



**AVANTPROJECTE**  
**PER LES OBRES D'AMPLIACIÓ D'UNA INDUSTRIAL**  
**ESCORXADOR D'AUS TORRENT I FILLS, S.L.**  
**RONDA DEL MONESTIR, 134 – BANYOLES**



# AVANTPROJECTE

## PER LES OBRES D'AMPLIACIÓ D'UNA INDUSTRIAL

### ESCORXADOR D'AUS TORRENTS I FILLS, S.L.U.

RONDA DEL MONESTIR, 134 – BANYOLES

#### ÍNDEX

<b>1.- INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>1</b>
1.1.- Antecedents .....	1
1.2.- Objecte .....	2
1.3.- Dades d'emplaçament.....	3
1.4.- Promotor .....	4
1.5.- Tècnic redactor .....	4
<b>2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ</b> .....	<b>5</b>
2.1.- Consideracions urbanístiques .....	5
2.2.- Identificació de la finca .....	8
2.3.- Descripció de l'estat actual de l'establiment .....	10
2.3.1.- Legalitat de les edificacions existents.....	14
2.4.- Descripció general de la proposta .....	18
2.4.1.- Definició de les obres necessàries .....	21
2.4.2.- Quadres de distribució i superfícies.....	22
2.4.3.- Resum de superfícies construïdes .....	25
2.5.- Justificació del compliment de les condicions urbanístiques .....	26
2.6.- Justificació del caràcter provisional de les obres i els usos .....	29
2.7.- Descripció general de l'activitat .....	30
2.7.1.- Classificació d'activitats econòmiques (CCAE-2009).....	30
2.7.2.- Classificació ambiental .....	31
2.7.3.- Classificació en matèria de prevenció i seguretat vers el risc d'incendi ..	31
2.8.- Requeriments de l'activitat respecte als serveis públics .....	31
2.8.1.- Accessibilitat .....	32
2.8.2.- Abastament d'aigua.....	32
2.8.3.- Subministrament d'energia elèctrica.....	32
2.8.4.- Sanejament .....	32
2.8.5.- Residus sòlids .....	32
<b>3.- CONCLUSIÓ</b> .....	<b>35</b>
<b>4.- ANNEXES</b> .....	<b>37</b>
4.1.- Dades cadastrals .....	37
4.2.- Fitxa Àmbit Urbanístic_SMU 04 - CAN COSTA.....	38
4.3.- Acceptació de les obligacions derivades del caràcter provisional de les obres	40
4.4.- Certificat d'amortització de les obres.....	43
<b>5.- PRESSUPOST</b> .....	<b>45</b>
5.1.- Pressupost execució de les obres provisionals .....	45
5.2.- Pressupost de reposició .....	46
<b>6.- PLÀNOLS</b> .....	<b>47</b>



## **1.- INTRODUCCIÓ**

### **1.1.- Antecedents**

La societat ESCORXADOR D'AUS TORRENT I FILLS, S.L., és una empresa fundada l'any 1939 per la família Torrent a Mataró (Barcelona) dedicada al sacrifici i distribució d'aus i derivats en àmbit regional, i que 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 ampla 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 en totes les seves fases del procés, des de la incubació i cria d'animals, fins a un correcte especejament i un correcte elaborat, aconseguint la 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 els establiments actualitzats, i amb un estricte compliment de la normativa de seguretat alimentària i seguretat en els llocs de treball. A més, el fet de disposar de certificació ISO i segells de qualitat del producte elaborat, també implica haver d'anar adaptant-se als canvis normatius, i per tant, també anar adequant les instal·lacions i els 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 inversió per l'actualització de les seves instal·lacions ubicades a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles, amb l'objectivitat de modernitzar i adaptar els equipaments 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 una parcel·la ubicada a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles (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, essent Especialitats Costa SLU una empresa familiar totalment integrada en el teixit empresarial del terme municipal de Banyoles, i sempre dedicant-se a la indústria càrnica especialitzada en aus, el Grup Vallcompanys va assumir la gestió de la mateixa.

Des d'aleshores 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'espejament 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 en 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: 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 (assumir el rol de la gestió, la compra de l'immoble i el canvi de nom de l'empresa) formen part de l'evolució d'un projecte empresarial que per mantenir la seva convicció corporativa, fa necessari en l'actualitat la remodelació i actualització de les instal·lacions existents en l'establiment ubicat a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles.

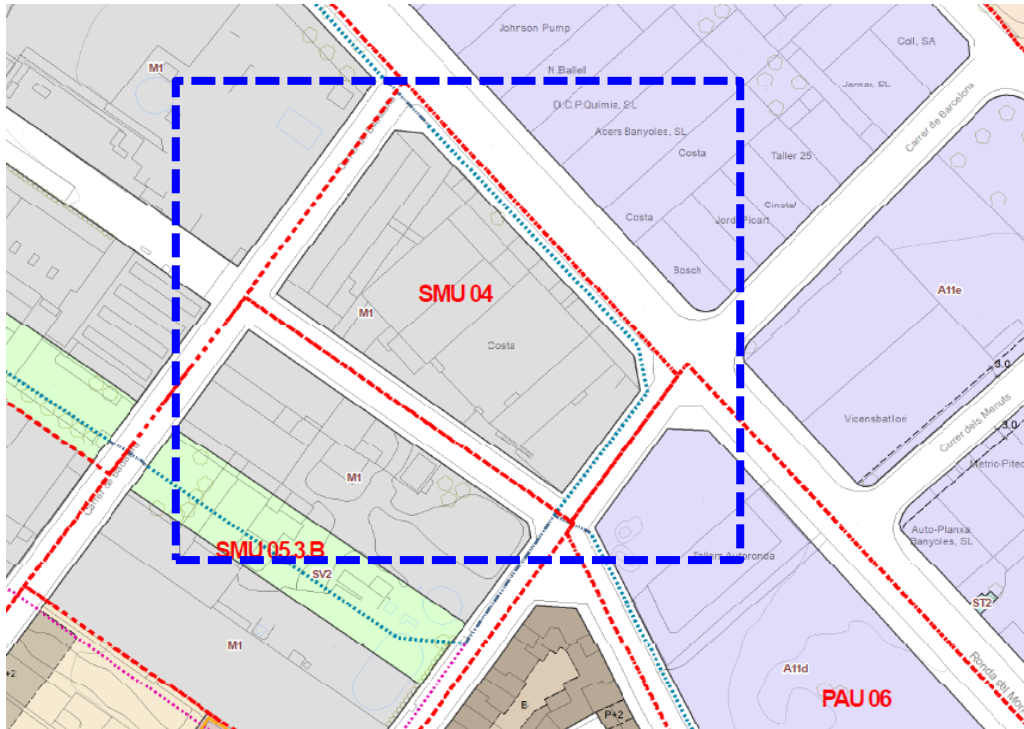
## 1.2.- Objecte

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'indica 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 m<sup>2</sup> 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.

És per aquest motiu, que s’ha encarregat al tècnic que subscriu 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.- Tècnic redactor

- 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](mailto:enteq@enteqsl.com)
- Assumeix: Tot l'àmbit que fa referència a l'edificació industrial i serveis annexes.  
També la coordinació de tot el projecte



## 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 m<sup>2</sup> 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 Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i modificats per:

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
- Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

**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.**

1 bis. En el cas que en els terrenys a què fa referència l'apartat 1 hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

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.

g) Instal·lacions de generació d'energia basades en fonts renovables.

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. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original.**

Les obres que es pretenen realitzar són les mínimes necessàries per l'ampliació de la planta de producció vinculada a l'activitat existent de processat de productes carnis avícoles des de fa més de 50 anys. → Inclòs a l'apartat 5 de l'article 53

El sistema d'actuació urbanística previst és el de compensació bàsica. Per tant, no aplica el punt 1 bis.

