



AVANTPROJECTE
PER LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE LA NAU INDUSTRIAL
DEL GRUP TORRENT I FILLS
RONDA DEL MONESTIR, 134 – BANYOLES

TITULAR: ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L.

AVANTPROJECTE

PER LA REFORMA I AMPLIACIÓ DE LA NAU INDUSTRIAL

GRUP TORRENTS I FILLS, S.L.U.

RONDA DEL MONESTIR, 134 – BANYOLES

ÍNDEX

1.- INTRODUCCIÓ	1
1.1.- Antecedents	1
1.2.- Objecte	2
1.3.- Dades d'emplaçament.....	3
1.4.- Promotor	3
1.5.- Tècnics redactors de l'estudi.....	4
2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ	5
2.1.- Consideracions urbanístiques	5
2.2.- Descripció de l'estat actual de l'establiment	7
2.2.1.- Legalitat de les edificacions existents.....	10
2.3.- Descripció general de la proposta	17
2.4.- Quadres de superfícies	22
2.4.1.- Estat actual i estat final.....	22
2.4.2.- Resum de superfícies.....	25
2.5.- Justificació de caràcter provisional de l'activitat	26
2.6.- Descripció de les obres necessàries	26
2.6.1.- Justificació del caràcter desmuntable i traslladable de les obres	28
2.7.- Classificació de l'activitat.....	28
2.7.1.- Classificació d'activitats econòmiques (CCAE-2009).....	28
2.7.2.- Classificació ambiental.....	28
2.7.3.- Classificació en matèria de prevenció i seguretat vers el risc d'incendi ..	29
2.8.- Justificació del compliment de les condicions urbanístiques	29
2.9.- Requeriments de l'activitat respecte als serveis públics	32
2.9.1.- Accessibilitat	32
2.9.2.- Abastament d'aigua.....	32
2.9.3.- Subministrament d'energia elèctrica.....	32
2.9.4.- Sanejament.....	33
2.9.5.- Residus sòlids	33
3.- CONCLUSIÓ	35
4.- ANNEXES	37
4.1.- Dades cadastrals	37
4.2.- Fitxa Àmbit Urbanístic_SMU 04 - CAN COSTA.....	38
4.3.- Acceptació de les obligacions com a caràcter provisional de les obres	40
4.4.- Certificat d'amortització de les obres.....	41
5.- PRESSUPOST	43
5.1.- Pressupost execució de les obres provisionals	43
5.2.- Pressupost de reposició	44
6.- PLÀNOLS	45

1.- INTRODUCCIÓ

1.1.- Antecedents

La societat ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L., és una empresa fundada a l'any 1939 per la família Torrent a Mataró (Barcelona) dedicada al sacrifici i distribució d'aus i derivats en àmbit regional, la qual actualment forma part del Grup Vallcompanys (corporació de diferents empreses del sector agroalimentari).

ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L., és una empresa especialment implicada amb les necessitats i el benestar del consumidor, pel que disposa del certificat ISO-9001 i del segell "Q" de qualitat dels seus pollastres, amb una àmplia varietat d'aus criades amb alimentació vegetal, elaborats sense gluten, productes ecològics, etc. per tal d'oferir una alimentació més sana i més natural al client final.

S'ha fet un lloc dins el mercat regional gràcies a un control exhaustiu de la qualitat a totes les seves fases del procés, des de la incubació i cria d'animals, com un correcte especejament i un correcte elaborat, aconseguint una traçabilitat total a cada peça.

La venda del producte elaborat es centra en gran part a Catalunya, tot i que també una part s'expedeix a Europa, països africans i de centre Amèrica.

Des de fa uns anys, l'actual mercat que consumeix el producte càrnic avícola ha esdevingut un mercat molt exigent pel que fa a la qualitat, servei i instal·lacions, fet que obliga al Grup Vallcompanys a mantenir les instal·lacions actualitzades amb un estricte compliment de la normativa de seguretat alimentària i seguretat en els llocs de treball. Igualment al disposar de certificació ISO i segells de qualitat del producte elaborat, implica haver d'anar-se adaptant als canvis normatius, i per tant, també anar actualitzant les instal·lacions i processos interns.

Per tal de mantenir-se en aquesta línia, apostant per la qualitat del producte i el benestar dels treballadors i la seva seguretat, es fa necessari dur a terme una important actualització i inversió a les instal·lacions ubicades a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles, amb l'objectivitat de modernitzar i adequar les instal·lacions existents amb nova maquinària, reordenació i nova distribució dels punts de processos interns per què aquests compleixin amb la normativa de seguretat alimentària i seguretat en el treball.

Història de l'activitat existent

L'any 1987 la família Costa va construir un edifici industrial en la parcel·la 03 (referència cadastral antiga: 1329903DG8612N0001UA) per poder-hi desenvolupar l'activitat de processat i conservació de volateria.

L'any 1991 es va crear l'empresa, amb nom Especialitats Costa, SLU, la qual va assumir la gestió empresarial de l'activitat de processat i conservació de volateria.

L'any 2003, el Grup Vallcompanys va assumir la gestió de l'empresa Especialitats Costa SLU, ubicada a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles, essent aquesta una empresa familiar totalment integrada en el teixit empresarial del terme municipal de Banyoles, des de fa més de 50 anys i sempre dedicant-se a la indústria càrnic especialitzada en aus.

Des de que el Grup Vallcompanys va assumir la gestió de l'establiment es va mantenir l'activitat que s'hi desenvolupava, seguint amb l'esperit familiar de l'anterior administrador, i per tant, es va continuar donant servei al sector de l'alimentació com a proveïdors de carn fresca i productes carnis d'especialitat avícola.

L'any 2007 Especialitats COSTA, SL va sol·licitar davant l'Ajuntament de Banyoles la llicència ambiental per a l'adaptació de l'activitat existent a la normativa vigent (Nº expedient d'activitats: 23/04). En data 20 de febrer de 2007 i número de registre de sortida: 2011, l'Ajuntament de Banyoles va concedir a Especialitats COSTA, SL la

Llicència ambiental per a la instal·lació d'una activitat de sala d'especejament d'aviram a la Ronda Monestir, s/n.



L'any 2017, el Grup Vallcompanys va pactar la compra de l'immoble pertanyent a la família Costa amb el propòsit de seguir l'activitat existent i mantenir aquest arrelament amb el municipi de Banyoles.

L'any 2019, el Grup Vallcompanys fa la integració de l'activitat existent dins dels processos d'una de les empreses avícoles més grans del Grup, l'ESCORXADOR D'AUS TORRENT I FILLS, S.L., amb la finalitat d'integrar una millor traçabilitat i verticalització de les línies de producció existents.

Tots aquests passos realitzats, essent primerament el rol de la gestió, seguidament amb la compra de l'immoble i el canvi de nom de l'empresa, forma part de l'evolució d'un projecte empresarial que per mantenir la seva convicció corporativa, fa necessari la remodelació i actualització de les instal·lacions existents en l'establiment ubicat a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles.

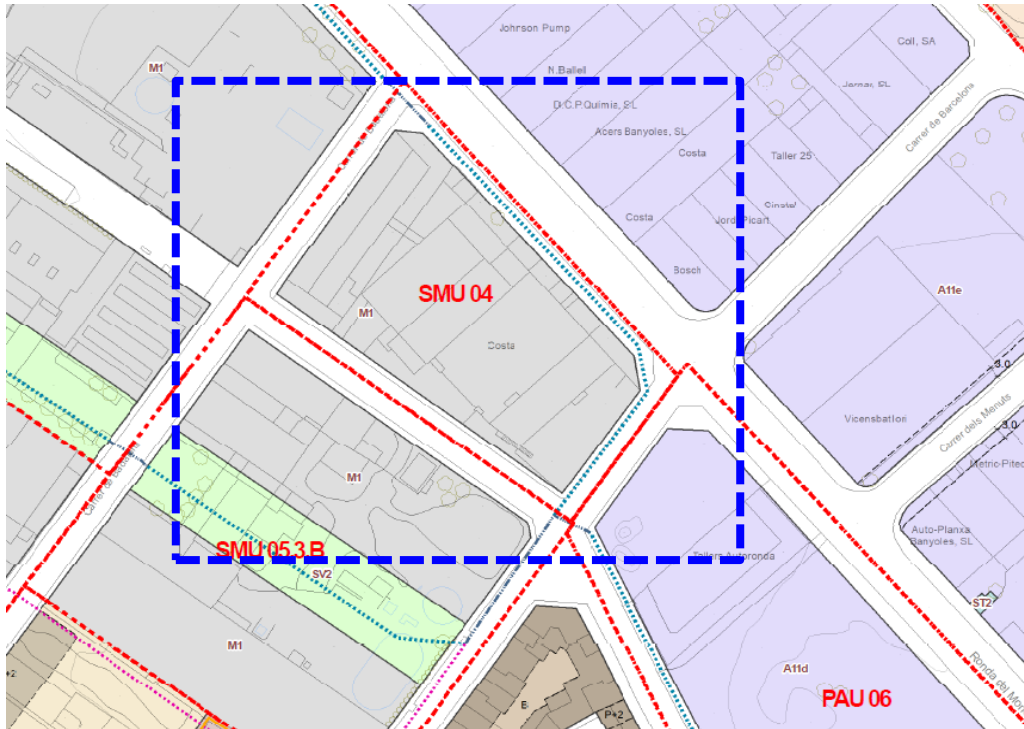
1.2.- Objecte

Per aquest motiu, ESCORXADOR D'AUS TORRENT I FILLS, S.L. ha decidit emprendre un projecte de reforma, adequació i ampliació de les seves instal·lacions existents a Banyoles.

Aquestes instal·lacions es troben ocupant totalment la parcel·la situada a l'illa delimitada pels C/ Badalona, C/ Paper, C/ Barcelona i Ronda del Monestir.

Urbanísticament, aquesta parcel·la es troba en sòl **classificat com a SUNC** (Sòl urbà no consolidat) i qualificat com a sòl M. Mixtos i altres, amb una **clau M.1** (Transformació).

Aquest sector es troba afectat per un **Pla de Millora Urbana** (SMU 04-Can Costa).



A la fitxa SMU 04-Can Costa, en la part d'observacions, s'hi cita el següent:

“Fins que no s’aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m² caldrà que s’autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d’indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector.”

Així doncs, en aquest emplaçament es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional, mentre no s’hagi iniciat el procediment corresponent per a l’actuació urbanística que l’afecta, en el supòsit i els condicionants regulats a l’article 53 i 54 del Text Refós de la Llei d’Urbanisme, modificats per la Llei 3/2012 i la Llei 16/2015.

És per aquest motiu, que s’ha encarregat als tècnics que subscriuen la redacció del present avantprojecte, per tal de donar compliment a l’article 53 i 54 del TRLLU inclòs a la fitxa SMU 04-Can Costa i sol·licitar el preceptiu informe de compatibilitat urbanística favorable emès per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Girona, així com a procedir a l’atorgament de la llicència urbanística per executar les obres sol·licitades.

Aquest no és un projecte executiu d’obres.

1.3.- Dades d’emplaçament

Les instal·lacions ocupen actualment la parcel·la ubicada a:

- Adreça: Ronda del Monestir, 134
- CP i Població: 17820 Banyoles
- Ref. Cadastral: 1329903DG8612N0001UA
- Coordenades UTM: X: 481,250 Y: 4,662,720

1.4.- Promotor

- Nom societat: ESCORXADOR D’AUS TORRENT I FILLS, S.L.
- CIF: B08437188

- Domicili Social: C/ Serra i Moret, 14
Polígon Industrial Pla d'en Boet
- CP i Població: 08302 Mataró

1.5.- Tècnics redactors de l'estudi

Tècnic 01

- Nom i Cognoms: MONTSERRAT QUINTANA SOLER
- DNI: 40.324.888-T
- Núm. col·legiat: 14.179-G (Enginyer Tècnic Industrial)
- Domicili: C/ de la Llibertat, 159 2B
- CP i Població: 17820 Banyoles
- Telèfon: 972 58 08 59
- FAX: 972 58 30 52
- Correu electrònic: enteq@enteqsl.com
- Assumeix: Tot l'àmbit que fa referència a l'edificació industrial i serveis annexes.
També la coordinació de tot el projecte

Tècnic 02

- Nom i Cognoms: JORDI PAULÍ COLLADO
- DNI: 40.306.129-D
- Núm. col·legiat: 22.403-0 (Arquitecte)
- Domicili: Avinguda Jaume I, 28 4art-1a
- CP i Població: 17001 Girona
- Assumeix: Actuacions a la zona administració i façanes

Tècnic 03

- Nom i Cognoms: MIQUEL LLORENS SULIVERA
- DNI: 78.070.739-E
- Núm. col·legiat: 20.606 (Arquitecte)
- Domicili: C/ Joan Alsina, 5, 1a
- CP i Població: 17003 Girona
- Assumeix: Actuacions estructurals

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

2.1.- Consideracions urbanístiques

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbana de Banyoles (aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió virtual de 22 de desembre de 2020, i publicat al DOGC núm. 8340 de 12.02.2021).

Actualment, la parcel·la delimitada pel C/ Badalona, C/Paper, C/ Barcelona i Ronda del Monestir s'hi desenvolupa una activitat industrial existent dedicada al sector alimentari. Aquest ús és existent, des de fa més de 50 anys, i no es pretén modificar-lo ni implantar-ne de nous, pel que es mantindran els mateixos usos que hi ha actualment.

La parcel·la es troba íntegrament dins l'àmbit del **SMU-04 Can Costa**.

S'adjunta la fitxa d'aquesta zona a l'apartat d'Annexes de la present memòria, i en ella s'estableix que:

“Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m² caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector.

Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb els seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada.

Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant.”

Segons la justificació presentada en l'apartat 1.2 – *Objecte*, de la present memòria, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional, mentre no s'hagi iniciat el procediment corresponent per a l'actuació urbanística que l'afecta, en el supòsit i les condicions regulades a l'**article 53** del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificats per la Llei 3/2012, i la Llei 16/2015, segons al qual estableix:

1. **En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.**

2. *Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.*

3. *Només es poden autoritzar com a usos provisionals:*

a) *L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.*

b) *La prestació de serveis particulars als ciutadans.*

c) *Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.*

d) *Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.*

e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només **es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents.** Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

En aquest cas es manté l'ús en l'establiment existent pel que no és necessari la sol·licitud d'usos provisionals.

Pel que fa a obres, segons el que determina l'article 53.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es poden autoritzar les obres provisionals a activitats econòmiques existents; en aquest cas és una activitat econòmica existent des de fa més de 50 anys.

Per tant, el procediment per l'autorització d'obres de caràcter provisional vindrà determinat per l'article 54 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i en el que es descriu:

1. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 han de contenir, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, els documents següents:

a) La memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres.

b) L'acceptació pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic de cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.

c) El compromís de les persones esmentades de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari.

2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'Ajuntament que pertoqui l'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. L'Ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

3. L'autorització d'usos i obres provisionals resta supeditada a:

a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.

b) La condició resolutòria que els compromisos acceptats pels interessats siguin també acceptats expressament pels nous propietaris i pels nous gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut de contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que els succeeixin.

4. Les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària. L'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral.

Tanmateix, segons la secció 8 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar amb la documentació descrita en l'article 65 d'aquest decret, essent:

65.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar amb la documentació següent:

a) Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.

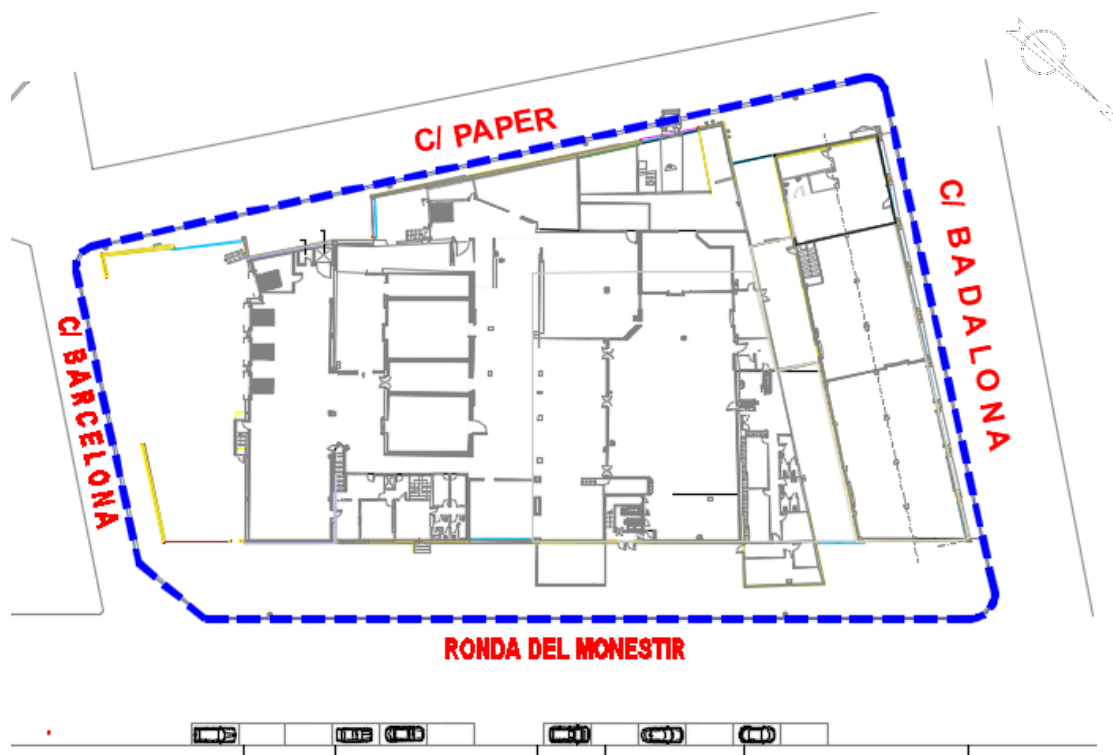
b) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.

c) Descripció i representació gràfica de les obres provisionals, amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.

65.2 Els documents a què fa referència l'apartat 1 s'han d'elaborar amb el grau de detall suficient per comprovar el caràcter provisional dels usos i les obres de conformitat amb el règim d'ús provisional del sòl.

2.2.- Descripció de l'estat actual de l'establiment

A la parcel·la hi ha implantat un establiment existent de caire industrial amb una planta de base aproximadament trapezoidal i la que ressegueix amb escassa diferència el perímetre de la pròpia parcel·la.



Les seves façanes exteriors limiten amb els següents carrers:

- **Carrer Barcelona**

(prolongació longitudinal de la façana: 34 metres lineals)

Zona a on es carreguen i s'expedeixen els productes elaborats en l'establiment, per tant, és la via que absorbeix més circulació d'entrada i sortida de camions.



- **Carrer Paper**

(prolongació longitudinal de la façana: 75 metres lineals)

En un extrem de la façana es realitza la recepció de les matèries primeres, i en l'altre la sortida de residus generats a l'establiment.



Sortida
Residus

Entrada
matèries
primeres



- **Carrer Badalona**

(prolongació longitudinal de la façana: 49,50 metres lineals)

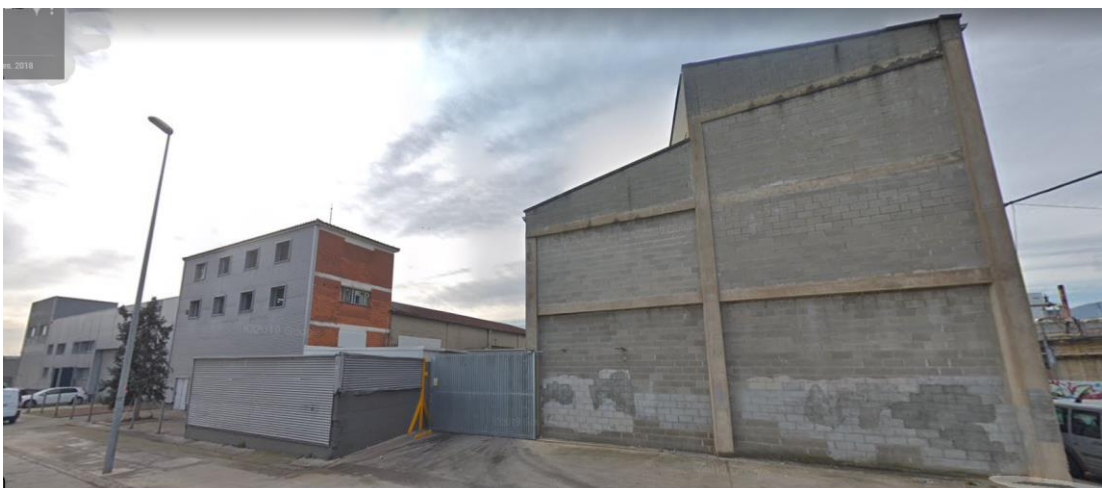
Façana amb diferents portals seccionals en desús que comuniquen amb la zona interior d'emmagatzematge i neteja de caixes plàstiques. Es té accés directe des d'aquest carrer a la sala de manteniment.



- **Ronda del Monestir – Accés principal -**

(prolongació longitudinal de la façana: 84 metres lineals)

Façana amb la longitud més eminent de les quatre façanes exteriors, la qual té ubicada l'entrada principal, l'entrada a la zona vestidors d'homes i una altra per accedir a la zona vestidors de dones i una sortida de la zona de producció





Entrada
principal

Entrada
vestidor
Dones

Sortida
producció

Entrada
vestidor
homes

L'establiment consta de les següents plantes:

- Planta Baixa (superfície: 3.318m² aprox.)
- Planta Primera (superfície: 1.733m² aprox.)
- Planta Segona (superfície: 417m² aprox.)

Es comprova que actualment l'establiment industrial està conformat per diferents volumetries edificatòries comunicades entre elles a partir de les pre-existències; inclús amb plantes que es troben a diferents nivells, ja que provenen de varies actuacions executades en diferents fases.

Aquest fet provoca que la línia de producció actual tingui:

- Traçats discontinus
- Zones no molt òptimes per les tasques que s'hi desenvolupen
- Punts de procés que es troben molt allunyats, entre una seqüència i la següent
- Punts de procés a diferents alçades
- Etc.

Tot plegat fa que la línia de producció actual no tingui un traçat seqüencial, ordenat i coherent per al seu correcte funcionament i operativitat, pel que el titular de l'establiment té intenció de revertir aquesta situació duent a terme unes obres d'adequació i remodelació interior que pretenguin millorar el funcionament i la traçabilitat de l'activitat empresarial.

2.2.1.- Legalitat de les edificacions existents

La parcel·la resultant objecte del present avantprojecte prové d'una agregació i reparcel·lació de tres parcel·les adossades, realitzada a l'any 2019.

Les tres parcel·les es van construir als voltants dels anys 1980-90 i cadascuna tenia integrat un edifici industrial. Especialitats COSTA, SLU va anar adquirint la titularitat d'aquestes parcel·les amb la finalitat d'ampliar i unificar la seva activitat de processat i conservació de volateria.

A continuació s'adjunta l'antiga fitxa de dades cadastrals per a les tres parcel·les, previ a la sol·licitud d'agregació, essent:

- Parcel·la 01: 1329901DG8612N0001SA
- Parcel·la 02: 1329902DG8612N0001ZA
- Parcel·la 03: 1329903DG8612N0001UA

Parcel-la 01



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1329901DG8612N0001SA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
RD MONESTIR 126 17820 BANYOLES [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1989
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
100,000000	1.568

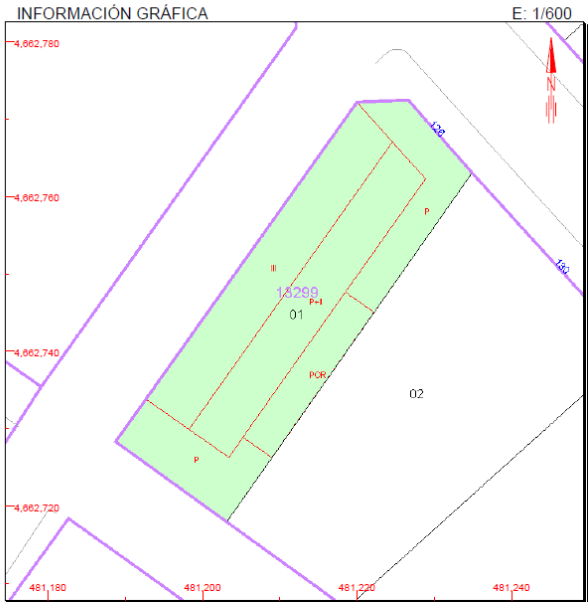
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
RD MONESTIR 126 UA5C - PARC. 1-B BANYOLES [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
1.568	995 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	599
ALMACEN	1	01	01	599
ALMACEN	1	02	01	318
SOPORT. 50%	1	00	02	52

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



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.

481,240 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Miércoles , 8 de Marzo de 2017

Parcel-la 02



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1329902DG8612N0001ZA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
RD MONESTIR 130 17820 BANYOLES [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1984
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
100,000000	1.285

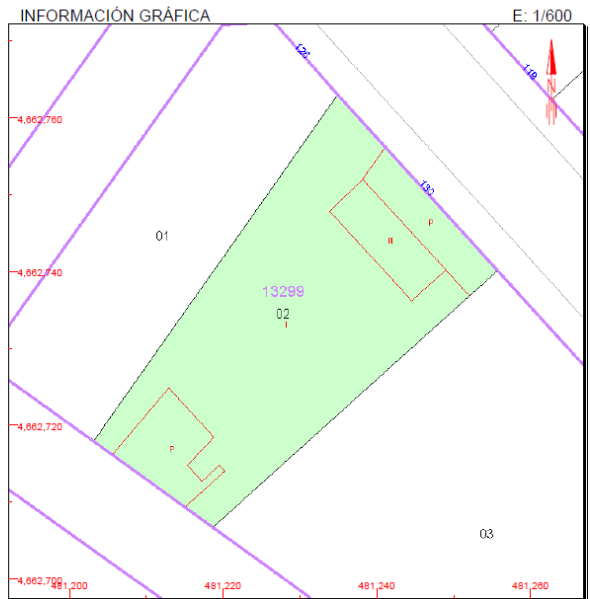
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
RD MONESTIR 130 UA5C - PARC. 2-B BANYOLES [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
1.285	1.305 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	576
OFICINA	1	01	01	96
ALMACEN	1	02	01	96
ALMACEN	1	00	02	277
INDUSTRIAL	1	00	03	240

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE




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.

