



MODIFICACIÓ
DEL
PLA ESPECIAL DE SANT ANTONI

Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses
2014

RAMON FORTET I BRU
Arquitecte

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE SANT ANTONI

Sant Joan de les Abadesses

2014

ÍNDEX

I MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. DADES PRELIMINARS

- 1.1.1. PROMOCIÓ I REDACCIÓ
- 1.1.2. ANTECEDENTS
- 1.1.3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

1.2. PLA ESPECIAL VIGENT.

DISPOSICIONS SOBRE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

- 1.2.1. ORDENACIÓ GENERAL DELS USOS I LES CONSTRUCCIONS NECESSÀRIES
- 1.2.2. ORDENACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DEL CIM DEL TURÓ.
- 1.2.3. ORDENACIÓ DELS USOS DE LES EDIFICACIONS.
- 1.2.4. SUPERFÍCIES DE LES EDIFICACIONS

1.3. PLA ESPECIAL VIGENT.

SOBRE ELS REQUISITS EN L'OTORGAMENT DE LLICÈNCIES

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS I USOS DEL PLA ESPECIAL

- 2.1.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.
- 2.1.2. ORDENACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS I USOS DEL CIM DEL TURÓ.
- 2.1.3. SUPERFÍCIES DE LES EDIFICACIONS PREVISTES PER LA MODIFICACIÓ
- 2.1.4. ACOMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS ESTABLERTES PER LES DISPOSICIONS URBANÍSTIQUES.

2.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PUNT 1 DE L'ARTICLE 16 DE LES NORMES DEL PLA ESPECIAL.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

- 1. Ordenació vigent de l'edificació: 1a Plantes. 1b Alçats i secció longitudinal. 1c Seccions transversals
- 2. Ordenació modificada de l'edificació: 2a Plantes. 2b Alçats i secció longitudinal. 2c Seccions transversals

II MEMÒRIA

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE SANT ANTONI SANT JOAN DE LES ABADESSES

I MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. DADES PRELIMINARS

1.1.1. PROMOCIÓ I REDACCIÓ.

Aquesta modificació del pla especial de Sant Antoni, ha estat promoguda per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses; i la seva redacció ha estat realitzada per Ramon Fortet i Bru, arquitecte, en virtut de l'encàrrec fet per l'ajuntament.

1.1.2. ANTECEDENTS

El pla especial de Sant Antoni, actualment vigent, fou promogut per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, en compliment de les disposicions establertes al Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals, aprovat definitivament el 19 de Juny de 2008.

En la tramitació del pla fou consultat l'òrgan ambiental en relació a la decisió prèvia d'avaluació ambiental per si es considerava que podria tenir efectes ambientals significatius, d'acord amb allò previst a l'article 15 de la Llei 6 / 2009 d' Avaluació de Plans i Programes, a efecte de poder adoptar la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació, en escrit que porta data 19/05/2012 va emetre informe favorable a la no necessitat d'avaluació ambiental del pla, i va concloure en diverses observacions que es van recollir en l'aprovació inicial del pla.

El pla fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 9 d'octubre de 2013, amb la incorporació d'ofici a l'apartat 1 de l'article 26 de la normativa del Pla Especial *"l'ús ramader intensiu sempre i quan compleixi la normativa sectorial vigent"* als usos admesos de l'apartat 1, i tornant a afegir l'adjectiu *"extensiu"* que s'havia suprimit de l'ús ramader que consta en el mateix article i apartat.

1.1.3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

Aquest document té per a objecte la modificació de dos aspectes puntuals del Pla Especial, que es descriuen i justifiquen al punt 2.1 i 2.2 d'aquesta Memòria i fan referència a:

- El sostre màxim edificable de les edificacions destinades a ús hoteler fins a l'esgotament de les possibilitats d'ampliació de les edificacions existents, atorgades pel Pla Especial de Masies i Cases Rurals i pel POUM; i al sostre per a usos auxiliars de turisme rural.

- Al procediment en la tramitació de les llicències urbanístiques per a l'execució de les actuacions previstes en el pla especial, al punt 1 de l'article 16 de les Normes Urbanístiques del pla.