Així doncs, se seguirà el procediment per l'autorització d'obres de caràcter provisional determinat per l'**article 54** del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

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:

*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.- Identificació de la finca

La parcel·la resultant objecte del present avantprojecte prové d'una agregació i reparcel·lació de tres finques contigües, realitzada a l'any 2019. Cadascuna d'elles tenia un edifici industrial, construït al voltant dels anys 1980-90. Especialitats COSTA, SLU va anar adquirint la titularitat d'aquests immobles amb la finalitat d'ampliar i unificar la seva activitat de processat i conservació de volateria.

A continuació s'adjunten les fitxes de dades cadastrals de cadascuna tres parcel·les, previ a l'agregació:

- Parcel·la 01: 1329901DG8612N0001SA



**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1329901DG8612N0001SA

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIZACIÓN**  
RD MONESTIR 126  
17820 BANYOLES [GIRONA]

**USO PRINCIPAL** Industrial **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1989

**COCIFICIENTE DE PARTICIPACIÓN** 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 1.568

### PARCELA CATASTRAL

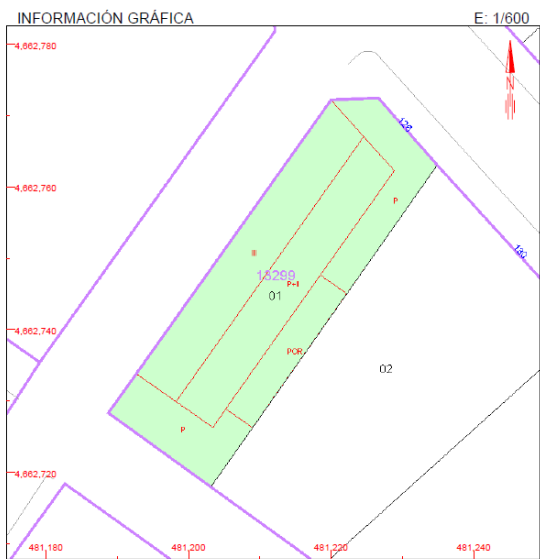
**SITUACIÓN**  
RD MONESTIR 126 UA5C - PARC. 1-B  
BANYOLES [GIRONA]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 1.568 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** 995 **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
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



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: 1329901DG8612N0001ZA

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1329902DG8612N0001ZA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
RD MONESTIR 130  
17820 BANYOLES [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1984

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.285

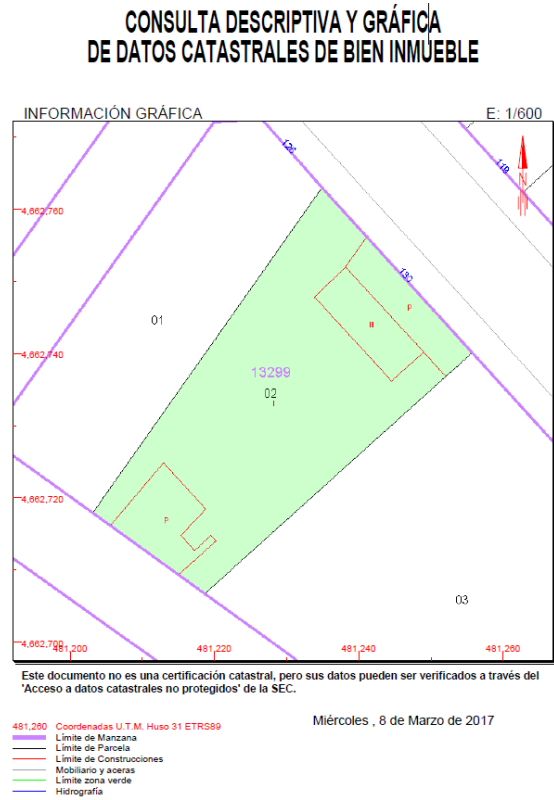
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
RD MONESTIR 130 UA5C - PARC. 2-B  
BANYOLES [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.285 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.305 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
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



- Parcel·la 03: 1329901DG8612N0001UA

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1329903DG8612N0001UA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
RD MONESTIR 134  
17820 BANYOLES [GIRONA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1987

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.281

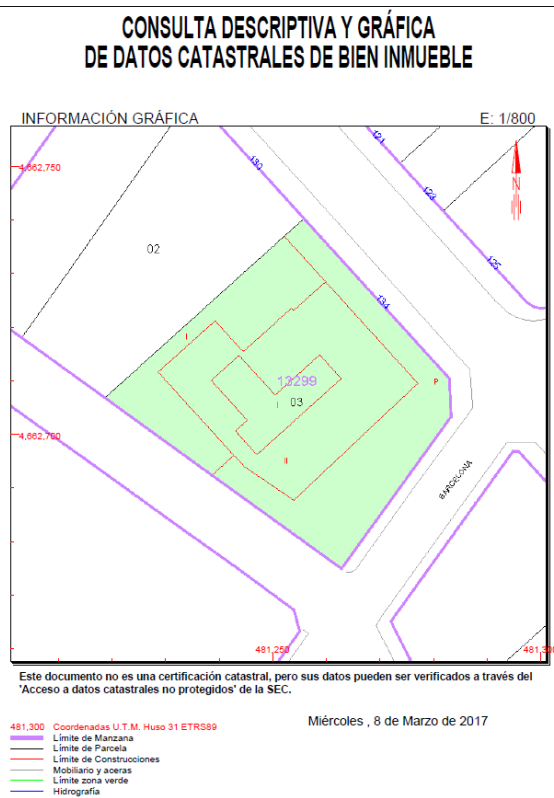
**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
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	Escala	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

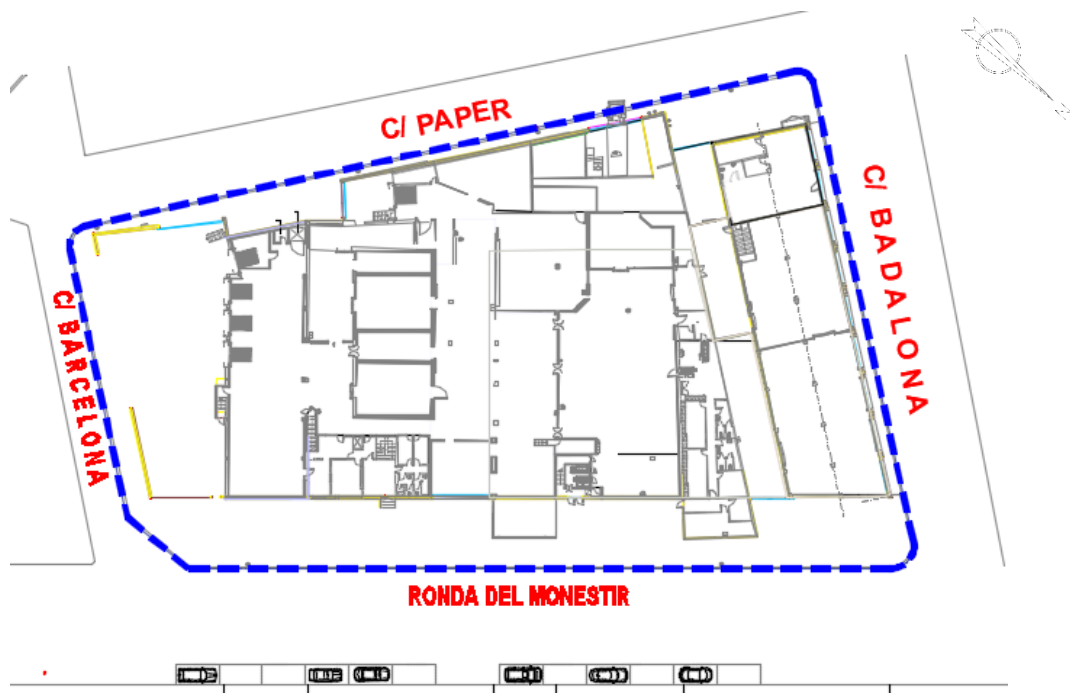


El resultat després de l'agregació és el d'una sola parcel·la amb referència cadastral 1329903DG8612N0001UA



### 2.3.- Descripció de l'estat actual de l'establiment

A la parcel·la actualment hi ha implantat un establiment industrial de planta de base trapezoidal i seguint amb escassa diferència el perímetre de la pròpia finca.