481,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Miércoles , 8 de Marzo de 2017

Parcel·la 03



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
1329903DG8612N0001UA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RD MONESTIR 134
17820 BANYOLES [GIRONA]

USO PRINCIPAL Industrial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1987

COEFICIENTE DE PARTICIPACION 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 2.281

PARCELA CATASTRAL

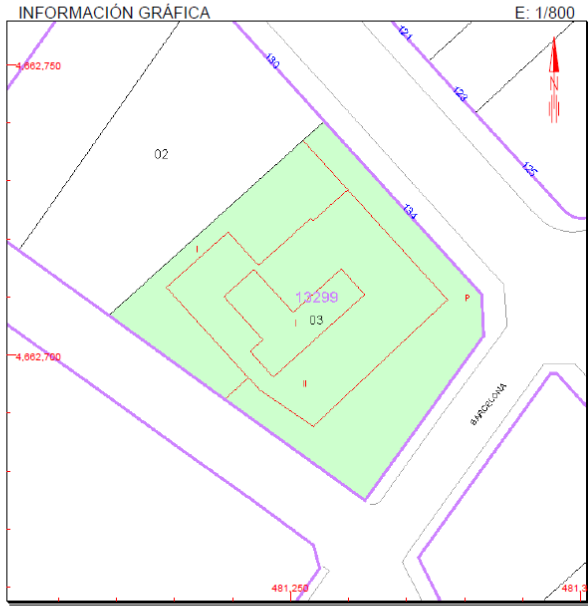
SITUACION
RD MONESTIR 134 UA5C - PARC. 3-B
BANYOLES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 2.281 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** 2.191 **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	845
OFICINA	1	01	01	191
INDUSTRIAL	1	01	03	271
INDUSTRIAL	1	00	02	282
INDUSTRIAL	1	00	03	343
OFICINA	1	01	04	208
ALMACEN	1	01	05	141

INFORMACIÓN GRÁFICA



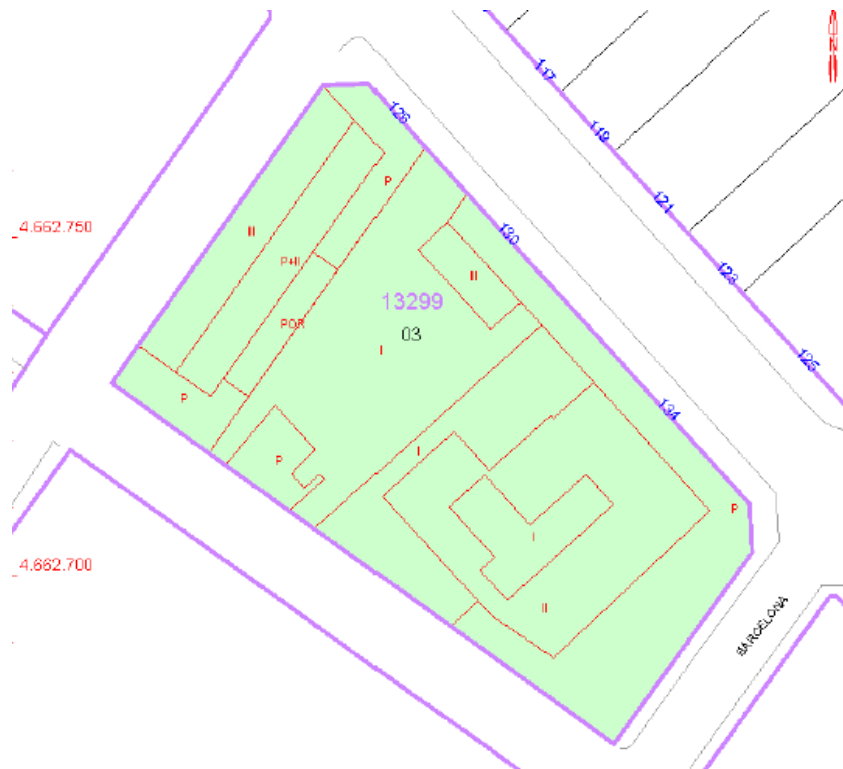
E: 1/800

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.

Miércoles , 8 de Marzo de 2017

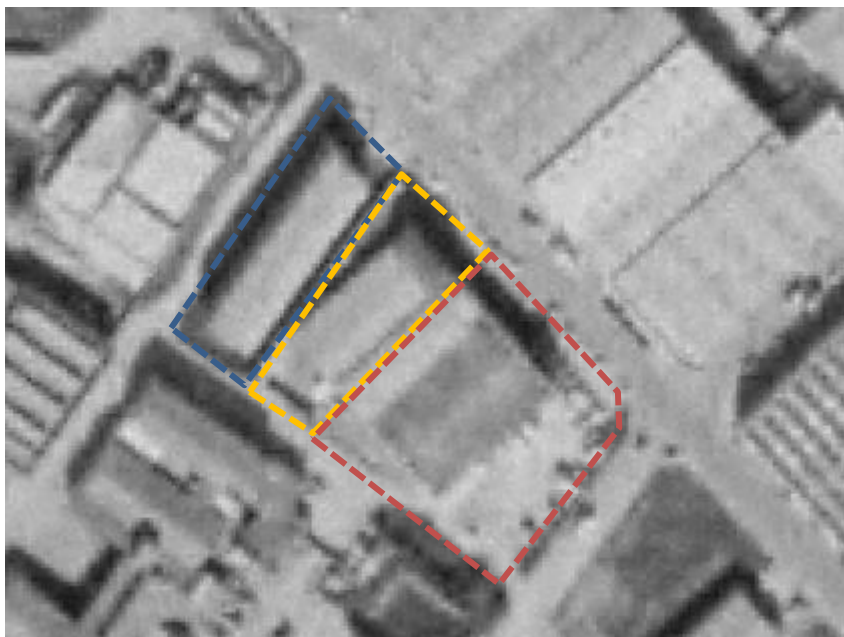
481.300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

La reparcel·lació d'aquestes tres parcel·les en una de sola, és el que constitueix actualment la parcel·la objecte del present avantprojecte amb la referència cadastral de l'immoble 1329903DG8612N0001UA.



S'ha realitzat una consulta a l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya i es comprova que a l'any 1991 ja hi havia construïts els tres edificis, un en cada parcel·la, essent:

Any 1991






Any 1995



Les construccions existents es van implantar legalment amb diferents projectes, expedients i titularitats, excepte algun petit volum i porxo, com les construccions provisionals previstes en el present avantprojecte.

A continuació s'identifica gràficament les construccions existents correctament implantades, e igual que els volums constructius que no s'ha trobat informació respecte a l'obtenció del permís d'obres corresponent.



-  ÀMBIT DE LA **LLICÈNCIA AMBIENTAL** PER A L'ACTIVITAT D'UNA SALA D'ESPECEJAMENT D'AVIRAM (Nº EXPEDIENT: 23/04)
-  CONSTRUCCIÓ DE NOMÉS PLANTA BAIXA, IMPLANTADA SENSE PERMÍS D'OBRES
-  PORXO IMPLANTAT SENSE PERMÍS D'OBRES

(1) Expedient N° 1b/86

Permís d'obres sol·licitat: 03/01/1986 – R. Entrada: 10
 Promotor: Pedro Costa Gali
 Tècnic projectista: Martirià Teixidor Corominas
 Projecte N° visat: 32984-30/12/1985
 Llicència d'obra atorgada: 24/03/1986

(2) Expedient N° 81/88

Permís d'obres sol·licitat: 24/10/1988 – R. Entrada: 744
 Promotor: Construccions Mecàniques Marcó, SL
 Lluís Marcó Pau
 Tècnic projectista: Josep M^a Pla Torras
 Projecte N° visat: 884.3253 - 15/09/1988
 Llicència d'obra atorgada: 14/11/1988

(3) Expedient N° 44/84

Permís d'obres sol·licitat: 07/02/1984
 Promotor: Joan i Jesús Figueras Giro
 Tècnic projectista: Josep Noguera Blanco
 Projecte N° visat: 28.879 - 28/08/1984
 Llicència d'obra atorgada: 11/05/1984

(4) Expedient N° **84/92**

Permís d'obres sol·licitat: 23/11/1992 – R. Entrada: 4207
Promotor: Pedro Costa Gali
Tècnic projectista: Laureà M. Berenguer Fuster (Berenguer Enginyers)
Projecte N° visat: s/n – 20/11/1992
Llicència d'obra atorgada: 11/05/1993

(5) Expedient N° **128/99**

Permís d'obres sol·licitat: 03/12/1999 – R. Entrada: 8329
Promotor: Especialitats COSTA, S.L.
Tècnic projectista: Llorenç Frigola Vidal
Projecte N° visat: s/n – 02/12/1999
Llicència d'obra atorgada: 17/01/2002

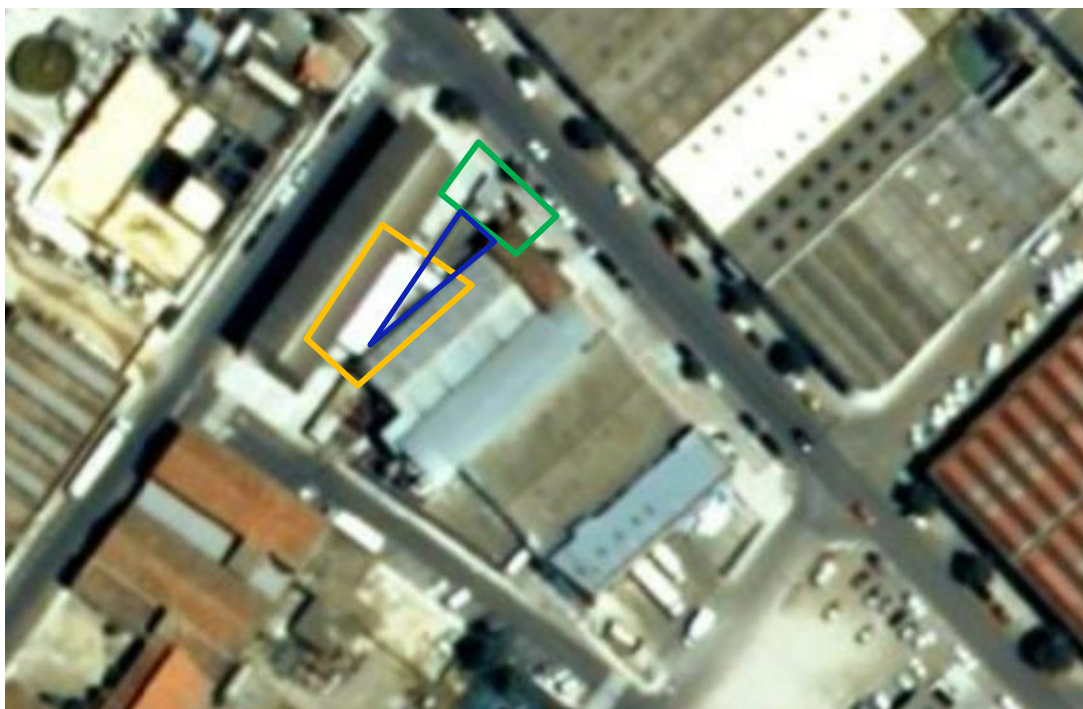
Especialitats COSTA, SLU a l'any 1999 va sol·licitar el permís d'obres per poder dur a terme l'ampliació de l'establiment emplaçat a la **parcel·la 03**. L'Ajuntament de Banyoles va atorgar llicència d'obres amb número d'expedient 128/1999, i va créixer per la façana paral·lela al carrer Barcelona, ubicant a planta baixa la zona de molls de càrrega i descàrrega i a planta primera la zona d'oficines.

Aquest nou volum legalitzat en l'expedient 128/1999, ja es visualitza en la següent imatge:

Any 2004



Any 2006



Any 2008



Tanmateix, cal mencionar que el volum ampliat sense disposar de la corresponent llicència d'obres que s'ha marcat amb un requadre de color verd, en la proposta de reforma i ampliació provisional objecte del present avantprojecte quedarà desmantellat, tal i com es pot comprovar en els plànols adjunts.

A mesura que Especialitats COSTA, SLU va anar essent el titular dels establiments veïns (parcel·la 01 i parcel·la 02) es van dur a terme obres per connectar i unificar els establiments existents amb l'edifici principal (parcel·la 03).

Des de l'any 2006 no s'han realitzat més intervencions de reforma i/o ampliacions en l'establiment objecte del present avantprojecte.

Per tant, a l'haver transcorregut més de 6 anys de les últimes obres o actuacions executades, es considera que ha prescrit l'acció de l'administració per requerir la seva legalització. A continuació es presenten dues imatges per corroborar que no s'han dut a terme més ampliacions, des de l'any 2006.

Any 2008¹



Any 2021



2.3.- Descripció general de la proposta

Actualment l'activitat que es desenvolupa en l'establiment es basa en el trossejat, envasat i comercialització de pollastres i tot tipus d'aus, provinents de les granges que disposa el Grup Vallcompanys i sacrificats en els escorxadors que també disposa al mateix grup.

Per tal de mantenir la viabilitat de l'empresa dins el sector càrnic avícola, al qual s'ha tornat un sector molt exigent, ESCORXADOR D'AUS TORRENT I FILLS, S.L. té la necessitat d'optimitzar i reordenar les línies de producció actuals i les seves instal·lacions, redistribuint el traçat productiu e implantant nova maquinària més eficient i segura.

Tanmateix en la proposta de millora de l'equipament industrial, i segons la disposició actual de les zones de treball, es fa necessari haver de disposar de més espai de producció que actualment no es té.

Per tant, la proposta contempla els següents objectius:

- A la **zona de producció**
 - o Ampliar superfícies de cada secció, amb la finalitat d'encaixar la nova maquinària (substitució de màquines que han quedat antigues i obsoletes, o modernització d'algun punt del procés) i al mateix temps obtenir un espai de treball òptim pels treballadors que garanteixi unes bones condicions de seguretat i salut en el seu lloc de treball.

¹ Es presenta una imatge de l'any 2008, degut a que la de l'any 2006 té molt baixa resolució gràfica.