1.2. PLA ESPECIAL VIGENT.

DISPOSICIONS SOBRE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

Les actuacions i l'ordenació de les edificacions i usos previstes en el pla especial són les que consten al punt 2.5 de la Memòria del Pla Especial aprovat PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS I ELS USOS DEL PLA ESPECIAL i que es transcriuen en els quatre punts següents:

1.2.1. ORDENACIÓ GENERAL DELS USOS I LES CONSTRUCCIONS NECESSÀRIES

(Punt 2.5.1. De la Memòria de P.E.)

El pla especial proposa mantenir fonamentalment la distribució dels usos a que actualment es destina el sòl comprès dins el seu àmbit, on s'hi distingeixen les següents zones:

- El cim del Turó

És la part on s'hi pretén concentrar les actuacions d'ampliació de les edificacions existents per a usos hotelers, culturals i d'educació en el lleure; així com les necessàries per a la primera transformació de productes de l'explotació agrícola i ramadera, formant un conjunt o recinte on es produeixen les actuacions més significatives que modifiquen l'estat actual dels usos dins l'àmbit del pla.

- Àrea d'aparcament i accés

El pla no preveu alteracions substancials de la dimensió, tret d'un nou accés al recinte edificat del cim del turó que s'efectua en forma d'apèndix per la feixa immediatament inferior a la de coronació, i que es troba al mateix pla que l'aparcament.

Mitjançant disposicions normatives de desenvolupament, es preveurà que la zona d'aparcament, que actualment és un descampat, s'hi ordenin els aparcaments, amb vegetació i paviments majoritàriament permeables, de manera que es millori la seva integració a l'entorn, ensems que s'optimitzi l'aprofitament de l'espai per a aquest destí.

- Les feixes del vessant sud.

Es proposa la reparació de les parets seques de pedra, de les feixes del vessant sud-est per a garantir la continuació del seu destí al conreu hortícola, arbres fruiters, i pastura, així com la recuperació d'aquelles parts que han estat progressivament ocupades per l'avançament del bosc i els matollars.

- L'àrea de picnic del vessant de ponent

No es preveuen alteracions significatives ni en la dimensió ni en la resta d'aspectes d'aquesta àrea, que ja disposa de l'equipament necessari per a desenvolupar-hi les activitats a que està destinada.

- La zona de bosc

La zona de bosc i la resta de finca de Sant Antoni, de propietat municipal, seria convenient que disposés d'un pla tècnic d'explotació forestal, que permetés gestionar-la d'una manera sostenible d'acord amb els paràmetres de conservació de les espècies de flora i fauna que s'hi troben.

- Els camins i senders

El pla especial manté el traçat de les vies i camins per al pas de vehicles: la carretera de Sant Antoni, fins a l'esplanada de l'aparcament, i el Camí a Montsalvatge; i preveu l'allargament des d'aquell aparcament del nou

accés pel costat sud de del conjunt de Sant Antoni, descrit anteriorment, que també permet l'accés al punt d'aigua i al centre de telecomunicacions.

El pla també manté i protegeix els senders existents: el PRC-60 Sender de les 4 ermites, i el Recorregut per les fonts de Sant Antoni i del Bac de Covilar.

- Instal·lacions.

Dins l'àmbit del pla es reconeix l'existència de determinats elements de les instal·lacions tècniques generals, com és el cas de la torre de telecomunicacions, i el punt d'aigua per a incendis, així com dels nous equips soterrats per a la depuració d'aigües residuals del conjunt.

El pla preveu el pas soterrat dels conductes de les instal·lacions per a la portada dels serveis generals: electricitat, telèfon, aigua potable, malgrat que determinats d'ells puguin ser generats internament des del mateix conjunt.

1.2.2. ORDENACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS DEL CIM DEL TURÓ. (Punt 2.5.2. De la Memòria de P.E.)

Criteri general

La quasi totalitat de les actuacions per a la implantació de les noves construccions previstes es concentren sobre els terrenys planers però lleugerament inclinats cap a llevant, que formen el clos delimitat per la feixa que corona el cim, on ja estan implantades les edificacions que constitueixen l'actual conjunt de Sant Antoni; la feixa té una superfície aproximada de 3.000 m², i representa un percentatge inferior al 4% de l'extensió del pla especial.

El vessant sud del cim de Sant Antoni, presenta com ha estat dit en altres apartats i com es pot veure en els plànols d'informació adjunts, un relleu artificios format per una successió de feixes descendents a partir de la feixa superior, de coronació.