Les seves façanes exteriors limiten amb els següents carrers:

- **Carrer Barcelona**

*Zona 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**

*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



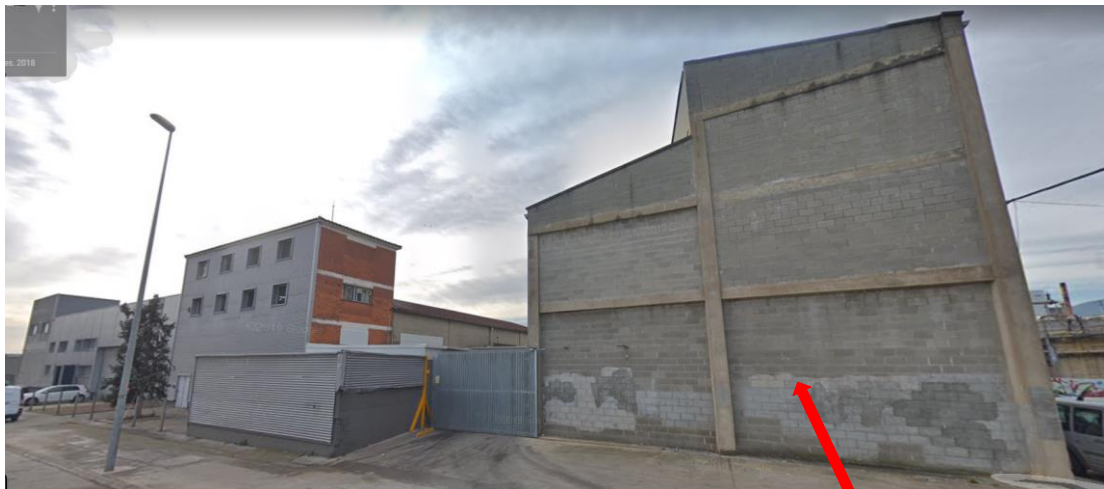
- **Carrer Badalona**

*Façana amb diferents portals seccionals en desús que comuniquen amb la zona interior d'emmagatzematge i neteja de caixes plàstiques, actualment en obres per el trasllat de la zona de vestidors i menjador dels treballadors número d'expedient X2023013558.*



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

*Façana principal i de major longitud, on hi trobem 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.*



Actualment en obres  
número d'expedient  
X2023013558





Entrada  
principal

Entrada  
vestidor  
Dones

Sortida  
producció

Entrada  
vestidor  
homes

L'establiment consta de les següents plantes:

- Planta Baixa (superfície: 3.224 m<sup>2</sup> aprox.)
- Planta Primera (superfície: 1.645 m<sup>2</sup> aprox.)
- Planta Segona (superfície: 657 m<sup>2</sup> aprox.)

Es comprova que actualment l'establiment industrial està format per diferents volums edificats comunicats entre ells 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
- Espais i recorreguts poc eficients 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.

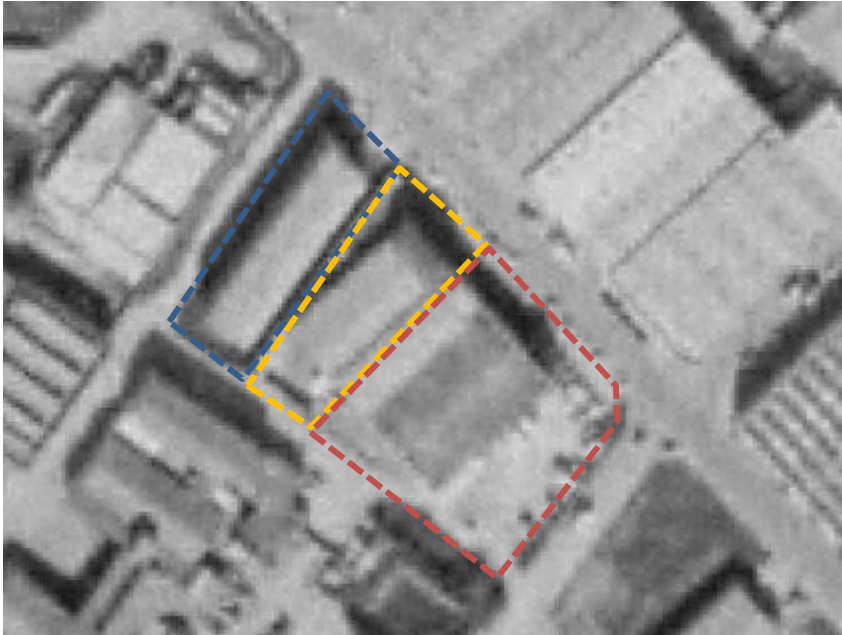
Tot plegat fa que la línia de producció actual no tingui un traçat seqüencial, ordenat i coherent per al seu correcte funcionament i operativitat.

Es per aquest motiu que el titular de l'establiment té la necessitat de revertir aquesta situació duent a terme unes obres d'adequació i remodelació interior que pretenen millorar el funcionament i la traçabilitat de l'activitat empresarial.

### 2.3.1.- Legalitat de les edificacions existents

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 tots tres edificis, un en cada parcel·la:

**Any 1991**






**Any 1995**



Les construccions existents es van implantar legalment amb diferents projectes, expedients de diferents 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, i els volums constructius pels quals no s'ha trobat informació relativa a l'obtenció la corresponent llicència d'obres.



-  ÀMBIT DE LA LICÈNCIA 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 Galí  
 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<sup>a</sup> 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: José 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

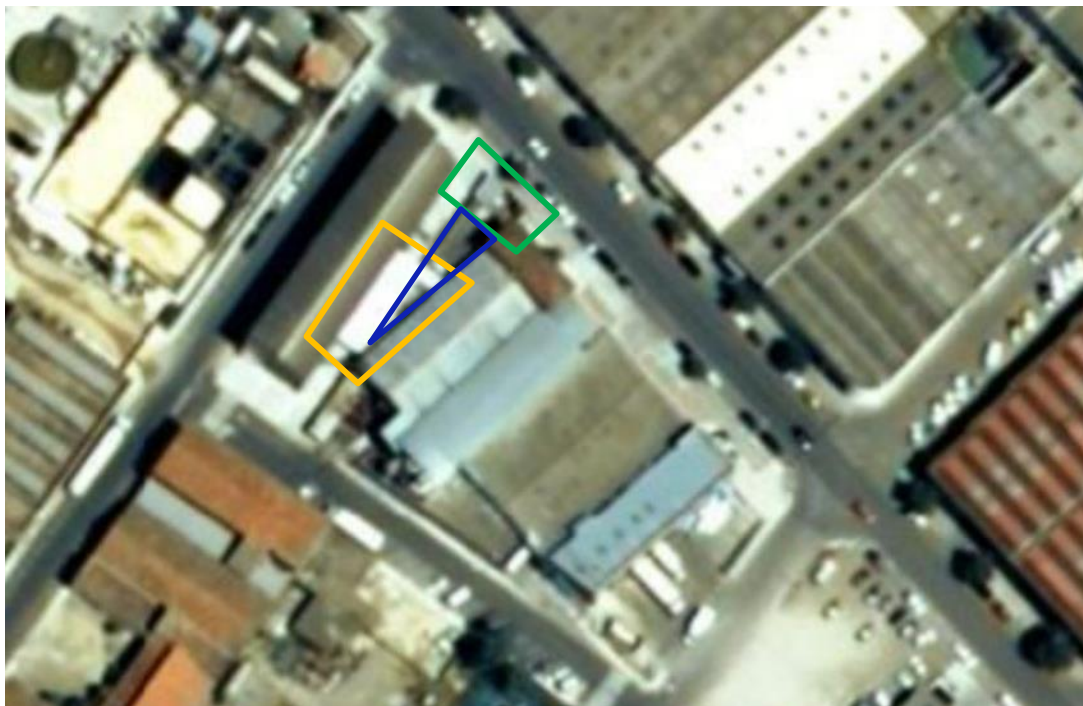
Especialitats COSTA, SLU a l'any 1999 va sol·licitar el permís d'obres per poder dur a terme l'ampliació de l'establiment emplaçat a la **parcel·la 03**. L'Ajuntament de Banyoles va atorgar llicència d'obres amb número d'expedient 128/1999, i va créixer per la façana paral·lela al carrer Barcelona, ubicant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