- Millorar i optimitzar les línies de producció (traçat), evitant encreuaments; amb l'objectivitat de donar compliment a la normativa sanitària vigent.
- A la **zona recepció i expedició**
- Reorganitzar la zona d'expedició existent, per tal de recuperar un moll de càrrega que actualment es troba inutilitzat; amb aquesta reorganització s'afavorirà l'aprofitament total d'aquest espai millorant substancialment les tasques d'expedició del producte acabat.
 - Millorar els recorreguts interns de la matèria primera (un cop descarregada en la zona de recepció), evitant encreuaments amb altres línies de procés, tasques varies o gestió de residus.
 - L'establiment disposa d'una zona d'expedició de residus que es vol adequar per tal d'ajustar-la als requisits específics de la normativa vigent en l'àmbit de la gestió de residus.

	Actual	Proposta	
Molls recepció ²	1	1	Ampliar superfície recepció i recorreguts
Molls expedició	3 (+1)	4	Recuperar un moll inutilitzat
Moll residus	1	1	Millorar la seva ubicació i desnivells

- A la zona d'**àrea personal**

En el transcurs d'aquests últims anys l'empresa TORRENS I FILLS, S.A. ha sofert una gran demanda dels seus productes elaborats, fet que ha provocat haver d'augmentar la producció i per conseqüència també ampliar el número de treballadors.

Durant aquest temps, el creixement de personal s'ha anat distribuint i encabint com bonament s'ha pogut, dins l'espai existent de la zona de personal, essent aquesta insuficient si es tenen en compte els paràmetres que estableix la normativa de seguretat i salut en els llocs de treball.

Per tant, es fa molt necessari ³ :

- Ampliar l'espai destinat a menjador
- Ampliar l'espai destinat a vestidors

Aquesta ampliació no representarà una ampliació de superfície de la planta existent, si no que s'ocuparà espai que actualment es troba en desús. Igualment amb la capacitat de número de treballadors, que no es té la finalitat d'ampliar la plantilla de treballadors de la zona de producció, si no d'oferir-los una àrea de personal més amplia i condicionada.

Tanmateix, la ubicació actual d'aquestes zones dins l'establiment, fa que s'originin encreuaments entre els recorreguts interns de personal, producte i residus. Per tal de resoldre aquesta deficiència i donar compliment a la normativa de seguretat alimentària i seguretat en el treball, es volen agrupar totes la zones de personal existents (*vestidor homes, vestidors dones, vestidors tasques neteja, menjador, zona de guixetes, etc.*), consolidant-les en una única àrea de personal, i aquesta traslladar-la a planta primera. Actualment les diferents zones de personal es troben disperses per tot l'establiment (planta baixa, planta primera i planta segona).

² Recepció de matèria primera

³ Els nous espais s'han dissenyat per a un total de 100 persones per torn

- A la zona d'**administració**

○ Millorar imatge entrada;

En les obres d'adequació de l'establiment es destinarà una partida per a realitzar treballs que aportin millores visuals en les façanes de l'establiment existent.

D'aquesta manera es donarà compliment a les observacions citades en la fitxa del **SMU 04 - Can Costa**.

○ Previsió nous llocs de treball:

- 1 Director financer
- 4 Administració
- 4 Comercial
- 1 RRHH (previsió +1)
- 2 Informàtica
- 2 Qualitat (previsió +1)
- 2 Direcció

Aquesta remodelació de l'empresa comportarà en un futur també haver de comptar amb nous llocs de treball de la part de gestió i administració empresarial. Les oficines actuals es troben a la planta primera, compartint espai amb una petita part de producció. Aquesta part de producció s'integrarà en la nova zona de producció, pel que es podrà ocupar l'espai que quedarà lliure i integrar-lo en la zona administrativa, aprofitant millor els espais de la zona d'administració i dissenyant una nova distribució que tingui en compte la previsió d'aquests nous llocs de treball.

- A la zona de **magatzem**

○ Optimització i ampliació de la superfície;

Les infraestructures de les zones destinades a magatzem, afecten dos factors molt importants d'una empresa: la **productivitat** i la **seguretat**. Per aquest motiu, és important fer una planificació efectiva i redissenyar aquest espai per satisfer les necessitats actuals i futures.

Amb la remodelació dels espais interiors de l'establiment s'ha procurat que no quedessin espais morts, optimitzant al màxim l'espai existent. Aquest fet ha provocat que amb la nova distribució es disposi de més espai d'emmagatzematge i que els magatzems actuals disposin de més superfície.

Per tant, tot i no esser l'objectiu principal de la present reforma, amb la remodelació interior s'aconseguirà millorar favorablement la logística de la zona d'emmagatzematge, i això suposarà una millora substancial en el funcionament de l'activitat.

○ Millorar recorreguts, evitant creuaments;

En el redisseny de la nova distribució interior a planta baixa, s'ha seguit al mateix criteri de donar compliment a la normativa de seguretat alimentària i seguretat en el treball.

- Pel que fa als **locals annexes**, es millora la ubicació i accés de:

- Zona emmagatzematge productes neteja (35 m²)

- Càrrega toros (40 m²)
- Productes fora de línia (estoc 24 h)
- Zona bruta / neteja
- Rentat de camions
- Sala caldera aigua de neteja
- Grup electrogen → Previst a la part posterior / zona expedició residus

Amb la nova distribució proposada, essent més ordenada i funcional, a més d'aconseguir un millor aprofitament de l'espai existent disponible, s'aconsegueix optimitzar i millorar substancialment els recorreguts de:

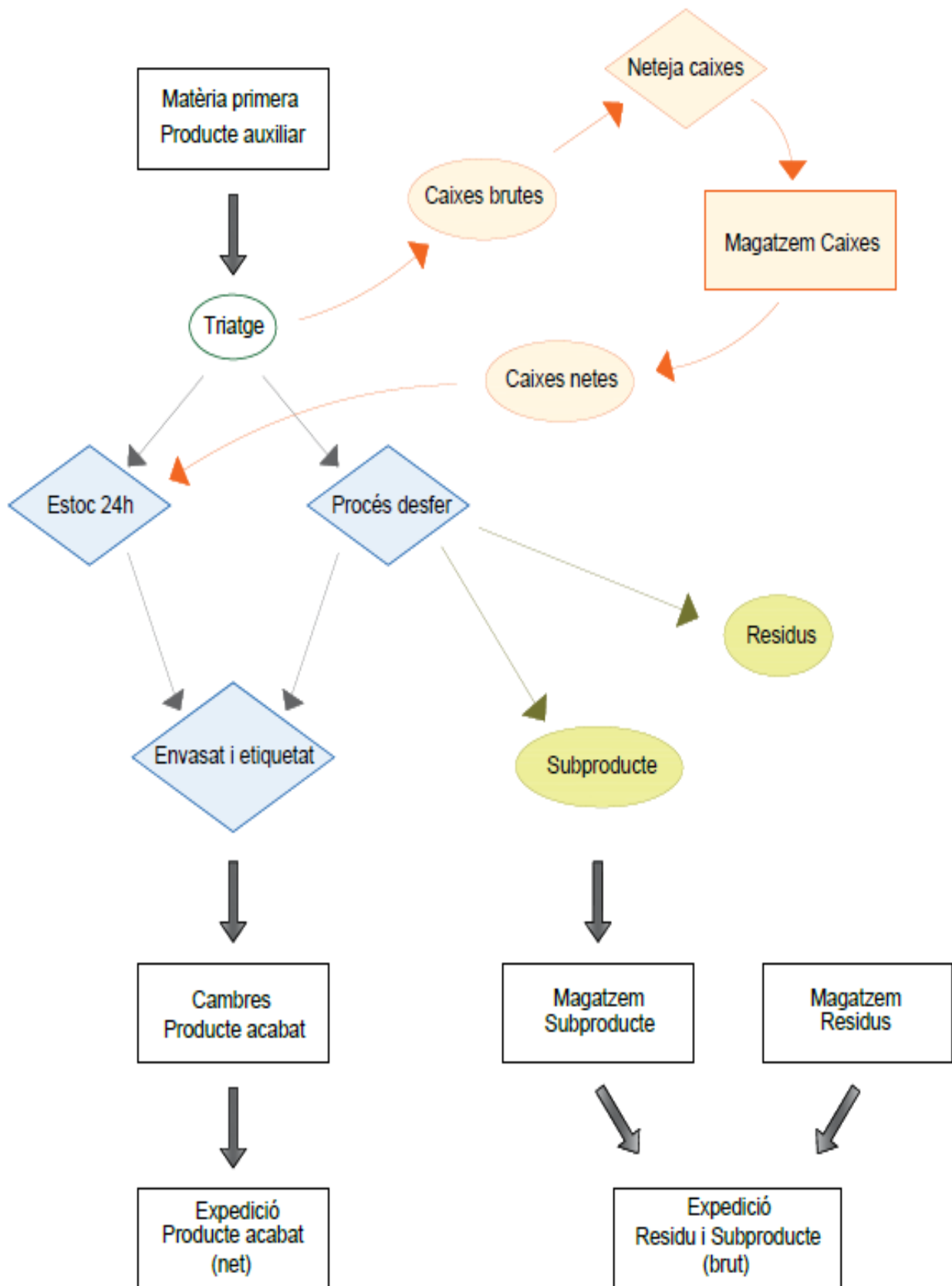
- Les matèries primeres
- La línia de producció
- El personal
- Els residus.

En disposar de més espai lliure a les zones de treball, a la mateixa intervenció es millorarà la maquinària actual i les instal·lacions vinculades a les mateixes, per tal de modernitzar la línia de producció que actualment és força antiquada i no compleix amb la normativa de seguretat vigent; l'adaptació de tota la maquinària existent a l'establiment, per complir amb tots els paràmetres legals vigents, suposaria un cost més elevat que comprar maquinària més modernitzada.

Per tant, aquestes obres de reforma i ampliació són el mínim necessari per a millorar el funcionament de l'activitat existent; de retruc, si s'aconsegueix millorar el funcionament de l'activitat també es millorarà la competitivitat de l'empresa dins al sector de l'alimentació, essent aquest molt exigent.

Dins aquests objectius marcats per l'ampliació, no hi ha el d'augmentar la capacitat de producció mantenint-la a una capacitat <75Tones/dia, i ni tampoc el d'augmentar la capacitat de la plantilla de treballadors que hi ha a la fàbrica actualment.

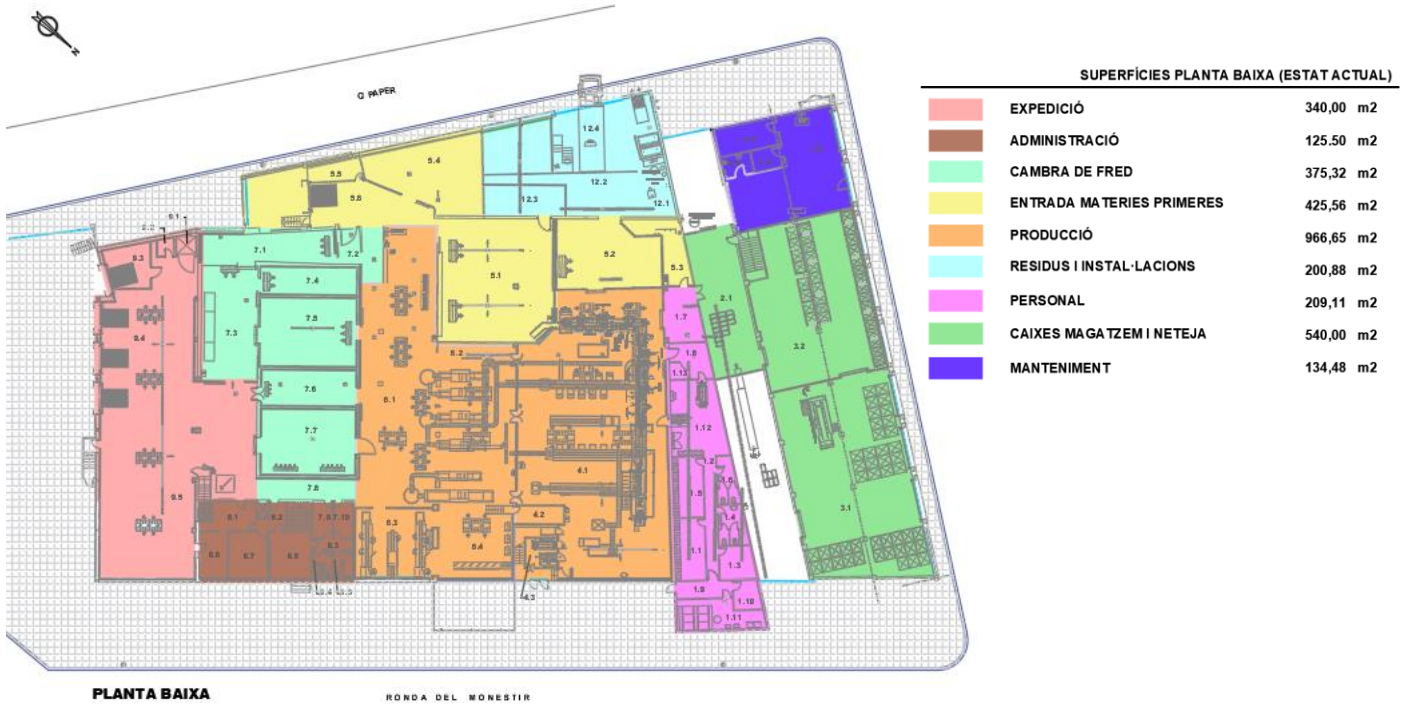
A continuació es mostra un organigrama al qual representa els diferents processos interns de l'activitat que es duen a terme en l'establiment:



