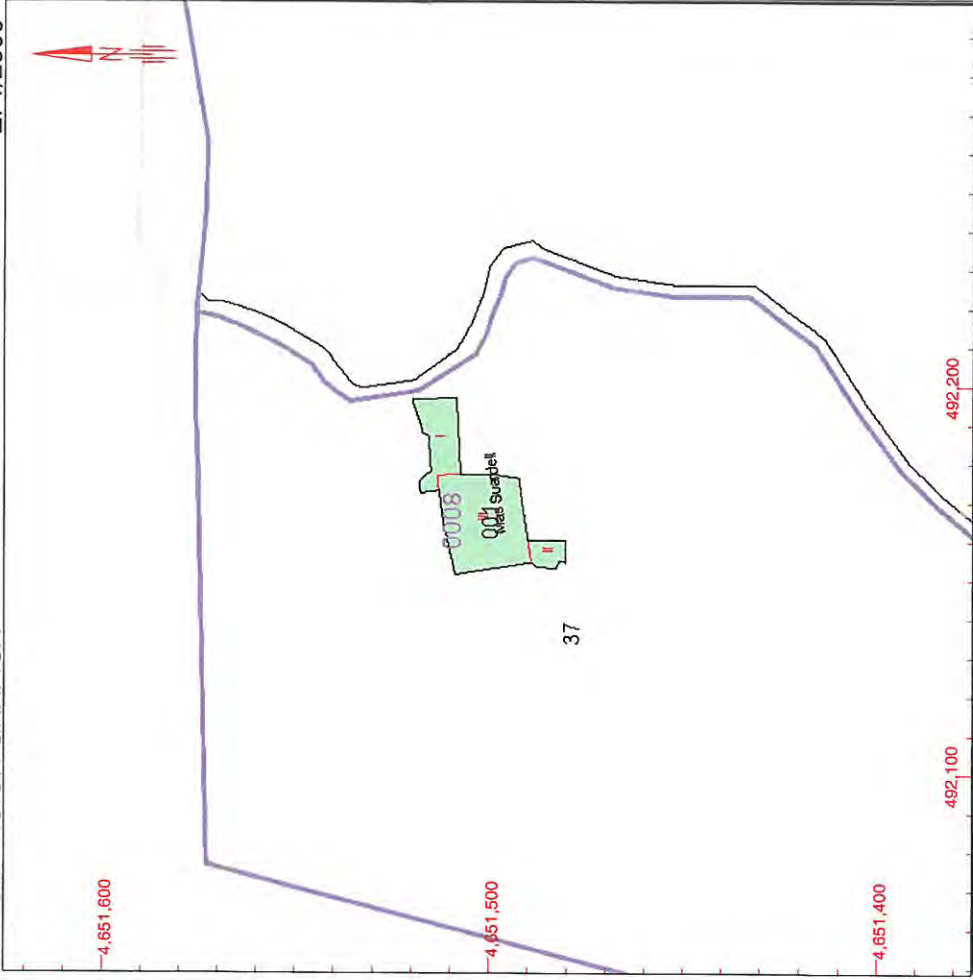
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	562
PORCHE 100%	1	00	02	191
VIVIENDA	1	01	01	502
ALMACEN	1	01	02	60
ALMACEN	1	02	01	502

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

492,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 20 de Marzo de 2018



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2119507DG9521N0000BR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR CELRA
17462 JUJIA [GIRONA]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CR CELRA
JUJIA [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
58.257

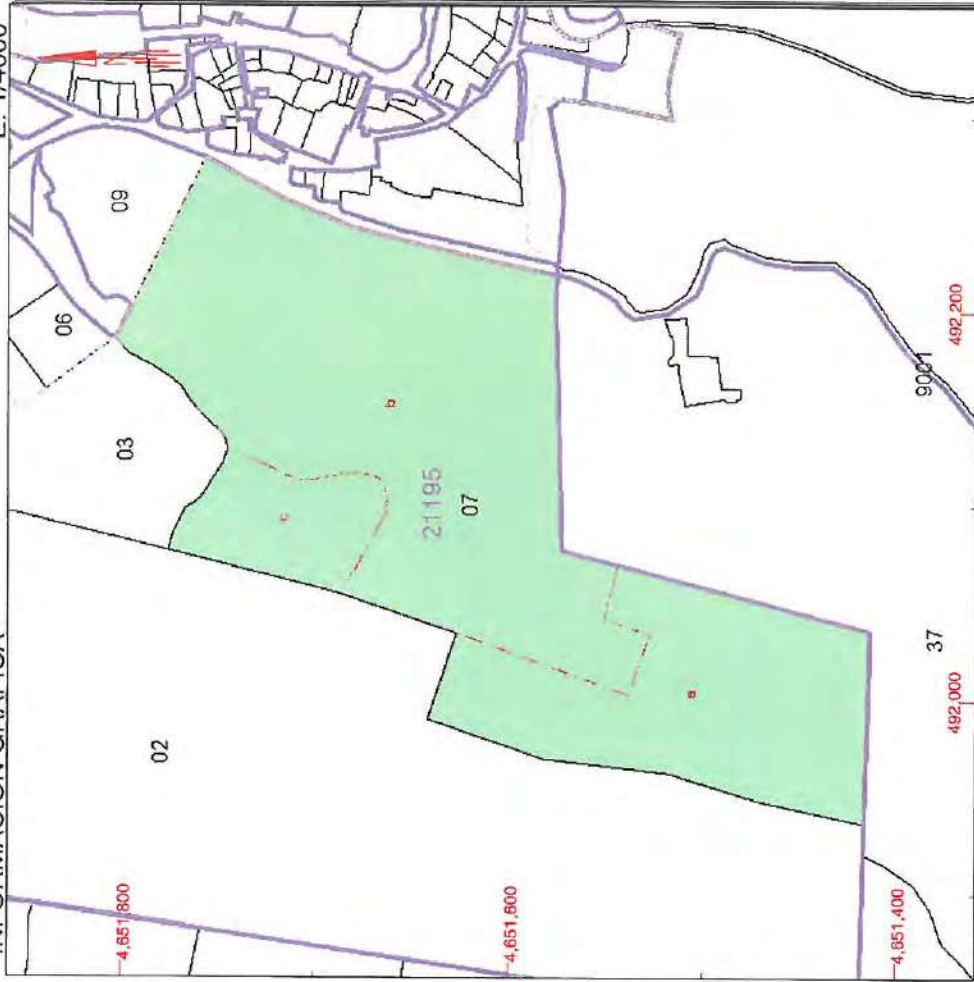
Suelo sin edificar

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	MB	Monte bajo	00	17.070
b	C-	Labor o Labradío secoano	01	35.990
c	MB	Monte bajo	00	5.198

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



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.

492,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- 492,200 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 20 de Marzo de 2018