Atenent les característiques de l'indret i les de les diferents activitats a implantar, es proposa ordenar les edificacions necessàries per que aquelles s'hi puguin desenvolupar en dues formalitzacions diferents de manera que els volums de les ampliacions de les edificacions resultin més integrats en el paisatge, sigui per la menor presència de la volumetria aparent, sigui per una composició, situació i acabat dels volums aparents tendents a realçar i complementar la de les edificacions ja existents, tot adoptant els materials i solucions constructives de les edificacions tradicionals rurals de Sant Joan.

Edificacions soterrades a la plataforma de la feixa de coronació.

El pla preveu la remodelació d'aquesta feixa de manera que adquireixi una superfície quasi horitzontal, o plataforma, elevant la cota actual fins arribar aproximadament, i de manera escalonada, a la mateixa cota que té el terreny al costat de l'edificació existent, és a dir a la cota 1017,50 msnm.

L'elevació del terreny per la formació de la nova plataforma es preveu que es pugui fer, parcialment, construint un forjat-coberta-enjardinada a les parts on el terreny existent presenta menor cota, a la resta, es previst que es faci per reblert de terres; en el primer cas, aquesta solució permet l'aprofitament de l'espai construït semi soterrat que resulta sota la plataforma, per a allotjar una part del programa funcional. (Vegeu plànols de la sèrie 7)

Pel costat nord i est, l'alineació de la nova coberta enjardinada recula respecte dels trams de paret seca de pedra que voregen la feixa, i que confronten amb el camí existent, per on discorren els senders descrits a l'apartat 1.3.4.1. D'aquesta manera es poden conservar els murs de paret seca, així com el nivell existent de les terres que suporten, en una amplada mínima d'uns dos metres, i es garanteix el manteniment de les característiques del paisatge més immediat a aquests recorreguts.

Pel costat sud, on la diferència de cota de la plataforma respecte del peu de la feixa és major, s'hi preveuen els accessos rodats a l'edificació semi soterrada; a la resta del perímetre, per l'est i pel nord, la diferència de cota entre el nivell de la feixa actual i la nova plataforma és menor, però permet que s'hi ordenin les obertures de ventilació i il·luminació, si són necessàries.

Es recomana, si és possible, que en els trams on es produeixen les obertures d'accés, d'il·luminació o ventilació, els paraments de les dependències reculin respecte de l'alineació de la plataforma, per tal de crear bandes d'ombra que emmascarin els tancaments, i ensems, una zona d'aixopluc davant de les obertures d'accés.

Ampliació de les edificacions emergents sobre la plataforma.

L'ampliació de les edificacions, necessària per a la formació del nou conjunt, s'organitza a la part superior de la plataforma en direcció a llevant de l'edificació existent. En planta, l'ampliació es preveu adossada a la façana est de l'edifici actual, que és la més desordenada - fruit d'ampliacions i d'afegitons de cossos en èpoques diferents - i sense ultrapassar-ne l'alineació recte que defineixen els plans de les façanes sud i nord de la casa de Sant Antoni.

En alçada, els cossos de l'ampliació segueixen un ordre decreixent en direcció a llevant, a partir del cos existent més alt, que és el que ocupa la part central de la casa. D'aquesta manera es garanteix el manteniment de la visió actual tan de la façana lateral est de l'edifici de l'ermita, amb els seus contraforts, com del perfil del conjunt, si bé dotant la casa d'una nova façana pel costat de llevant.

Es preveu que les ampliacions facin possible la construcció, si es considera convenient, d'un nucli de comunicacions vertical que uneixi totes les plantes, fins i tot la de sota la plataforma, sense involucrar necessàriament l'estructura portant de l'edificació existent.

Accessos

Es preveuen dos accessos al conjunt des de l'exterior, un per a clients o usuaris de les instal·lacions, i l'altre per al servei. El primer, o principal, es verifica des del camí que voreja el conjunt pel nord, a nivell de la planta baixa, és un accés per a vianants i restringit als vehicles per a càrrega i descàrrega d'equipatges i usuaris; l'altre accés, s'efectua des de la feixa inferior que limita el conjunt pel sud. Els accessos es produeixen, per tant, a diferent nivell: un, a nivell de planta baixa, i l'altre, a nivell de planta semisoterrani. Des d'ambdós s'accedeix a un possible nucli vertical de comunicacions.