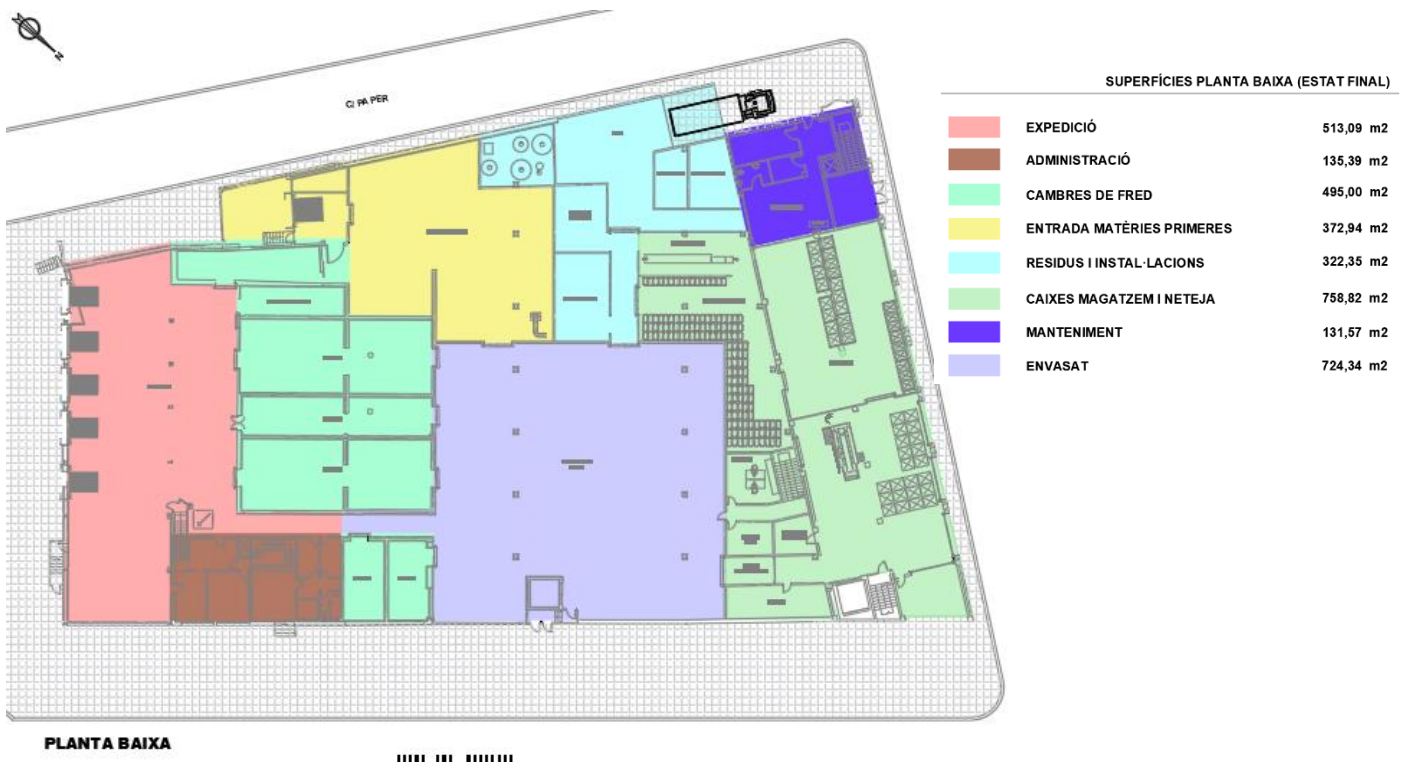
2.4.- Quadres de superfícies

2.4.1.- Estat actual i estat final

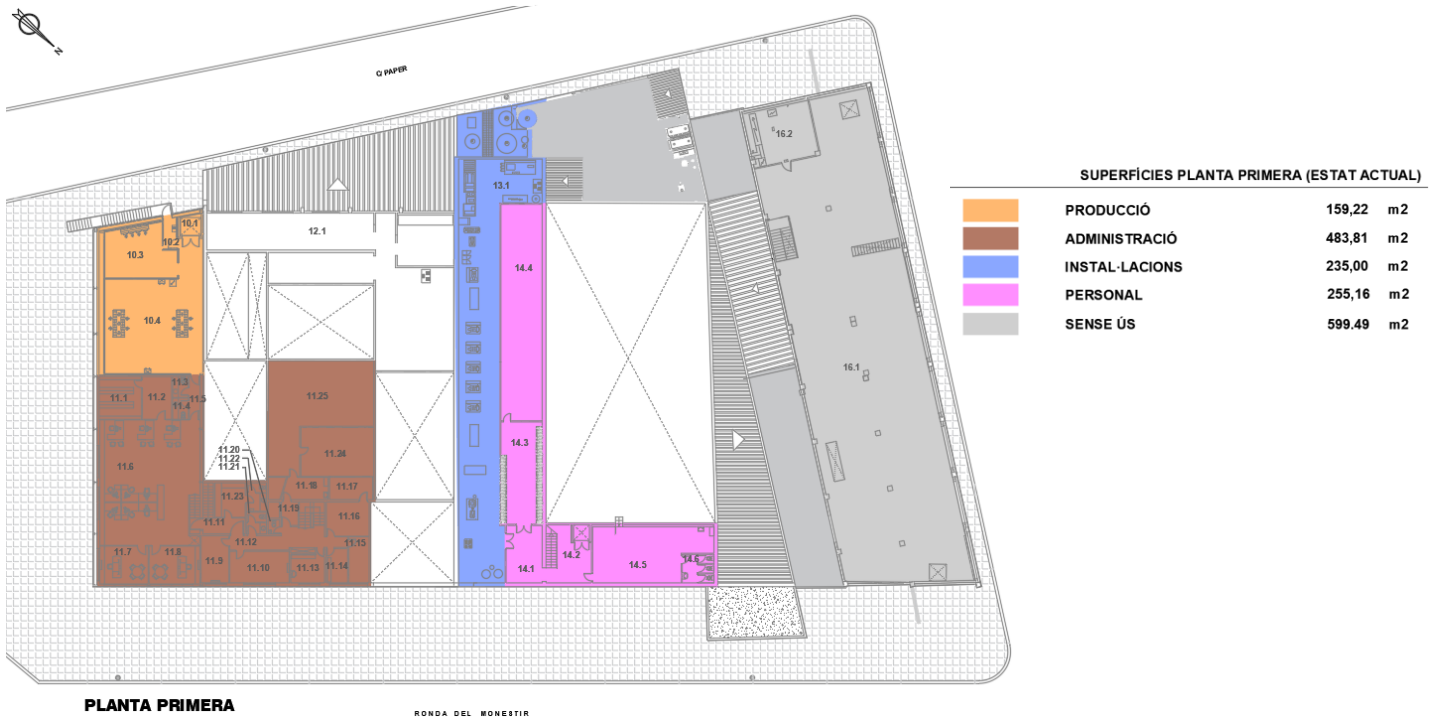
PLANTA BAIXA – Estat Actual –



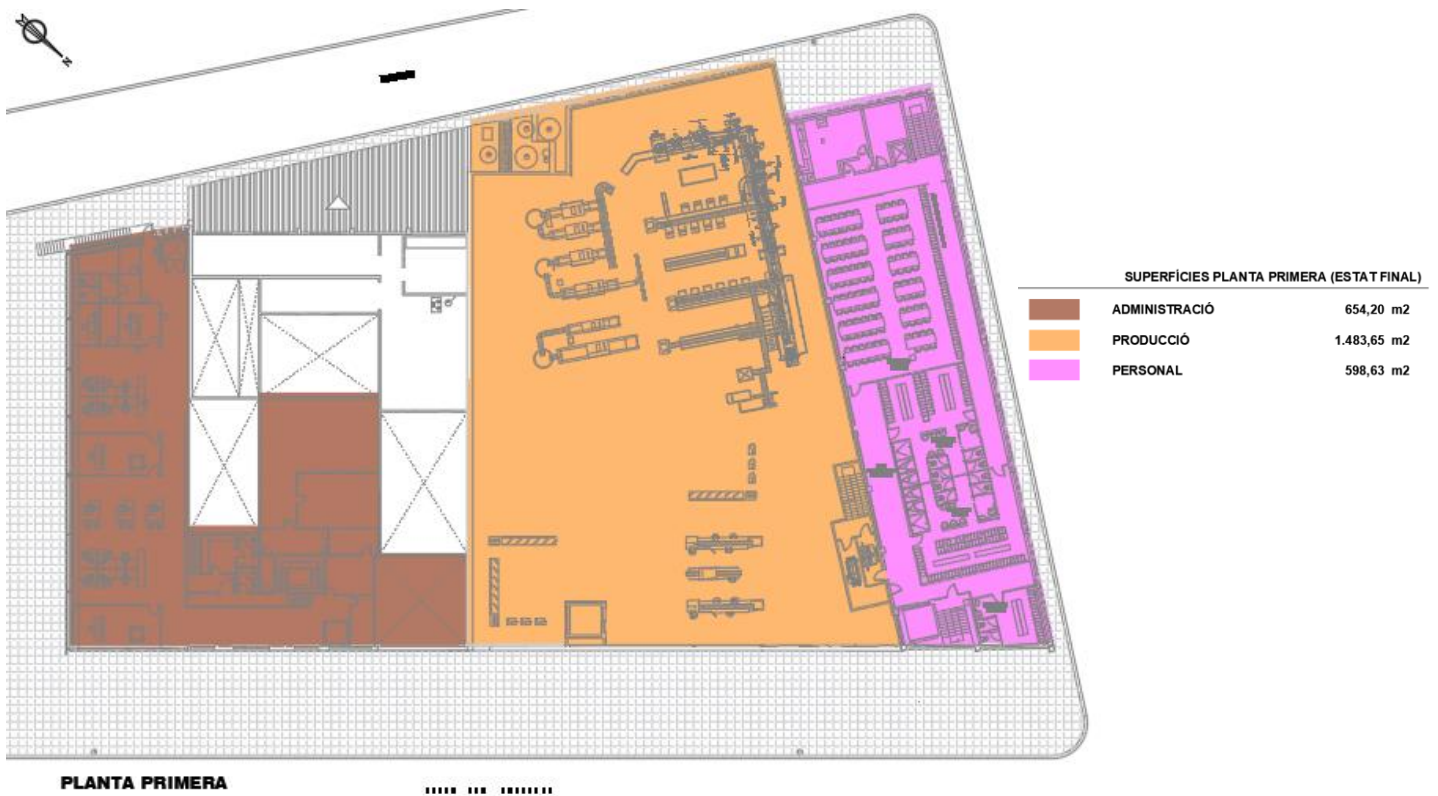
PLANTA BAIXA – Estat Final –



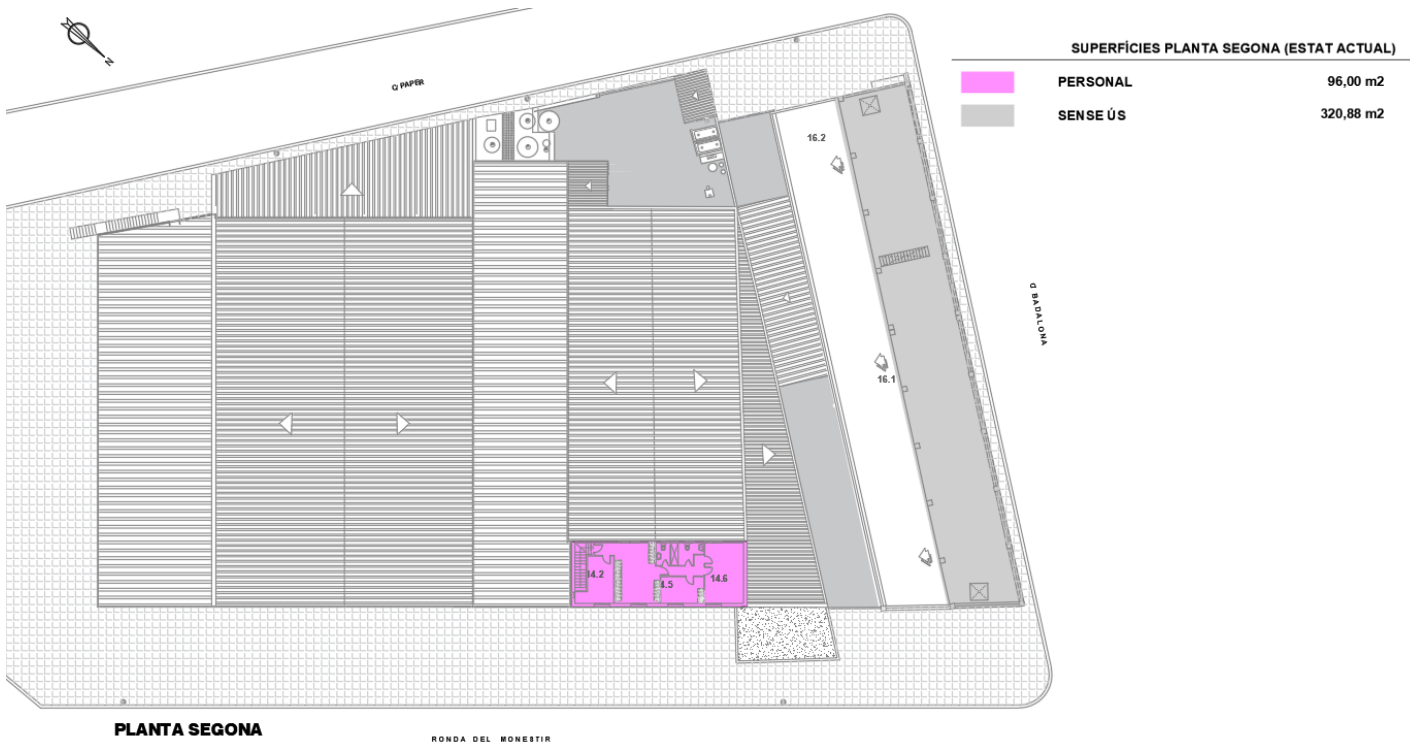
PLANTA PRIMERA – Estat Actual –



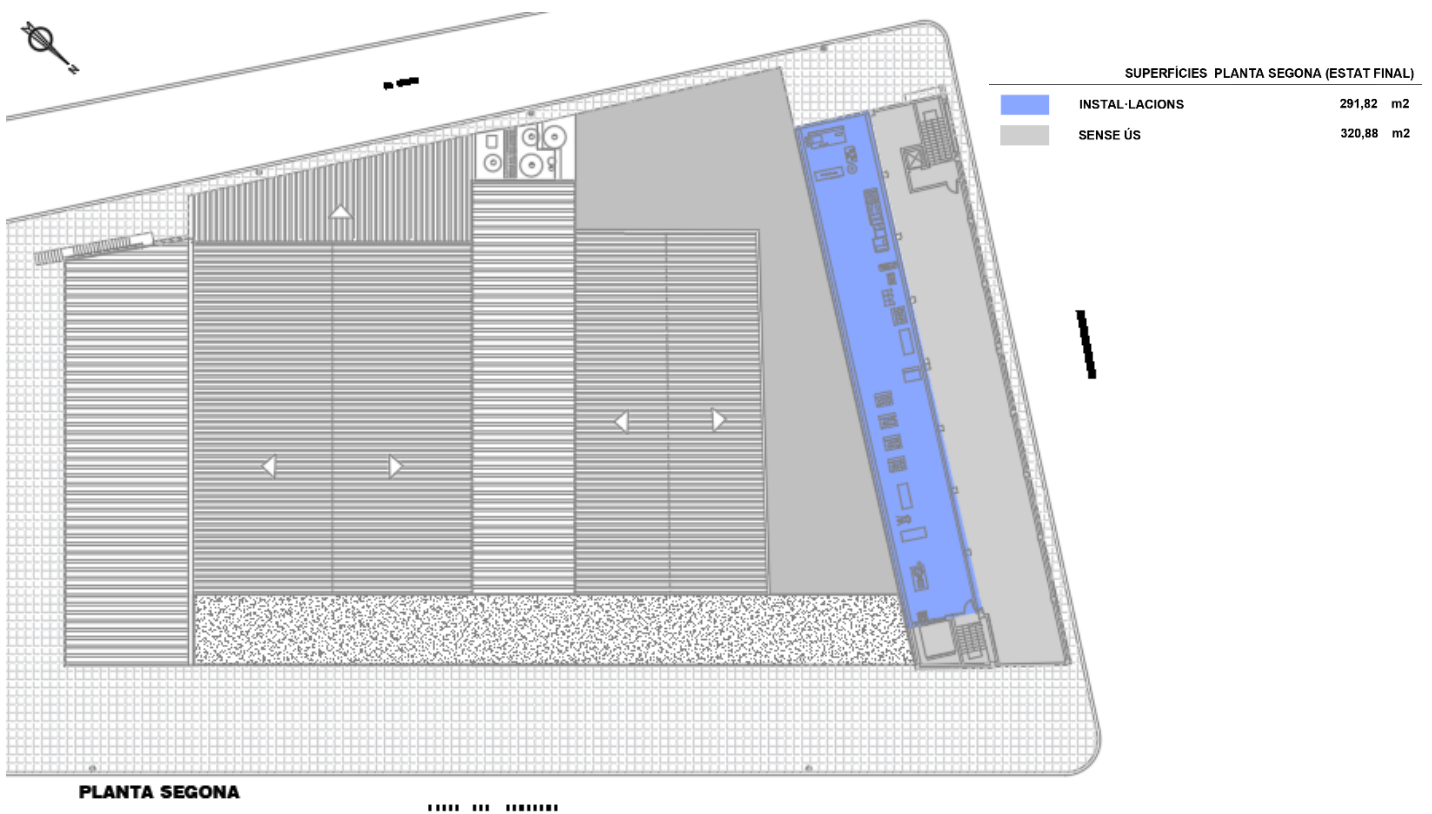
PLANTA PRIMERA – Estat Final –



PLANTA SEGONA – Estat Actual –



PLANTA SEGONA – Estat Final –



2.4.2.- Resum de superfícies

	Superfície E.A (m ²)	Superfície E.F (m ²)
PLANTA BAIXA		
EXPEDICIÓ	340,00	513,09
ADMINISTRACIÓ	125,50	135,39
CAMBRA DE FRED	375,32	495,00
ENTRADA MATÈRIES PRIMERES	425,56	372,94
PRODUCCIÓ	966,65	---
RESIDUS I INSTAL·LACIONS	200,88	322,35
PERSONAL	209,11	---
CAIXES MAGATZEM I NETEJA	540,00	758,82
MANTENIMENT	134,48	131,57
ENVASAT	---	724,34
TOTAL PLANTA BAIXA	3.317,50	3.453,50
	Superfície E.A (m ²)	Superfície E.F (m ²)
PLANTA PRIMERA		
PRODUCCIÓ	159,22	1.483,65
ADMINISTRACIÓ	483,81	654,20
INSTAL·LACIONS	235,00	---
PERSONAL	255,16	598,63
SENSE ÚS	599,49	---
TOTAL PLANTA PRIMERA	1.732,68	2.736,48
	Superfície E.A (m ²)	Superfície E.F (m ²)
PLANTA SEGONA		
PERSONAL	96,00	---
SENSE ÚS	320,88	320,88
INSTAL·LACIONS	---	291,82
TOTAL PLANTA SEGONA	416,88	612,70
TOTAL ESTABLIMENT INDUSTRIAL	5.467,06	6.802,68

En aquesta reforma s'optimitza l'espai existent de la parcel·la, ocupant espais que actualment es troben desaprofitats o no ocupats, però que ja formen part del propi

establiment. Pel que, primerament, observant la taula de superfícies es pot fer una lectura inexacta i interpretar de que s'amplia l'establiment amb uns 1.400m², però no és ben bé així, ja que hi ha moltes zones que són existents i al no trobar-se ocupades actualment, tampoc han estat comptabilitzades.

D'aquesta manera si es fa una visualització dimensional de l'ampliació objecte del present avantprojecte, tot i que l'ocupació en planta s'augmentaria considerablement, l'ampliació en relació a la volumetria seria realment molt menor; en les actuacions proposades no es superarà l'alçada màxima existent de l'establiment, però sí que en la reforma es pretén homogeneïtzar el pla de les quatre façanes exteriors millorant visualment i paisatgísticament les línies constructives de l'establiment (objectiu millorar la imatge urbana resultant), i per això en algun punt es proposa fer créixer la paret perimetral per alinear-la amb els cossos volumètrics veïns.

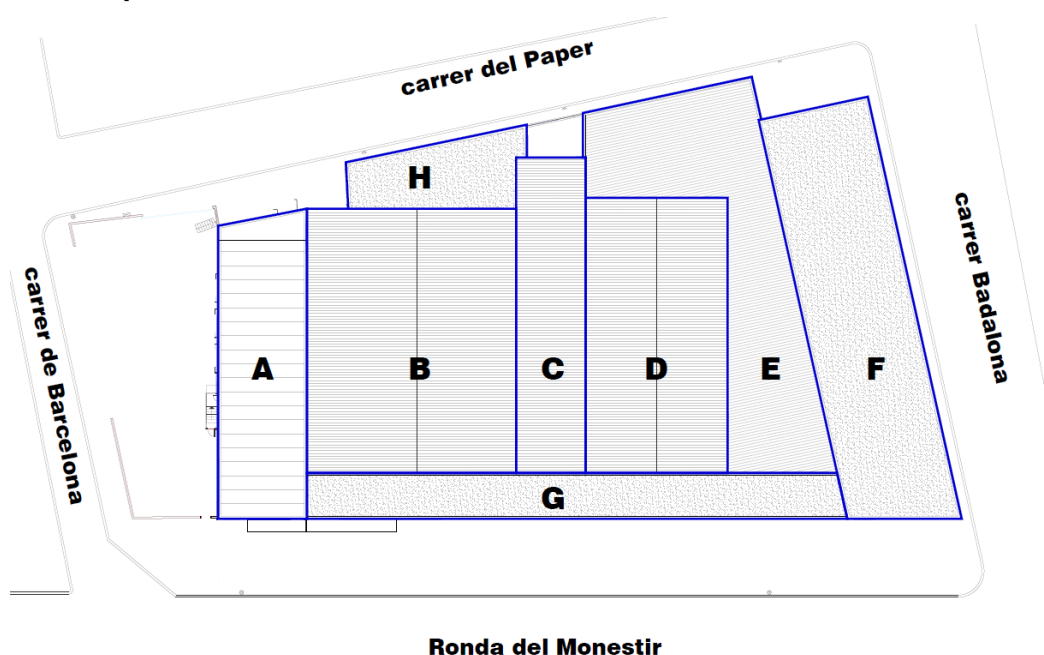
2.5.- Justificació de caràcter provisional de l'activitat

Tal i com s'ha descrit a la introducció de la present memòria, la societat TORRENTS i FILLS, S.LU. és una empresa amb més de 80 anys d'història i dedicada al sacrifici i distribució d'aus i derivats, apostant sempre amb la implantació de noves tecnologies i processos, amb l'objectiu de garantir una correcta seguretat alimentària pel que fa al producte i una correcta seguretat en el treball pel que fa als seus treballadors.

Les instal·lacions existents en la parcel·la ubicada en la Ronda del Monestir 134, del terme municipal de Banyoles, són instal·lacions establertes fa més de 50 anys amb un gran bagatge dins el sector de producció càrnica especialitzada en aus, a on durant tot aquest temps s'han dut a terme algunes modificacions i adequacions, però pel que fa a aspectes d'equipament industrial i línies de producció, les instal·lacions han anat quedant antiquades per falta d'inversió.