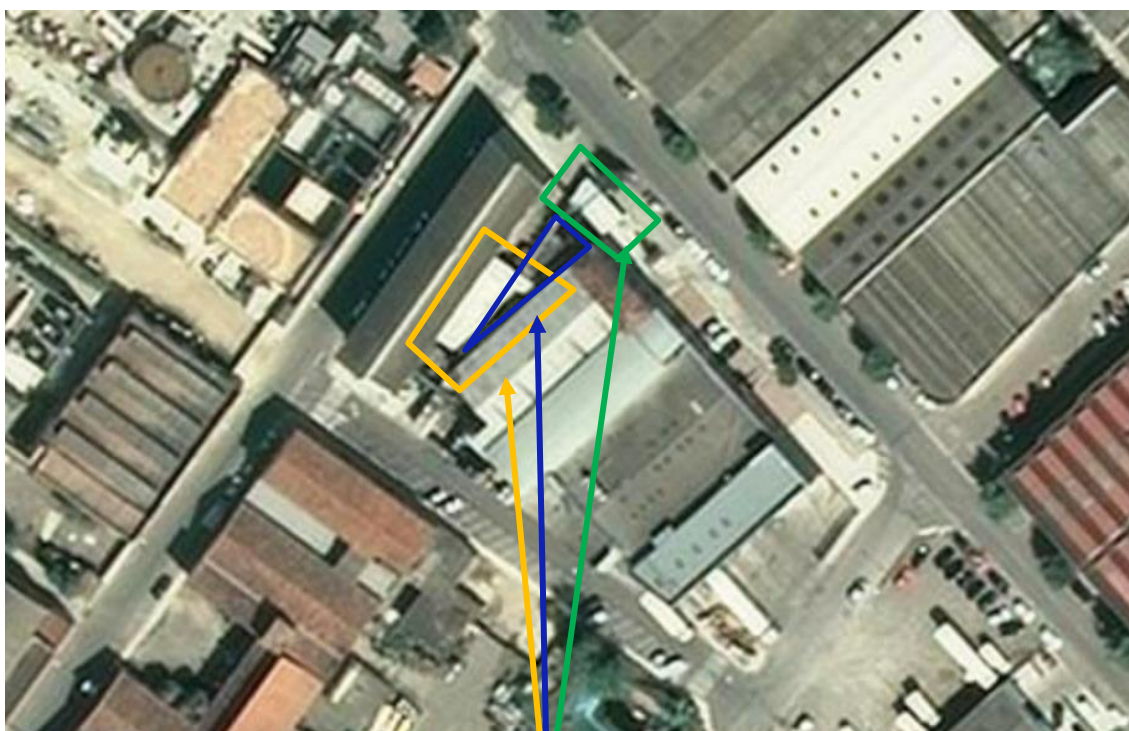
**Any 2004**



Any 2006



Any 2008



Últims volums ampliats

El volum ampliat sense disposar de la corresponent llicència d'obres que s'ha marcat amb un requadre de color verd, s'enderrocarà abans de dur a terme les obres que se sol·liciten en el present avantprojecte.



A mesura que Especialitats COSTA, SLU va anar adquirint la titularitat dels establiments veïns (parcel·la 01 i parcel·la 02) es van dur a terme obres per connectar i unificar els diferents edificis entre ells (parcel·la 03).

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 aquest insuficient si es tenen en compte els paràmetres que estableix la normativa de salut alimentària, i de seguretat i salut en els llocs de treball.

Per tal de resoldre aquesta deficiència i donar compliment a la normativa de seguretat en el treball, s'estan realitzant unes reformes interiors per agrupar totes les zones de personal existents en una única àrea de personal. Aquestes obres no han suposat una ampliació de superfície de la planta, ja que s'ha ocupat un espai en desús.

Escorxadors d'Aus Torrent i Fills SL va sol·licitar el permís d'obres a l'ajuntament de Banyoles el dia 20/12/2023 i l'ajuntament va atorgar la llicència d'obres amb número d'expedient X2023013558

Des de l'any 2006 no s'han realitzat més intervencions d'ampliació en l'establiment objecte del present avantprojecte.

A continuació es presenten dues imatges on es pot comprovar que no s'han dut a terme més ampliacions, des de l'any 2006.

#### **Any 2008**



#### **Any 2021**



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

Per tant, havent transcorregut més de 6 anys de les últimes obres d'ampliació, i d'acord a l'article 227.1 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la possible infracció urbanística ha prescrit.

#### **2.4.- Descripció general de la proposta**

Actualment l'activitat que es desenvolupa a 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 estan integrats dins el mateix grup.

Per tal de mantenir la viabilitat de l'empresa dins el sector càrnic avícola, el qual és molt exigent tant pel que fa a normativa sanitària com pel que fa a competència econòmica, 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 i 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 té com a objectiu principal l'ampliació de la zona de producció, l'optimització dels recorreguts i l'eliminació de creuaments d'acord al requisits que estableix la normativa de seguretat alimentaria i seguretat en el treball.

Tota la intervenció es farà en planta baixa.

A la **zona de producció** s'ampliaran les superfícies de cada secció aprofitant la zona de vestuaris en desús i dues zones actualment no cobertes amb la finalitat de redistribuir la maquinària (substitució de màquines que han quedat antigues i obsoletes, o modernització d'alguns punts 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.

Paral·lelament, es reorganitza la **zona de subproducte i expedició de residus** ja que es preveu un moll de càrrega a la façana posterior (carrer del paper), millorant també d'aquesta manera els creuaments interns.

I en tercer lloc, també s'aconsegueix optimitzar la zona de **magatzem**. Amb la remodelació dels espais interiors de l'establiment s'ha procurat que no quedessin espais morts, optimitzant al màxim l'espai existent. Per això, amb la nova distribució es disposarà de més superfície destinada a emmagatzematge. 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.