L'accés principal es preveu que es faci a la façana nord, aproximadament al punt mig de la façana del nou conjunt, doncs :

- És el punt on el terreny exterior té major cota, i on per tant, la diferència de nivell en relació al paviment de l'interior, que encara és més alt, és menor; és doncs el punt on es requereix menor longitud de rampa per a suprimir la barrera arquitectònica existent actualment. També és el punt on la col·locació de la rampa resulta més discreta; la col·locació d'una rampa davant la porta de la casa que dóna a l'era de l'ermita comportaria una alteració significativa i poc recomanable de l'actual espai d'accés al conjunt, tenint en compte la seva inclusió dins el Catàleg de Béns Protegits com a bé d'interès local.

- És el punt més centrat respecte del conjunt, des del que es pot prendre les diverses direccions a sengles activitats o dependències que s'hi desenvolupen en planta baixa, i al nucli vertical de comunicació.

Davant del nou accés principal el pla especial hi preveu una placeta o vestíbul exterior, en continuïtat de l'era existent, i segregat del camí o sender existent, però amb accés també des d'aquest. Aquest espai permet separar el desenvolupament d'actes de diferent tipus a l'exterior: els de caràcter popular o religiós, a l'era on sempre s'han desenvolupat, i els propis de les noves activitats al nou espai que es crea. Per altra banda, aquesta ampliació de l'espai obert, cap a l'interior de l'alineació definida per la cara nord de la casa, permet marcar més clarament la separació entre els cossos d'edificació existent i els de l'ampliació.

La feixa inferior a la de coronació del cim, el pla especial la destina a via per a l'accés rodat restringit als vehicles de servei, des de la qual es preveu la segona entrada al conjunt, l'entrada de servei, així com l'accés directe des de l'exterior a la resta de locals sota la plataforma, destinats a les instal·lacions tècniques i als locals per a la transformació artesanal de productes de l'agricultura o ramaderia; dóna accés, a més, al dipòsit d'aigua per a incendis forestals existent, i a la torre comunicacions i instal·lacions complementàries segons projecte ja aprovat.

L'espai lliure sobre la plataforma és previst que s'enjardini i es sistematitzi com espai lliure per a ús privatiu de l'establiment hotel·ler, amb piscina, terrassa, porxo, etc.

Integració paisatgística.

Els criteris per a determinar la posició de les ampliacions previstes han estat com s'exposa a l'inici d'aquest punt 2.5.2 de caràcter paisatgístic i de manteniment del reconeixement del perímetre i volum del conjunt edificat existent, reduint les possibilitats d'ampliació amb volums d'edificació emergents sobre rasant, al costat est del conjunt, que és el costat que presenta una volumetria més desordenada i és també el que es troba menys exposat a les visuals més representatives.

A curta distància les ampliacions previstes només són visibles pel seu costat sud, des de la carretera d'accés i exclusivament des dels darrers metres abans d'arribar a la zona d'aparcament. La previsió dels volums edificats reculats respecte de l'alineació sud de l'edificació existent, i la presència, en primer pla, de volums molt més

contundents com els de l'ermita i el campanar, deixen en un segon pla, i en escorç, les noves ampliacions sobre el pla del terreny. La nova plataforma, per les seves proporcions i textures previstes s'integra com una feixa del terreny més que no pas com una edificació. Per altra banda és previst la plantació d'arbres fruiters a la feixa inferior, de manera que contribueixin a crear un cert emmascarament o filtre des de la zona de l'aparcament.

A mitja i llarga distància el conjunt edificat no és visible des dels recorreguts més freqüentats com és la carretera N-260, degut a l'efecte pantalla que la mateixa ermita i l'edificació existent provoca especialment des del fons de vall del Ter, venint des de Ripoll; venint des de l'altre sentit, per la mateixa via, és a dir des de Camprodon o Olot, ni a llarga ni a curta distància és visible atesa la densitat i l'alçada de la massa forestal que es troba a tocar de les edificacions existents i les previstes.