Per aquest motiu TORRENTS i FILLS, S.L.U. té la necessitat de dur a terme una important actualització i inversió a les instal·lacions ubicades a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles, amb l'objectivitat de modernitzar i adequar les instal·lacions existents amb nova maquinària i reordenació dels punts de processos interns que compleixin amb la normativa de seguretat alimentària actual i la seguretat en el treball, comportant una millora essencial en el funcionament de l'activitat existent.

2.6.- Descripció de les obres necessàries



Al volum A, que dona a carrer Barcelona, es modifica el volum de l'escala adossat a façana. S'agrupen els molls de càrrega mitjançant la utilització d'un acabat diferenciat. S'augmenta el nombre d'obertures en planta primera que es repetiran seguint el ritme de les de la planta inferior.

Al volum B s'introdueixen canvis pel que fa al nucli de comunicacions vertical. Es modifiquen els traçats de l'escala i s'ubica un nou ascensor. Es manté la coberta existent, a excepció de la modificació produïda pel volum G.

Al volum C es manté l'estructura i coberta existents, a excepció de la modificació produïda pel volum G.

Al volum D es realitzarà un nou forjat a nivell de planta primera per tal de traspasar la producció a aquest nivell i s'eleva la coberta existent per assolir una alçada lliure interior adequada per a l'activitat.

Al volum E sorgeix d'un interstici entre la nau D i F. Es realitzarà un nou forjat a continuació de la nau adjacent D i una nova coberta amb estructura metàl·lica. Unes grans obertures a cada planta al lateral del carrer del Paper, permetran l'entrada de maquinària o mercaderies. La resta seran façanes cegues d'acord amb les necessitats de l'activitat que es dur a terme.

Al volum F es planteja amb una alçada i materials de façana diferenciats de la resta d'edificis. Es marca un ritme repetitiu d'obertures per disminuir la sensació de llargada de la façana. S'elimina les seves cobertes inclinades existents i es substitueixen per una única coberta plana amb acabat de graves. Es plantegen tres accessos a nivell de planta baixa, un per cada façana.

El volum G serveix de nexa d'unió entre totes les crugies que donaven a la façana de la Ronda Monestir, de manera que es facilita i simplifica la circulació entre naus, i alhora s'ordenen les obertures exterior de façana. La seva coberta és plana amb acabat de graves.

La façana de la Ronda Monestir es regularitza i s'uniformitza l'alçada i els materials de façana per donar continuïtat a la façana existent al carrer Barcelona. Es proposa donar rellevància i millorar l'accés a la zona d'administració mitjançant una rampa adaptada i un voladís. Alhora s'eliminen un gran portal d'accés en planta baixa i un volum situat fora de l'alineació de la façana principal.

Al volum H, que dona al carrer del Paper manté l'estructura i coberta existent, però la façana es puja per donar continuïtat i uniformat amb els volums adjacents. Es tapien les obertures existents.

La composició formal de façana busca adaptar-se a la trama urbana residencial. Per aquesta raó, el volum F utilitzarà un sistema SATE amb acabat estucat, i el ritme repetitiu de crugies petites per simular un conjunt d'unifamiliars en filera. Les obertures horitzontals a cada planta remarca l'existència d'alçades lliures de plantes a escala més residencial. Aquesta façana principal en el carrer Badalona, gira pels laterals fins la trobada amb la resta de naus que responen a un altre llenguatge.

La façana del carrer de Barcelona es manté amb basament de formigó i planxa mini-ona d'alumini. Aquest acabat, per tal de donar uniformitat al conjunt, gira i s'estén per les façanes de la Ronda Monestir i del carrer del Paper. Es repeteix la tipologia d'obertures horitzontals.