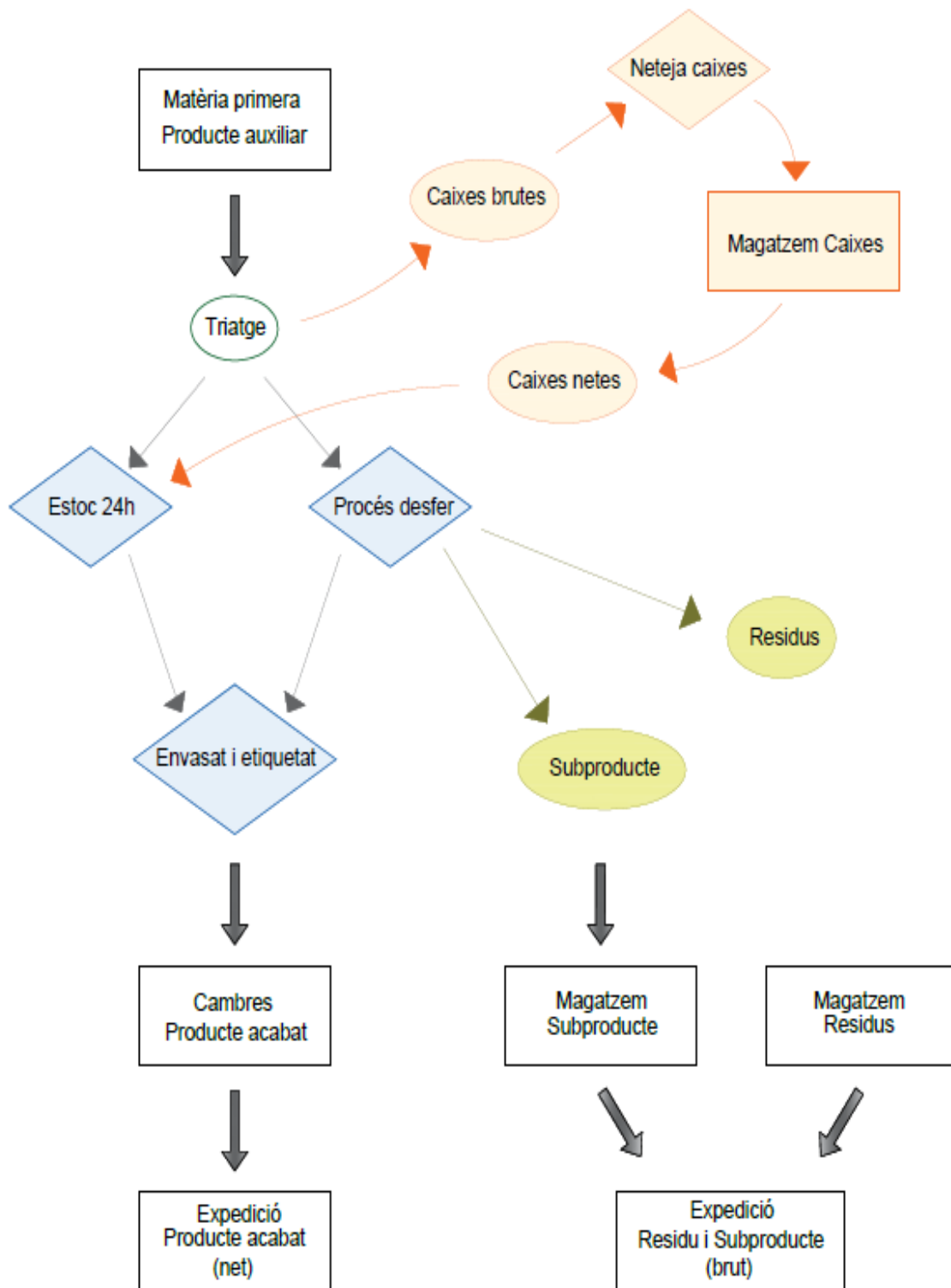
Així doncs, amb l'ampliació de planta baixa que es proposa, i que permet redistribuir els espais i usos interiors s'aconsegueix:

- ampliar la zona de producció
- optimitzar substancialment els recorreguts del procés de producció,
- millorar els recorreguts de la matèria primera a producte, subproducte i/o residu
- optimitzar els recorreguts del personal
- incrementar la capacitat d'emmagatzematge
- millorar la zona d'expedició de subproducte i residus

Per tant, es pot concloure que aquestes obres de reforma i ampliació són necessàries per a millorar el funcionament de l'activitat existent, a tots els nivells, i permetran incrementar la competitivitat de l'empresa dins el sector de l'alimentació.

No és un objectiu d'aquest projecte augmentar la producció, que es mantindrà a una capacitat <75 Tones/dia, i ni tampoc el d'augmentar la plantilla de treballadors que hi ha a la fàbrica actualment.

A continuació es mostra un organigrama els processos interns de l'activitat:





## 2.4.1.- Definició de les obres necessàries

### Enderroc

S'enderrocaran els antics vestuaris que hauran quedat en desús una vegada s'hagin acabat les obres que s'estan fent per traslladar-los a la planta primera de l'edifici nord, per a poder ampliar la zona de producció.

S'enderrocaran totes les edificacions auxiliars existents dins l'àmbit d'actuació que s'ha definit.

Es desmantellarà també la zona de residus i instal·lacions.

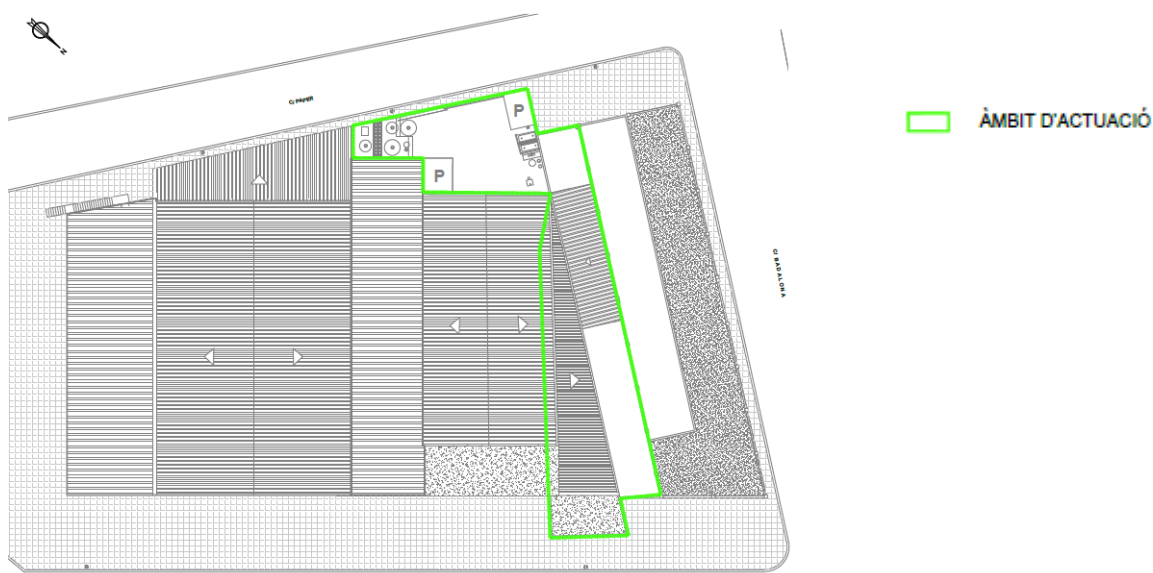
### Obra nova

Es construirà una ampliació de la nau principal al voltant de la nau existent, de la mateixa alçada que aquesta, amb estructura metàl·lica i coberta tipus deck. Cobrirà tot l'àmbit d'actuació excepte una zona que quedarà formant un pati descobert destinat a àrea tècnica per a instal·lacions. I al costat d'aquest pati d'instal·lacions es construirà en planta baixa i planta pis. A planta baixa hi haurà el pas de comunicació entre la zona de personal i la zona de producció, amb els elements tècnics de control de neteja i desinfecció; la planta pis es destinarà a instal·lacions.

Les noves façanes tindran un acabat de xapa ondulada seguint el criteri de les façanes actuals.