Des d'altres punts llunyans menys transitats només és visible des del sud i l'est; des d'aquests punts d'observació, el conjunt format per la torre campanar, l'ermita, la casa, les ampliacions previstes, i la plataforma que l'unifica, s'integra en el paisatge evocant les implantacions de les petites fortificacions als cims de les atalaies, en emprar pautes d'implantació i de composició volumètrica semblants, així com un repertori limitat de materials i solucions constructives.

1.2.3. ORDENACIÓ DELS USOS DE LES EDIFICACIONS.

(Punt 2.5.3. De la Memòria de P.E.)

Els usos admesos pel pla especial als diferents cossos d'edificació són les següents:

Edifici "a" Casa de Sant Antoni, i ampliació

Els espais d'aquest edifici es destinen principalment a l'activitat hotelera, que inclou el restaurant i el bar, les habitacions i espais comuns. També hi tenen cabuda els espais d'acollida i d'interpretació de l'entorn i de divulgació de l'activitat que desenvolupa la Fundació MAP; així com els dels serveis de suport a les activitats de caràcter cultural, esportiu i d'esbarjo.

Edifici "b" Ermita de Sant Antoni

Es destina a usos religiosos, culturals i socials.

Edifici "c"

Ateses les reduïdes dimensions, aquesta construcció es destina a usos auxiliars, de suport a les activitats col·lectives de caràcter cultural, esportiu i d'esbarjo, que es desenvolupen a l'aire lliure.

Construccions sota plataforma

Sota la plataforma es preveuen les construccions destinades a:

- Les activitats pròpies de l'activitat agrícola, ramadera, de conservació, envasat i transformació de productes de l'agricultura i ramaderia de l'explotació. (art. 48 del Reglament de la Llei d'urbanisme)

- Instal·lacions tècniques :

Generació d'energia calorífica partir de fons renovables. Biomassa.

Generador d'electricitat en cas d'emergència.

Potabilitzadora d'aigua de la pluja.

Grup de pressió per a distribuïdor d'aigua i per a incendis

Transformador d'electricitat

1.2.4. SUPERFÍCIES DE LES EDIFICACIONS
(Punt 2.5.4. De la Memòria de P.E.)

SOSTRE EDIFICABLE SOBRE RASANT

EDIFICI "a" i ampliació

Plantes	-1	0	1	2
Ús principal				
Establiment hotel·ler		534,53	406,44	185,86
				1.126,83

EDIFICI "b"

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Religiós, cultural, social.		189,67	82,86	
				272,53

EDIFICI "c"

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Cultural i esportiu		45,73		
				45,73
Sostre total sobre rasant				1.445,09

OCUPACIÓ MÀXIMA SOTA PLATAFORMA

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Transformació productes		178,00		
Instal·lacions per a serveis tècnics		198,00		
				376,00
Ocupació sota plataforma				376,00

1.3. PLA ESPECIAL VIGENT. SOBRE ELS REQUISITS EN L'OTORGAMENT DE LLICÈNCIES.

La regulació del procediment per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a l'execució de les actuacions específiques, rehabilitació i construcció de les edificacions, i implantació dels usos previstos en el pla especial és el que es verifica al punt 1 de l'article 16 de les Normes del pla, i que es transcriu tot seguit:

Art. 16 Autorització i tramitació

1. L'autorització de les obres, els usos i les actuacions dins aquest àmbit del sòl no urbanitzable està subjectada en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del Text refós de la LIU, i la seva modificació de febrer de 2012.

El redactat d'aquest punt donava a entendre que el procediment per a l'atorgament de llicència urbanística municipal per a la realització de les obres o implantació dels usos específicament previstos en el pla especial de Sant Antoni requeria l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS I USOS DEL PLA ESPECIAL

2.1.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ.

1. El desenvolupament del projecte de construcció de l'establiment hotel·ler a Sant Antoni previst pel Pla Especial, del que ja se n'han iniciat una primera fase de les obres, ha posat en evidència la necessitat d'una major superfície de sostre per a poder-hi realitzar en condicions d'eficàcia una de les funcions bàsiques del nou establiment com és el de restauració, especialment pel que fa a la possibilitat de poder acomodar un nombre raonable de comensals en casos de celebracions familiars i socials, i altres actes de diversa índole que reuneixen un nombre considerable de públic. La necessitat d'espai per aquesta funció es produeix a la planta baixa, on es preveu la situació de la cuina, bar i sala de restauració.