En el cas de la façana del carrer del Paper que és totalment cega, buscar conjugar les característiques de les dues tipologies de façanes explicades anteriorment. El basament es realitzarà amb un sistema SATE amb acabat estucat, mentre que la part superior serà amb acabat de planxa mini-ona d'alumini.

2.6.1.- Justificació del caràcter desmuntable i traslladable de les obres

De les obres descrites, tot increment de volumetria respecte l'estat actual es realitzarà amb estructura metàl·lica i tancaments simples. S'ha optat per aquesta tipologia constructiva metàl·lica i de complexitat senzilla, per tal de que en el cas necessari de desmantellament sigui fàcilment desmuntable.

Entenem que els treballs per la conservació i manteniment dels espais i instal·lacions existents, l'anivellat del paviment i els enderrocs, etc. no es poden considerar desmuntables ni traslladables. En tot cas, s'adjunten els compromisos corresponents per part del promotor, en els quals es compromet a reposar la situació alterada, i cessar els usos sense dret a percebre cap mena d'indemnització.

2.7.- Classificació de l'activitat

2.7.1.- Classificació d'activitats econòmiques (CCAIE-2009)

La classificació de l'activitat existent d'acord amb *el Decret 137/2008*, de 08 de juliol, pel qual s'aprova la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques 2009 (CCAIE-2009), serà:

Secció	Divisió	Grup	Classe
C			Indústria manufacturera
	10		Indústries de productes alimentaris
		101	Sacrifici de bestiar i conservació de carn i elaboració de productes carnis
			1012 Sacrifici i conservació de volateria

Aquesta classe comprèn:

- El sacrifici d'aus.
- La preparació i envasament de carn d'aviram per compte propi, no associat al comerç.
- La producció de carn fresca, refrigerada o congelada d'aus en porcions individuals.
- L'extracció de greixos comestibles d'aus.

Aquesta classe comprèn també:

- La producció de plomes.

Aquesta classe no comprèn:

- L'envasament de carn d'aviram per compte d'altri (vegeu 8292).

2.7.2.- Classificació ambiental

D'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, l'activitat existent es classifica com a:

7.2. Tractament i transformació per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:

- a) Matèria primera animal (que no sigui la llet), amb una capacitat d'elaboració de productes acabats ≤ 75 tones/dia.
(Classificació Annex III)

Per tant, en aquest cas l'activitat restaria sotmesa a un règim de comunicació prèvia.

D'acord amb l'Annex II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el promotor de l'activitat existent caldrà que sol·liciti una **avaluació d'impacte ambiental simplificada**, sempre i quan:

- a) Les Instal·lacions industrials per l'envasat i enllaunat de productes animals i vegetals quan la matèria primera sigui animal, tingui una capacitat de producció >75 tones/dia de productes acabats (valors mitjos trimestrals).

En aquest cas l'activitat és existent i la reforma i ampliació proposada no significarà un increment en la capacitat de producció actual (≤ 75 tones/dia) ni un increment en la plantilla de personal destinat a la zona productiva.

Per tant, l'activitat es manté dins a l'Annex III de la Llei 20/2009 (règim de comunicació prèvia), i no li és d'aplicació el que estableix la Llei 21/2013.

2.7.3.- Classificació en matèria de prevenció i seguretat vers el risc d'incendi

Per determinar la classificació en matèria de prevenció i seguretat vers el risc d'incendi hem d'anar en primer lloc al REIAL DECRET 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials. («BOE» 303, de 17-12-2004).

Les característiques de l'establiment son:

- En relació amb el seu entorn: Tipus C
- Risc d'Incendi (estimat): MIG 5
- Superfície construïda: >5.000m²

A partir d'aquí, hem d'anar a l'Annex II de la Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis, i comprovem que aquesta activitat que es desenvolupa en un establiment tipus C i amb un risc intrínsec MIG se li requerirà un control preventiu de l'Administració de la Generalitat, ja que la seva superfície construïda serà superior a 5.000m².

2.8.- Justificació del compliment de les condicions urbanístiques

Les obres hauran d'adaptar-se als paràmetres urbanístics vigents per la qualificació que li correspon a la parcel·la.

Planejament vigent

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles (POUM) aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió virtual de 22 de desembre de 2020, i publicat al DOGC núm. 8340 de 12.02.2021.

Classificació

Zona de sòl urbà no consolidat (SUNC)

Qualificació

Zona afectada per un Pla de Millora Urbana en el terme municipal de Banyoles.

En funció de les característiques bàsiques de cada sector s'estableixen diferents tipologies, i en aquest cas se l'hi ha establert la següent:

Zona de *transformació* (Clau: M1)

Les zones definides dins la tipologia M1, són les que estableixen una transformació integral dels usos comportant una reconversió del model de l'àmbit.

Sector

Sector Millora Urbana 04 Can Costa (Clau: **SMU 04** – Can Costa)

S'adjunta la fitxa SMU 04 - Can Costa, a l'apartat d'Annexes de la present memòria.

Els objectius d'aquest sector és el d'ordenar la *transformació* d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General vigent.

Ara bé, en l'execució d'aquest nou planejament urbanístic del terme municipal de Banyoles, que actualment ja és vigent, es va tenir en compte que en aquesta zona hi ha una indústria important a ple rendiment i en el que ofereix una ampla oferta laboral en el municipi, per tant, la *transformació* esmentada havia de ser ajustada en forma i terminis per la seva viabilitat. Per aquest motiu no se la va incloure en altres sectors que podrien haver impedit el seu desenvolupament, alhora que se li va atorgar un termini important per la seva relocalització, pel que es va fixar en el tercer sexenni i uns paràmetres similars als sectors colindants.

Per altra banda, en la fitxa d'ordenació d'aquesta zona s'estableix una condició transitòria de manera que fins que no es desenvolupi el sector podrà realitzar aquelles actuacions i fins i tot ampliacions que requereixi l'activitat existent per millorar el funcionament de la mateixa.

	Normativa	Estat inicial	Estat final
Superfície parcel·la	- - -	6.128,00 m ²	6.128,00 m ²
Índex d'edificabilitat màxim	1,20 m ² sostre/m ² sòl	0,89	1,11
Observacions	Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant.		

Per al càlcul de l'edificabilitat, s'han pres les superfícies següents:

Total construïda nau principal (PB+PP)	5.467,06 m ²
Total construïda ampliació (PB+PP)	1.335,62 m ²
Total construïda parcel·la	6.802,68 m ²

$$\Rightarrow \text{Edificabilitat} = 6.802,68 / 6.128,00 = 1,11$$

Usos admesos

Els usos permesos, són:

- Residencial
- Terciari
- Preexistents a la zona (*segons el que estableix l'article 53 del TRLU*)

Es donarà compliment a l'apartat d'observacions de la mateixa fitxa **SMU 04-Can Costa**, concretament els punts que citen el següent:

- Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el

funcionament de les mateixes, si bé, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m² caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector.

L'objectiu de l'actuació i ampliació que es vol dur a terme a l'activitat existent és el de millorar el funcionament de la mateixa, tal i com s'ha justificat en el present avantprojecte.

El tractar-se d'una ampliació que supera l'adaptació volumètrica del conjunt edificatori existent, cal seguir el procediment per obtenir la corresponent autorització a través dels articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional. Per aquest motiu s'ha preparat el present avantprojecte, amb la finalitat de donar compliment aquest punt i obtenir les autoritzacions corresponents.

Es recalca el compliment de la condició que fixa l'article 53 del TRLU, conforme les obres preteses són les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i aquestes seran fàcilment desmuntables i traslladables, tal i com s'ha anat justificant en la present memòria.

En l'apartat d'Annexes del present avantprojecte s'adjunten els diferents assumeixis.

- Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada.

En aquest cas, les actuacions que es volen dur a terme garantiran l'aplicació de les següents mesures:

- *No s'incrementarà la producció actual, tenint una capacitat de producció màxima de <75 tones/dia.*
- *Reduir les molèsties en l'àmbit de la mobilitat d'aquesta zona.
La circulació de vehicles de grans dimensions es realitzarà pel carrer Barcelona, disposant d'un ampli espai suficient per a maniobrar.
La recollida de residus, s'ubica en un dels vèrtexs de la parcel·la oposats a la zona de càrrega i descàrrega per no interferir amb els vehicles de grans dimensions.*
- *No apareixeran nous focus medi ambientals susceptibles de provocar molèsties a tercers.*
- *Es millorarà visualment la composició i alineació constructiva de les quatre façanes exteriors, assolint una bona integració paisatgística de l'establiment dins la zona, i aconseguint l'aparença que tots els volums edificatoris existents formen part d' un sol edifici industrial.*
- *Pel que fa a les cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, el vial exterior ja es troba cedit.
Tanmateix, actualment no es pot cedir més espai, primerament, perquè es desconeix quina part de la parcel·la es troba afectada pel compliment*

amb el percentatge de cessació i segona la inviabilitat d'enderrocar part de la edificació ja existent.

El titular de l'establiment aporta en l'apartat d'Annexes, un certificat d'amortització de la inversió en un termini màxim de 15 anys, que ve a ser el compromís que se li exigeix conforme aquestes actuacions no seran objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada.

- Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant.

Tal i com s'ha dit en el punt anterior, amb les intervencions que es volen dur a terme es millorarà la imatge urbana de la zona, assolint una bona integració paisatgística de l'establiment i aconseguint l'aparença que tots els volums edificatoris existents formen part d' un sol edifici industrial.

Tanmateix, en aquest apartat també es té en consideració el que cita l'article 307 del POUM, que estableix les condicions generals sobre la **reserva d'aparcaments en les edificacions**. Tenint en compte la justificació de la reforma i ampliació objecte del present avantprojecte, aquest article no li és d'aplicació ja que la ampliació no suposaria un increment del 50% de sostre o de volum construït, ni comportaria un augment de la densitat d'habitatges.

2.9.- Requeriments de l'activitat respecte als serveis públics

Amb les obres previstes com a provisionals, no es modifiquen els requeriments de l'activitat existent respecte als serveis públics.

Es justifiquen aquests requeriments ens els subapartats següents:

2.9.1.- Accessibilitat

L'establiment actualment disposa d'una bona accessibilitat i d'accés directe des dels quatre carrers que confronten amb la parcel·la, essent: Carrer Badalona, carrer Barcelona, carrer Paper i Ronda del Monestir, que permetrà l'accessibilitat dels serveis públics.

2.9.2.- Abastament d'aigua

L'activitat existent disposa de xarxa d'aigua municipal que dona servei als diferents punts de consum distribuïts interiorment a l'establiment.

Tota nova instal·lació d'aigua complirà amb les especificacions de la secció HS 4 del Codi Tècnic de l'Edificació.

2.9.3.- Subministrament d'energia elèctrica

La instal·lació elèctrica compleix el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, per el que s'aprova el Reglament Electrotècnic per Baixa Tensió (REBT) i les seves instruccions tècniques complementàries, que per les característiques de l'emplaçament o de l'ús del local que li són aplicables.

La instal·lació té una sola connexió al servei de la companyia, que disposa en aquest punt d'una xarxa de 230/400 volts a 50Hz.

La instal·lació interior és amb cable de tensió nominal d'aïllament no inferior a 450/750V, dins tub de PVC flexible col·locat encastat o dins tub de PVC rígid grapat a la paret, en superfície.

Per la seva identificació s'han utilitzat sempre els següents colors:

- Negre, marró i gris per les fases
- Blau pel neutre
- Bicolor (verd-i-groc) pel conductor de protecció.

No es permet cap altra combinació de colors.

La instal·lació compta amb un sistema de posada a terra, a partir de la línia d'enllaç a terra existent a l'edifici, que tindrà un valor inferior a 37 ohms.

2.9.4.- Sanejament

L'activitat existent disposa de xarxa de sanejament que dona servei als diferents punts distribuïts interiorment a l'establiment.

Al reubicar i agrupar tota la zona de personal a planta primera, caldrà realitzar una nova instal·lació de sanejament que complirà amb les especificacions de la secció HS 5 del Codi Tècnic de l'Edificació.

Les noves cobertes portaran integrades un sistema de recollida d'aigües pluvials, tal i com estableix la secció HS 5 del Codi Tècnic de l'Edificació.

2.9.5.- Residus sòlids

En aquest cas l'activitat és existent i no es modifica, pel que els residus generats no s'ampliaran ni apareixeran noves tipologies, mantenint els mateixos residus que s'estan gestionant actualment.

Pel que fa els residus que es generaran en l'obra aquests es gestionaran donant compliment el RD 105/2008, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i demolició, el RD 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20), vigent des del 6 de maig de 2018 (DOGC 7599 de 16/04/2018), i segons el DECRET 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció. (DOGC 5664 de 06/07/2010).

Tanmateix, també es tindrà en compte el que determina l'Ordenança municipal per a la gestió de terres i runes del municipi de Banyoles, sense contradicció amb la normativa vigent de gestió de residus de la construcció.

3.- CONCLUSIÓ

Amb el contingut d'aquesta memòria es creu haver descrit les característiques de les obres previstes per a millorar el funcionament de l'activitat existent, sense ometre cap dels requisits urbanístics, les garanties de seguretat, de salut, i de protecció del medi establertes per la legislació sectorial vigent, amb la finalitat d'obtenir l'informe favorable de la compatibilitat urbanística emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Quedant a disposició de l'administració per als aclariments que es considerin oportuns.