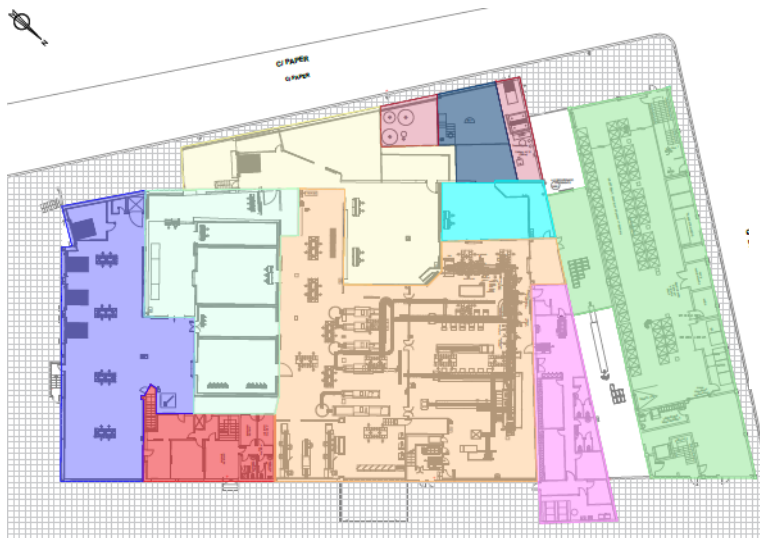
S'aprofitarà per unificar l'alçada dels elements d'acabat a la façana principal, donant continuïtat a la renovació de les façanes que ja s'ha iniciat amb les obres que s'estan duent a terme a l'edifici nord, on es combina el revestiment de xapa amb un acabat estucat.

El conjunt resultant incorporarà millores notables en la imatge urbana existent.



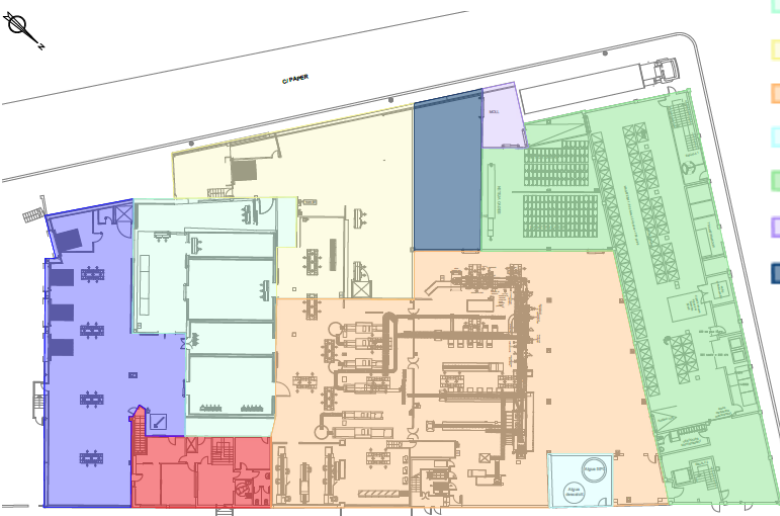
## 2.4.2.- Quadres de distribució i superfícies









### PLANTA BAIXA – Estat Actual –



SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA		CONSTRUIDA	PATI
	EXPEDICIÓ 1	406,64 m <sup>2</sup>	
	ADMINISTRACIÓ	135,17 m <sup>2</sup>	
	CAMBRA DE FRED	386,05 m <sup>2</sup>	
	ENTRADA MATERIES PRIMERES	364,02 m <sup>2</sup>	
	PRODUCCIÓ	895,26 m <sup>2</sup>	
	RESIDUS		86,30 m <sup>2</sup>
	PERSONAL	198,55 m <sup>2</sup>	
	CAIXES MAGATZEM I NETEJA	661,13 m <sup>2</sup>	
	INSTAL·LACIONS	38,04 m <sup>2</sup>	38,22 m <sup>2</sup>
	SUB PRODUCTE	91,39 m <sup>2</sup>	

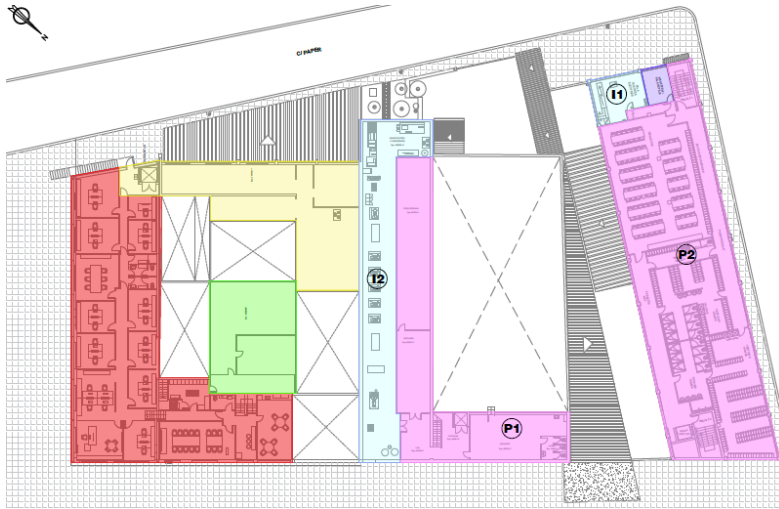
### PLANTA BAIXA – Estat Final –



SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA (ESTAT FINAL)			PATI
	EXPEDICIÓ	406,64 m <sup>2</sup>	
	ADMINISTRACIÓ	135,17 m <sup>2</sup>	
	CAMBRA DE FRED	386,05 m <sup>2</sup>	
	ENTRADA MATERIES PRIMERES	388,92 m <sup>2</sup>	
	PRODUCCIÓ	1095,11 m <sup>2</sup>	
	INSTAL·LACIONS		44,46 m <sup>2</sup>
	CAIXES MAGATZEM I NETEJA	772,90 m <sup>2</sup>	
	MOLL DE CÀRREGA	32,51 m <sup>2</sup>	
	RESIDUS	136,61 m <sup>2</sup>	

## PLANTA PRIMERA – Estat Actual –

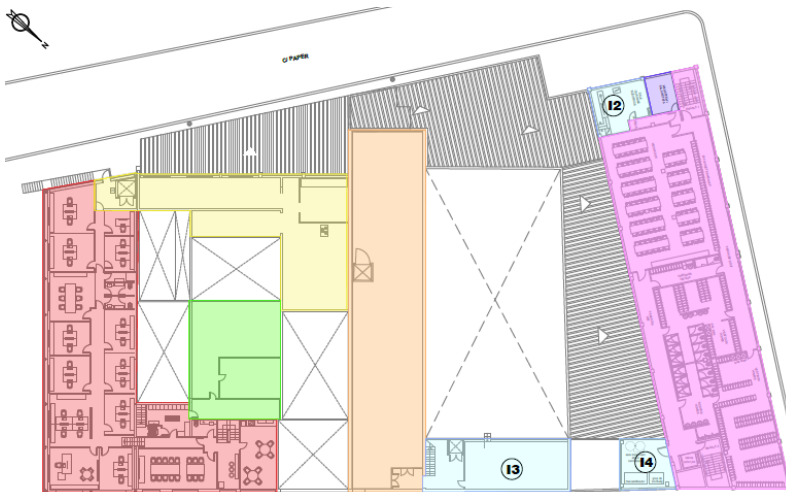
### SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA (ESTAT ACTUAL)