La superfície de sostre edificable sobre rasant que el pla especial vigent preveu per a les edificacions destinades a ús hotel·ler, és de 363,13 m²; aquest límit és inferior al màxim que permet l'article 7.7 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial de Masies i Cases Rurals, que és de 540,98 m², segons es detalla als plànol 7a del Pla Especial, i al punt 2.1.4 d'aquesta Memòria. Aquesta situació permetria encara un cert augment de la superfície construïble sobre rasant.

2. Una circumstància que incideix en la necessitat de poder disposar de més superfície per a usos auxiliars de la que fou contemplada en el pla especial aprovat és la climatologia de l'indret on s'emplaça el nou establiment hotel·ler, pròpia de la seva altitud: així resulta convenient que les places d'aparcament dels vehicles de les persones encarregades de regentar l'establiment hotel·ler, i que hi habitaran amb caràcter permanent, puguin estar protegits de les glaçades continuades a l'hivern, de les nevades i d'altres fenòmens meteorològics adversos; igualment, es considera que una de les instal·lacions inicialment previstes a l'espai lliure de la plataforma, la piscina, difícilment podrà fer-se'n un ús suficientment perllongat durant l'any, atenent les temperatures relativament baixes àdhuc durant el període estival, per a amortitzar els costos de construcció i manteniment. En canvi, es considera que una instal·lació interior per a SPA, que incorpori una piscina de menors dimensions de la prevista inicialment a l'exterior, seria una instal·lació que no només podria ser utilitzada durant tot l'any, sinó que podria ser un al·licient per a atraure més clientela a l'hotel.

3. L'emplaçament que resultaria més adequat per a la construcció destinada a encabir les dues o tres places d'aparcament cobertes seria sota l'espai lliure de la plataforma, donat que l'accés rodat al conjunt es verifica per la planta situada a menor cota, és a dir la que es situa a nivell de la planta semisoterrani; el lloc més idoni és al costat de l'espai per a les instal·lacions tècniques del conjunt, previstes pel pla especial en la seva major part sota l'espai lliure de la plataforma. També resultaria idoni aquest emplaçament per a la zona d'SPA, atès que és el que menys impacte paisatgístic pot causar, en no comportar l'aparició de cap volum nou sobre rasant.

S'estima que la superfície sota l'espai lliure de la plataforma que resultaria necessari incrementar per a encabir els usos auxiliars anteriorment esmentats és de 82,00 m². La suma d'aquesta superfície sota l'espai lliure de la plataforma destinada a usos auxiliars, i la superfície prevista pel pla especial per a instal·lacions tècniques, 198,00 m², també sota l'espai lliures de la plataforma, és de 280,00 m².

4. El segon objectiu d'aquesta modificació és l'adaptació de l'article 16 de les Normes del pla especial a les disposicions urbanístiques relatives a la tramitació de les llicències que tinguin per a objecte l'execució de les actuacions, obres i usos previstos pel pla especial, i que es relacionen al punt 2.5 de la Memòria del pla especial, atès que el redactat del punt 1 de l'esmentat article dóna a entendre que aquestes llicències també estan subjectes a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, malgrat que en aplicació de l'article 59 del Reglament de Disciplina Urbanística no resulta imperatiu, per que les actuacions específiques i les obres ja han estat previstes en el propi pla especial.

2.1.2. ORDENACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS I USOS DEL CIM DEL TURÓ.

La modificació de l'ordenació del sostre i volumetria sobre rasant que resulta de l'esgotament de les possibilitats d'ampliació de les edificacions existents, atorgades pel Pla Especial de Masies i Cases Rurals pel POUM, per a ser destinades a ús hoteler, es limita a la planta baixa i a la segona planta:

- En planta baixa es preveu un allargament del cos baix, planta baixa, pel costat est, i un petit eixamplament pel costat sud, amb un increment de la superfície de sostre edificat de 111,77 m².
 - A la segona planta la modificació preveu la possibilitat de dividir-ne una part, aprofitant les golfes, sense variar la volumetria, i un eixamplament pel costat sud, allargant el vessant de la teulada, comportant per tant poca alteració de la volumetria; la superfície que s'incrementa en aquesta planta és de 65,70 m².
- En total la superfície de sostre ampliada sobre rasant, respecte del pla especial vigent és de 177,47 m².