Banyoles, en data de la signatura digital

El titular

El Facultatiu

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1329903DG8612N0001UA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

RD MONESTIR 134
17820 BANYOLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 5.134 m2

Año construcción: 1987

Construcción

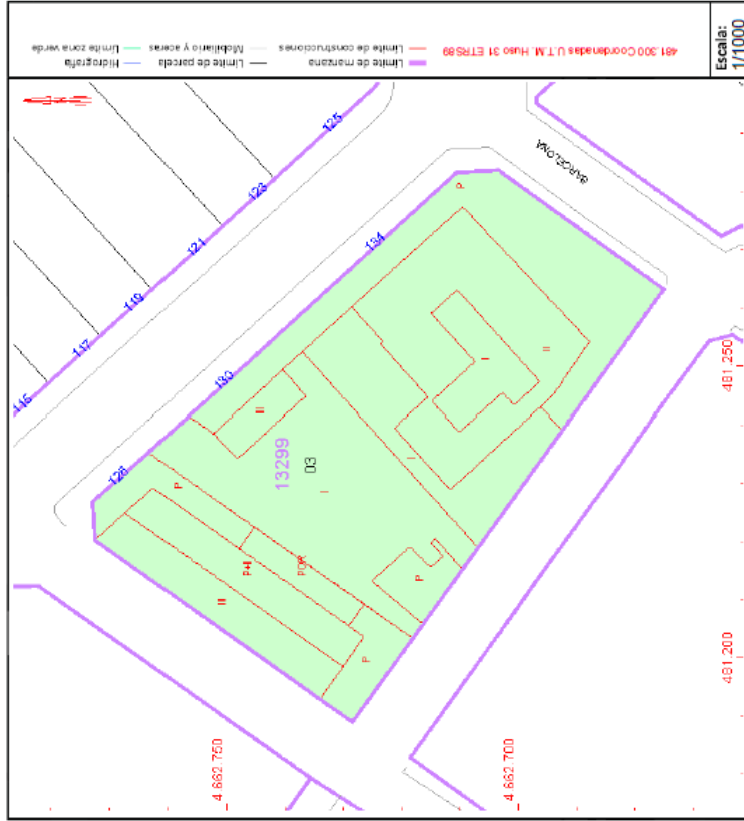
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	845
OFICINA	1/01/01	181
INDUSTRIAL	1/01/03	271
INDUSTRIAL	1/00/02	282
INDUSTRIAL	1/00/03	343
OFICINA	1/01/04	208
ALMACEN	1/01/05	141
INDUSTRIAL	2/00/01	578
OFICINA	2/01/01	96
ALMACEN	2/02/01	96
ALMACEN	2/00/02	277
INDUSTRIAL	2/00/03	240
ALMACEN	3/00/01	599
ALMACEN	3/01/01	599
ALMACEN	3/02/01	318
ALMACEN	3/00/02	52

PARCELA

Superficie gráfica: 4.491 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

4.2.- Fitxa Àmbit Urbanístic_SMU 04 - CAN COSTA

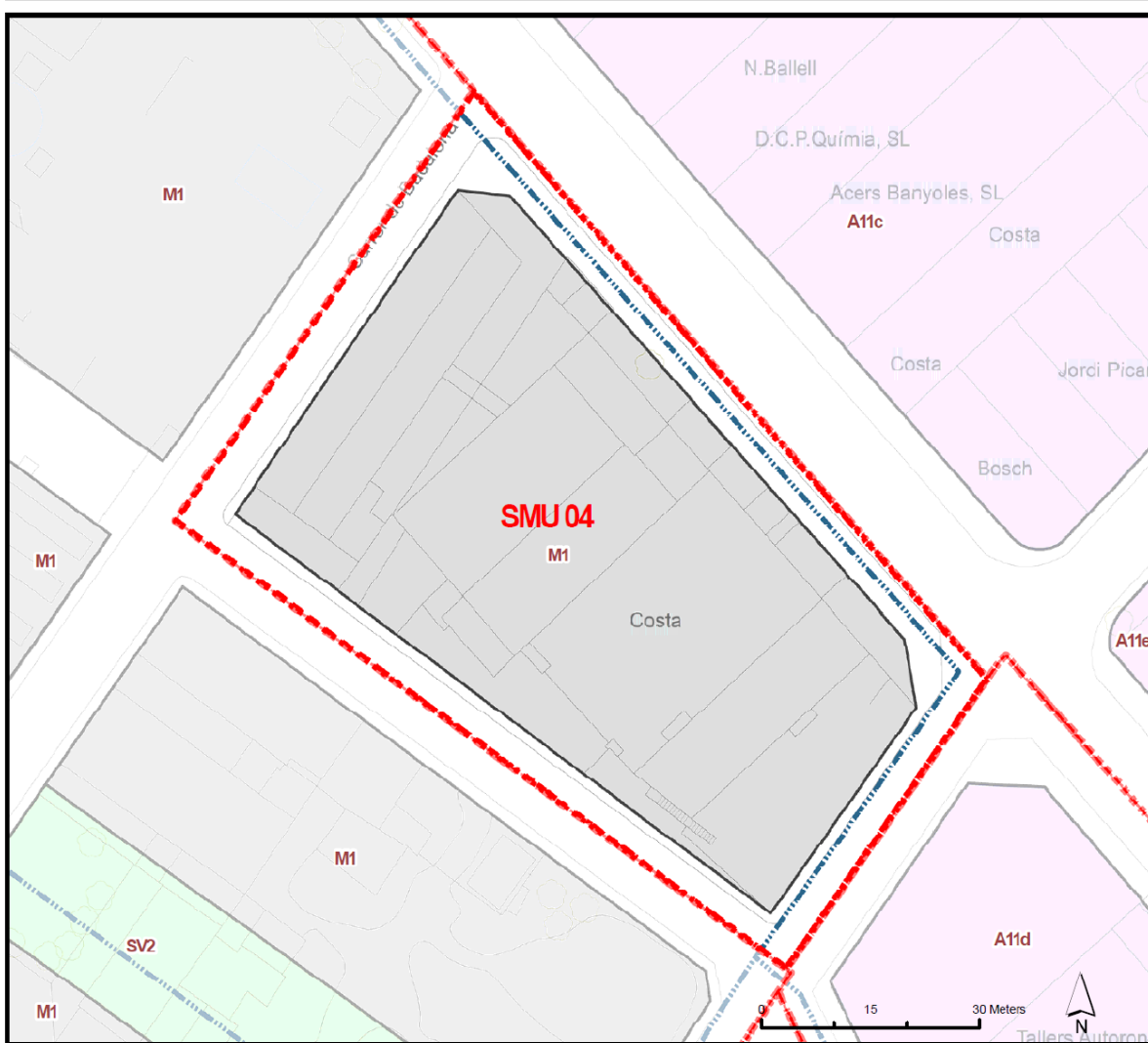
SMU 04

Ajuntament de Banyoles



CAN COSTA	
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'illa conformada pels C/Badalona, C/ Paper, C/ Badalona i la ronda monestir.
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.
Antecedents urbanístics	SUNC / I.3 / UA 5

Superfície	6128 m ²
Ús principal	Residencial, terciari
Usos compatibles	R i A2



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
1,20 m ² st/m ² s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
50,00%	0,00%	15,00%	35,00%

Densitat d'habitatges	
94,00 hab/ha	58 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció
70 %	A aplicar al sostre resid. de nova implantació
	30 %



Incidència / Observacions	<p>Es contemplarà una vorera a la Ronda Monestir d'una amplada mínima de 10 metres que incorporarà un carril bici, tot preveient la seva connexió amb la resta de la xarxa bicicletes, i una doble filera d'arbrat. Les edificacions podran assolir l'alçada de PB+4p i la diversitat d'usos es preveurà a totes les edificacions de manera que a les plantes baixes obligatòriament s'hi ubiquin usos terciaris, prioritzant els comercials.</p> <p>Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament.</p> <p>El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció.</p> <p>Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m² caldrà que s'autoritzi amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector.</p> <p>Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada.</p> <p>Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant.</p> <p>Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.</p> <p>Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta.</p> <p>Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.</p>
Mesures ambientals	<p>S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.</p> <p>En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix:</p> <p>Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada.</p> <p>Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.</p> <p>Gestió de residus dels enderroc tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.</p>
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

4.3.- Acceptació de les obligacions com a caràcter provisional de les obres

El Senyor JAUME TORRENT ARNAU, amb DNI núm. 38789958K, major d'edat, i gerent de la societat mercantil ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L. amb NIF B08437188, i domicili social al C/ Serra i Moret, 14 del Polígon Industrial Pla d'en Boet 08302 Marató, i a efectes de notificacions a la Ronda del Monestir, 134 de 17820 Banyoles,

EXOSO,

Que la societat ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L. té la intenció de realitzar reformes per a l'adequació, millora i optimització dels diferents processos productius interns que actualment es duen a terme a les instal·lacions existents ubicades a la Ronda del Monestir, 134 de 17820 Banyoles.

Que d'acord amb les alineacions fixades pel vigent POUM, aquesta parcel·la es troba dins l'àmbit del SMU 04, i per tant està sotmesa a suspensió de llicències. Per aquest motiu es demana l'autorització d'obres i usos provisionals d'acord amb el procediment establert a l'article 53 i 54 del TRLUC.

Així doncs, per tal de que les obres puguin ser autoritzades:

- Accepto el caràcter provisional de l'autorització i dels seus efectes als títols translatius de domini total o parcial de la finca i de condicionar-los a la subrogació per part de l'adquirent, si s'escaigués.
- Accepto cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.
- Em comprometo a reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitades al seu estat originari.

I perquè així consti, signo la present als efectes oportuns.

Banyoles, 21 de juny de 2022


TORRENT I FILLS S.L.
B-08437188
C/Serra i Moret, 14 (P.I. Pla d'en Boet)
Tels.: 93 757 75 54 - 93 757 75 59
Fax 93 757 76 01 08302 MATARÓ

Sr. JAUME TORRENT ARNAU

4.4.- Certificat d'amortització de les obres

El Senyor JAUME TORRENT ARNAU, amb DNI núm. 38789958K, major d'edat, i gerent de la societat mercantil ESCORXADORS D'AUS TORRENT I FILLS, S.L. amb NIF B08437188, i domicili social al C/ Serra i Moret, 14 del Polígon Industrial Pla d'en Boet 08302 Marató, i a efectes de notificacions a la Ronda del Monestir, 134 de 17820 Banyoles,

CERTIFICO,

Que la seva inversió en obres prevista en l'avantprojecte per la reforma i ampliació de la planta de producció situada a Ronda Monestir nº 134, de 17820 Banyoles, per import de 3.732.203,56 €, tindrà un període d'amortització no superior a 15 anys.

I perquè així consti, signo la present als efectes oportuns.

Banyoles, 14 de juny de 2022

Sr. Jaume Torrent Arnau

TORRENT I FILLS S.L.

B-08437188

C/Serra i Moret, 14 (P.I. Pla d'en Boet)

Tels.: 93 757 75 54 - 93 757 75 59

Fax 93 757 76 61 08302 MATARÓ

5.- PRESSUPOST

5.1.- Pressupost execució de les obres provisionals

	Fase 1	585.506,25 €
785,00	m2 Reforma interior zona vestuaris	439.600,00 €
800,00	m2 Adequació Façana Nord	140.000,00 €
45,00	m2 Enderroc queixal edifici personal	5.906,25 €
	Fase 2	2.685.803,31 €
1.121,93	m2 Enderroc d'edifici personal	147.253,31 €
1.811,00	m2 Ampliació planta producció	1.267.700,00 €
220,00	m2 Adequació pas entre naus i part posterior	92.400,00 €
1.860,00	m2 Reforma interior producció	781.200,00 €
470,00	m2 Adequació Façana posterior	82.250,00 €
1,00	pa Instal·lacions	315.000,00 €
	Fase 3	460.894,00 €
805,70	m2 Reforma interior zona administració	338.394,00 €
700,00	m2 Adequació Façana Sud	122.500,00 €
	TOTAL	3.732.203,56 €

El pressupost total de les obres a realitzar, d'acord amb les especificacions d'aquesta memòria, puja a la quantitat de **TRES MILIONS SET-CENTS TRENTA DOS MIL DOS CENTS TRES EUROS AMB CINQUANTA SIS CÈNTIMS (3.732.203,56€)**.

Banyoles, en data de la signatura digital

El titular

El Facultatiu

5.2.- Pressupost de reposició

1,00	pa	Treballs de desmantellament i reposició de la situació alterada al seu estat originari	169.781,25 €
------	----	--	--------------

TOTAL			169.781,25 €
--------------	--	--	---------------------

El pressupost total per dur a terme els treballs de desmantellament de l'ampliació executada i reposició de la situació alterada al seu estat originari, d'acord amb les especificacions d'aquesta memòria, puja a la quantitat de **CENT SEIXANTA NOU MIL SET CENTS VUITANTA UN EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (169.781,25€)**.

Banyoles, en data de la signatura digital

El titular

El Facultatiu

6.- PLÀNOLS

- CO-01 – SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- CO-02 – TOPOGRÀFIC
- CO-03 – ESTAT ACTUAL. PLANTA BAIXA
- CO-04 – ESTAT ACTUAL. PLANTA PRIMERA
- CO-05 – ESTAT ACTUAL. PLANTA SEGONA
- CO-06 – ESTAT ACTUAL. SUPERFÍCIES
- CO-07 – ESTAT ACTUAL. SECCIÓ A-A', B-B' i C-C'
- CO-08 – ESTAT ACTUAL. FAÇANES
- CO-09 – ESTAT FINAL. PLANTA BAIXA
- CO-10 – ESTAT FINAL. PLANTA PRIMERA
- CO-11 – ESTAT FINAL. PLANTA SEGONA
- CO-12 – ESTAT FINAL. SUPERFÍCIES
- CO-13 – ESTAT FINAL. FAÇANES