<span style="color: red;">■</span>	ADMINISTRACIÓ	489,21 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span>	PREVISIÓ INST. ADMINISTRACIÓ	136,47 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span>	PREVISIÓ INST. PRODUCCIÓ	226,16 m <sup>2</sup>
<span style="color: cyan;">■</span>	INSTAL·LACIONS 1	197,45 m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span>	INSTAL·LACIONS 2	32,64 m <sup>2</sup>
<span style="color: magenta;">■</span>	PERSONAL 1	251,72 m <sup>2</sup>
<span style="color: pink;">■</span>	PERSONAL 2	540,14 m <sup>2</sup>
<span style="color: purple;">■</span>	MANTENIMENT	13,86 m <sup>2</sup>

## PLANTA PRIMERA – Estat Final –

### SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA (ESTAT FINAL)



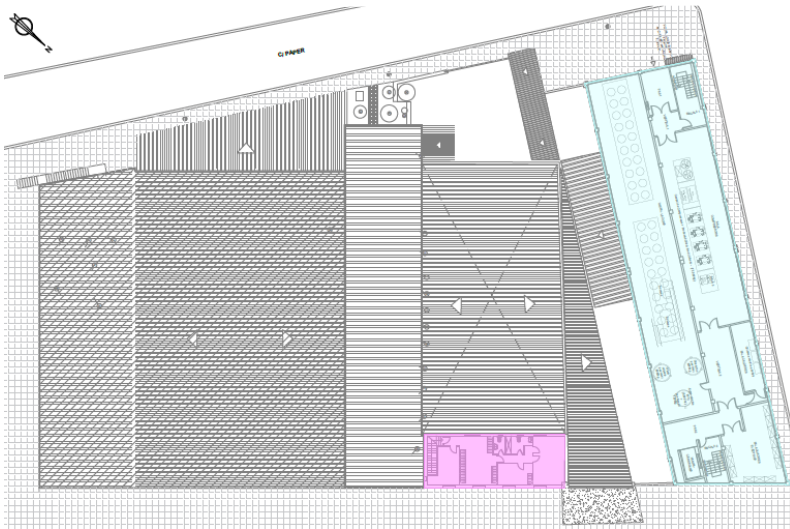
<span style="color: red;">■</span>	ADMINISTRACIÓ	489,21 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span>	PREVISIÓ INST. ADMINISTRACIÓ	136,47 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span>	PREVISIÓ INST. PRODUCCIÓ	226,16 m <sup>2</sup>
<span style="color: cyan;">■</span>	INSTAL·LACIONS 2	32,64 m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span>	INSTAL·LACIONS 3	97,86 m <sup>2</sup>
<span style="color: cyan;">■</span>	INSTAL·LACIONS 4 (AMPLIACIÓ)	33,03 m <sup>2</sup>
<span style="color: magenta;">■</span>	PERSONAL 2	540,14 m <sup>2</sup>
<span style="color: purple;">■</span>	MANTENIMENT	13,86 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span>	PRODUCCIÓ	351,95 m <sup>2</sup>

## PLANTA SEGONA – Estat Actual –

### SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA (ESTAT ACTUAL)

### PATI

	INSTAL·LACIONS 5	338,82 m <sup>2</sup>	225,05 m <sup>2</sup>
	PERSONAL	95,55 m <sup>2</sup>	

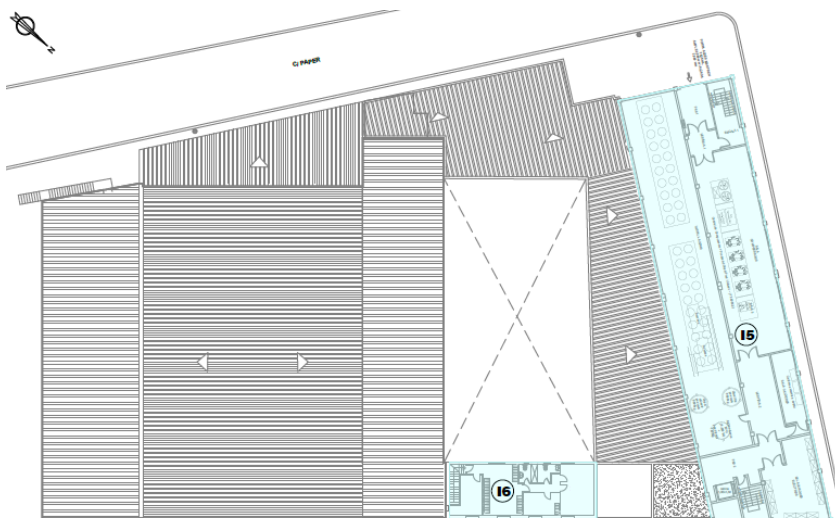


## PLANTA SEGONA – Estat Final –

### SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA (ESTAT FINAL)

### PATI

	INSTAL·LACIONS 5	338,82 m <sup>2</sup>	225,05 m <sup>2</sup>
	INSTAL·LACIONS 6	95,55 m <sup>2</sup>	



### 2.4.3.- Resum de superfícies construïdes

	<i>Superfície E.A (m²)</i>		<i>Superfície E.F (m²)</i>	
	Construïda	Pati	Construïda	Pati
<b>PLANTA BAIXA</b>				
EXPEDICIÓ	406,64		406,64	
ADMINISTRACIÓ	135,17		135,17	
CAMBRA DE FRED	386,05		386,05	
ENTRADA MATÈRIES PRIMERES	364,02		388,92	
PRODUCCIÓ	895,26		1.095,11	
PERSONAL	198,55		---	
CAIXES MAGATZEM I NETEJA	661,13		772,90	
MOLL DE CÀRREGA	---		32,51	
INSTAL·LACIONS	38,04	38,22	-	44,46
RESIDUS	---	86,30	136,61	
SUB PRODUCTE	91,39			
<b>TOTAL PLANTA BAIXA</b>	<b>3.176,25</b>	<b>124,52</b>	<b>3.353,91</b>	<b>44,46</b>
	<i>Superfície E.A (m²)</i>		<i>Superfície E.F (m²)</i>	
	Construïda	Pati	Construïda	Pati
<b>PLANTA PRIMERA</b>				
PRODUCCIÓ	0,00		351,95	
ADMINISTRACIÓ	489,21		489,21	
PREVISIÓ INST. ADMINSTRACIO	136,47		136,47	
PREVISIÓ INST. PRODUCCIÓ	226,16		226,16	
INSTAL·LACIONS 1	197,45		-	
INSTAL·LACIONS 2	32,64		32,64	
INSTAL·LACIONS 3	---		97,86	
INSTAL·LACIONS 4 (AMPLIACIÓ)	---		33,03	
PERSONAL 1	251,72		-	
PERSONAL 2	540,14		540,14	
MANTENIMENT	13,86		13,86	
<b>TOTAL PLANTA PRIMERA</b>	<b>1.887,65</b>	<b>0,00</b>	<b>1.921,32</b>	<b>0,00</b>
	<i>Superfície E.A (m²)</i>		<i>Superfície E.F (m²)</i>	
	Construïda	Pati	Construïda	Pati
<b>PLANTA SEGONA</b>				
PERSONAL	95,55		---	
INSTAL·LACIONS 5	336,62	225,05	336,62	225,05
INSTAL·LACIONS 6	---		95,55	
<b>TOTAL PLANTA SEGONA</b>	<b>432,17</b>	<b>225,05</b>	<b>432,17</b>	<b>225,05</b>
<b>TOTAL ESTABLIMENT</b>	<b>5.496,07</b>	<b>349,57</b>	<b>5.707,40</b>	<b>269,51</b>

Per tant, estem fent una ampliació de superfície construïda de 211,33 m<sup>2</sup>.

$$5.775,40 \text{ m}^2 - 5.496,07 \text{ m}^2 = 211,33 \text{ m}^2$$

Amb aquesta reforma s'optimitzarà l'espai existent a la parcel·la, ocupant espais que actualment es troben desaprofitats i/o amb coberts de diferents alçades, però que ja formen part del propi establiment.