La construcció destinada a usos auxiliars de turisme rural es preveu en la planta sota l'espai lliure de la plataforma, al costat de la destinada pel pla especial a les instal·lacions tècniques, i té una superfície de 82 m². En conseqüència, la nova construcció no apareix exteriorment com un nou volum.

2.1.3. SUPERFÍCIES DE LES EDIFICACIONS PREVISTES PER LA MODIFICACIÓ

SOSTRE EDIFICABLE SOBRE RASANT

EDIFICI "a" i ampliació

Plantes	-1	0	1	2
Ús principal				
Establiment hotel·er		646,30	406,42	251,56
				1.304,28

EDIFICI "b"

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Religiós, cultural, social.		189,67	82,86	
				272,53

EDIFICI "c"

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Cultural i esportiu		45,73		
				45,73
Sostre total sobre rasant				1.622,54

OCUPACIÓ MÀXIMA ESPAI LLIURE SOTA PLATAFORMA

Plantes	-1	0	1	2
Usos				
Transformació productes		178,00		
Instal·lacions per a serveis tècnics		198,00		
Usos auxiliars de turisme rural		82,00		
				458,00
Ocupació espai lliure sota plataforma				458,00

2.1.4. ACOMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS ESTABLERTES PER LES DISPOSICIONS URBANÍSTIQUES.

Conjunt de Sant Antoni

L'article 7. 7 de les Normes del Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals de Sant Joan de les Abadesses permeten ampliar les edificacions existents fins a un 50 % del sostre edificat, per a ser destinades a ús hoteler:

Sostre total edificacions existents sobre rasant (plànol 1a) :	1.081,96 m2
Sostre ampliable, 50% del sostre existent:	540,98 m2
Sostre total edificable :	1.622,94 m2

El conjunt de les tres edificacions existents i la seva ampliació sobre rasant sumen un total de 1.622,54 m2 que coincideixen amb la superfície màxima permesa per les normes del pla especial de Masies i Cases Rurals de Sant Joan, segons es detalla al plànol 2a d'aquesta modificació del pla especial.

Construcció per a usos auxiliars de turisme rural.

El punt 6 de l'article 47 del TRLUC, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, admet com a noves construccions en sòl no urbanitzable: *f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.*

El punt 2 d) de l'article 339 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan, admet com a noves construccions en sòl no urbanitzable, *d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.*

Les activitats de turisme rural són admeses pel planejament general, en tractar-se d'una edificació compresa en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, i en conseqüència, el pla també admet la nova construcció destinada a aquesta activitat prèvia aprovació d'un pla especial urbanístic, com el que és objecte d'aquesta modificació.

Ni el planejament general de Sant Joan ni la legislació vigent estableixen un límit per a aquestes construccions auxiliars, no obstant a través d'aquest pla especial es limita a 82,00 m2 l'ocupació del subsòl de la plataforma per a aquestes construccions.

Les superfícies de sostre edificable que el pla especial destina a **Transformació productes**, i a **Instal·lacions tècniques**, sota l'espai lliure de la plataforma, no són alterades per aquesta modificació.

2.2. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PUNT 1 DE L'ARTICLE 16 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA ESPECIAL

Al punt 2.5 de la Memòria del Pla Especial vigent es relacionen i descriuen les obres i actuacions previstes en cadascun dels sub-àmbits en que es preveuen:

Àrea del conjunt de Sant Antoni o del cim del turó
Àrea d'aparcament i accés
Les feixes del vessant sud.
L'àrea de pic-nic del vessant de ponent
La zona de bosc
Els camins i senders
Infraestructures dels serveis tècnics.

Les actuacions que s'hi preveuen són diversament tipificades d'acord amb la legislació urbanística vigent, i cada tipus està subjectat a un determinat procediment per a l'atorgament de llicències urbanístiques:

Àrea del conjunt de Sant Antoni

Als terrenys del cim del turó, que són els que el Pla Especial qualifica com Àrea del Conjunt de Sant Antoni, es preveuen les actuacions descrites al punt 2.5.3. del pla especial, i són les següents:

- L'actuació de rehabilitació i ampliació de la casa pròpiament dita de St. Antoni, edifici "a", per a usos hotelers, és una actuació admesa al punt 3 i 3 bis de l'article 47 del TRLUC modificat per la Llei 3/2012. Segons allò previst a l'article 59.1 a) del Reglament de Disciplina Urbanística, l'informe de la comissió territorial d'urbanisme és preceptiu. No obstant pel fet que són unes obres que han de ser objecte d'un pla especial, segons es determina al Pla Especial de Masies i Cases Rurals de St. Joan de les Abadesses, caldria entendre que l'informe es produeix en ocasió de l'aprovació definitiva del pla especial per la comissió.

Les altres actuacions previstes dins del Conjunt de Sant Antoni són:

- Destinació per a equipament cultural i social l'ermita de St. Antoni, edifici "b".
- Destinació de l'edifici "c" a usos esportius relacionades amb l'espai de picnic.
- Construcció d'una edificació sota la plataforma destinada a instal·lacions tècniques.
- Construcció destinada a usos auxiliars de turisme rural.
- Construcció destinada a explotació rústica.

Les tres primeres d'aquestes altres cinc actuacions relacionades previstes pel pla especial dins l'Àrea del Conjunt de Sant Antoni, o la seva modificació, tenen la consideració d'actuacions específiques d'acord amb allò previst a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLUC modificat per la Llei 3/2012. Les dues primeres actuacions relacionades s'emparen a la lletra a) de l'esmentat punt 4; i les instal·lacions tècniques a la lletra d) del mateix punt.

Per a la tramitació de les actuacions específiques, l'anteriorment esmentat text legal contempla la possibilitat de que o bé siguin objecte d'un pla especial, o bé que siguin tramitades segons el procediment previst pel mateix article 48.

Igualment el Reglament article 47.3 del Reglament de Disciplina Urbanística, estableix que en els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació específica requerit.

Atenent aquesta possibilitat que proporciona l' esmentat article 47 del reglament, les llicències urbanístiques per a les actuacions específiques relacionades, que són objecte del present pla especial de Sant Antoni, no estan subjectades a l'obtenció de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme segons es determina a l'article 59 d'aquell reglament.

La quarta actuació, la construcció auxiliar de turisme rural, malgrat no ser considerada com una actuació específica d'interès públic segons l'art 47 del TRLUC, segueix el mateix tràmit per a l'autorització que aquella, d'acord amb les disposicions de l'article 47 del Reglament si no és objecte de pla especial urbanístic. En aquest cas per ser efectivament objecte del present pla especial l'informe de la comissió territorial d'urbanisme tampoc és preceptiu per a l'atorgament de la llicència urbanística.

La cinquena actuació, la construcció destinada a explotació rústica, prevista pel pla especial de Sant Antoni, tampoc està subjecte a informe preceptiu per la comissió territorial d'urbanisme previ a la llicència municipal, si no s'ultrapassen el conjunt de llindars que estableix aquest pla especial, en aplicació d'allò previst al punt 1 c) de l'article 59 del Reglament de disciplina urbanística.

Igualment succeeix pel que fa a la resta d'actuacions específiques contemplades expressament per aquest pla especial : **L' àrea d'aparcament i accés, Els Camins i senders, L' àrea de picnic del vessant de ponent;** o les instal·lacions en els àmbits previstos amb la qualificació d'**Infraestructures de serveis tècnics.**

Es proposa un nou redactat del punt 1 de l'article 16 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial de Sant Antoni, amb els següent tenor literal:

L' atorgament de les llicències urbanístiques per a l'execució d'obres, actuacions, i implantació dels usos que són previstes en aquest pla especial, no requerirà l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, en no ser preceptiu en el procediment de llur atorgament, segons l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, D. 64/2014, de 13 de maig.

II NORMES URBANÍSTIQUES

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE SANT ANTONI.
SANT JOAN DE LES ABADESSES

II NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 16 Autorització i tramitació

1. L'autorització de les obres, els usos i les actuacions dins aquest àmbit del sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 del Text refós de la LIU, i la seva modificació de febrer de 2012.

L'atorgament de les llicències urbanístiques per a l'execució d'obres, actuacions, i implantació dels usos que són previstes en aquest pla especial, no requerirà l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, en no ser preceptiu en el procediment de llur atorgament, segons l'article 59 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, D 64/2014, de 13 de maig.

2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.