En cap cas se superarà l'alçada màxima existent de l'establiment.

Tot i així, tal com ja s'ha indicat, es pretén homogeneïtzar façanes exteriors millorant les línies constructives de l'establiment (objectiu millorar la imatge urbana resultant), i per això en algun punt s'haurà de fer una estructura auxiliar a la paret perimetral per alinear-la amb els cossos volumètrics veïns.

## **2.5.- 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.



	<b>Normativa</b>	<b>Estat inicial</b>	<b>Estat final</b>
<b>Superfície parcel·la</b>	- - -	6.128,00 m <sup>2</sup>	6.128,00 m <sup>2</sup>
<b>Sostre màxim edificable</b>	1,20 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,897	5.707,40 m <sup>2</sup> 0,931
<b>Observacions</b>	<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, caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector.</p> <p>Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant.</p>		

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

Total construïda Estat inicial (PB+PP+PS)	5.496,07 m <sup>2</sup>
Total construïda Estat final (PB+PP+PS)	5.707,40 m <sup>2</sup>

⇒ **Edificabilitat = 5.496,07/ 6.128,00 = 0,897**

⇒ **Edificabilitat = 5.707,40/ 6.128,00 = 0,931**

#### Usos admesos

Els usos permesos, són:

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

#### Justificació de la fitxa SMU-4 – Can Costa

El projecte s'ajusta a les condicions de la fitxa **SMU 04-Can Costa**, concretament els que es relacionen a continuació:

- *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 m<sup>2</sup> 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.*

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.

Tenint en compte que l'ampliació suposa un increment per sobre de l'adaptació volumètrica del conjunt existent, amb una superfície superior a 100 m<sup>2</sup>, cal seguir el procediment dels articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional.

Per aquest motiu s'ha encarregat la present memòria.

- *Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior a 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 no comporten un increment superior a un 15% de la producció. Tot i així, es garantirà 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'espai suficient per a maniobrar.
- La recollida de residus, se situa 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.

Pel que fa a les cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, el vial exterior ja es troba cedit. A més, a dia d'avui no es pot cedir més espai. En primer lloc perquè es desconeix quina part de la parcel·la quedarà afectada pel compliment amb el percentatge de cessió i en segon lloc, per la inviabilitat d'enderrocar part de la edificació ja existent.

En l'apartat d'Annexes del present avantprojecte s'adjunta un certificat d'amortització de la inversió en 10 anys, pel qual assumeix que l'autorització d'aquestes obres no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada.

#### Justificació de l'article 307 del POUM

##### Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

L'article 307 del POUM, estableix que:

*En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50% que comportin un augment de la densitat d'habitatges, es destinarà l'espai suficient per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.*

En aquesta cas no és d'aplicació, ja que l'ampliació suposa un increment inferior al 50%.



## 2.6.- Justificació del caràcter provisional de les obres i els usos

El projecte compleix 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.*

S'ha justificat al llarg d'aquesta memòria.

- *la naturalesa de les obres provisionals de nova planta no dificulta la restitució dels terrenys a llur estat original.*

Les obres consistiran en una nau diàfana d'una sola planta, amb estructura metàl·lica i tancada amb elements prefabricats.

Aquesta configuració i tipologia constructiva fan que aquesta nova edificació sigui més fàcilment desmuntable que algunes de les estructures existents a la mateixa parcel·la on trobem diverses tipologies constructives:

- estructura de pilars i jàsseres de formigó prefabricats
- pilars de formigó construïts in situ,
- forjats de plaques alveolars
- forjats reticulars intermitjos a diferents nivells
- parets de ceràmica i/o de bloc de formigó

Per tant, es pot afirmar que les obres d'ampliació són d'una naturalesa i tipologia tal que no dificulta la restitució dels terrenys a llur estat original.

En l'apartat d'Annexes del present document s'adjunten els documents següents:

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

Tal i com s'ha descrit a la introducció de la present memòria, la societat ESCORXADOR D'AUS TORRENT i FILLS, S.LU. forma part d'un grup d'empreses amb més de 80 anys d'història, dedicat al sacrifici i distribució d'aus i derivats, apostant sempre amb la implantació de noves tecnologies i processos, amb l'objectiu de garantir els requisits de seguretat alimentària pel que fa al producte i de seguretat en el treball pel que fa als seus treballadors.

Les instal·lacions existents a la parcel·la ubicada a 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, on durant tot aquest temps s'han dut a terme algunes modificacions i adequacions. Però des del punt de vista d'equipament industrial i línies de producció, les instal·lacions han anat quedant desfasades per falta d'inversió.

Per aquest motiu el titular té la necessitat de dur a terme una important actualització de les seves instal·lacions ubicades a la Ronda del Monestir, 134 de Banyoles, amb l'objectiu de modernitzar i adequar les instal·lacions els processos interns per donar compliment a la normativa de seguretat alimentària actual i la normativa de seguretat en el treball, i en definitiva buscant una millora global en el funcionament de l'activitat existent.

Aquesta proposta d'actualització suposa una inversió en obra i maquinària. El titular és coneixedor que el seu establiment es troba dins el Sector de Millora Urbana, SMU 04, on la fitxa aprovada pel vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 22/12/2020 i publicat al DOGC 8340 el 12/02/2021, i que:

- Es poden autoritzar les actuacions que requereixen les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes
- Les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els qualsevol obra d'ampliació s'ha edicles per instal·lacions de fins a 100 m<sup>2</sup> caldrà que s'autoritzi amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional
- El procés de desenvolupament previst per aquest sector és el de compensació bàsica, a desenvolupar en el tercer sexenni.

El pressupost total del projecte contempla d'una banda les obres previstes en aquest avantprojecte, que s'han dissenyat amb la premissa de ser les mínimes necessàries per al desenvolupament de l'activitat sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la normativa sectorial aplicable, sense dificultar la seva restitució a l'estat original. L'import de les obres és una inversió que s'inclourà dins el capítol d'amortitzacions a un termini inferior als 15 anys.

Tot i així, l'import d'aquestes obres és només una part de la inversió; hi haurà també una part destinada a inversió en maquinària i/o millora necessària per mantenir o incrementar la qualitat del producte, els requisits normatius, i les exigències del mercat, la inversió es farà d'acord al pressupost previst. L'import d'aquesta segona part entra dins el pressupost anual de manteniment i renovació d'equips i instal·lacions

Per tant, el titular s'assumeix les obres d'aquest projecte com una actuació provisional, d'acord al calendari de desenvolupament urbanístic que estableix el planejament pels terrenys on es troba.

L'obra d'ampliació es farà amb estructura metàl·lica, tancaments sandwix; i altres elements industrialitzats prefabricats fàcilment desmuntables a l'hora de fer la restitució a l'estat original.

En tot cas, s'adjunten tots els compromisos corresponents per part del promotor.

## 2.7.- Descripció general 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	<b>Sacrifici i conservació de volateria</b>

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  $\leq 75$  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 ( $\leq 75$  tones/dia) ni un increment en la plantilla de personal destinat a la zona productiva.

Per tant, l'activitat es manté dins de 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 (segons expedient de llicència ambiental 23/04):BAIX 2

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 BAIX no es requereix control preventiu de l'Administració de la Generalitat

### 2.8.- 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:

### **2.8.1.- Accessibilitat**

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

Els vials d'aproximació compleixen les condicions següents:

- Amplada mínima lliure > 3,50 m
- Alçada mínima lliure > 4,50 m
- Capacitat portant del vial > 20 kN/m<sup>2</sup>

### **2.8.2.- Abastament d'aigua**

El projecte no representa un increment de demanda de les necessitats d'aigua.

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

Així mateix, es compta amb una escomesa independent per alimentar els sistemes d'abastament d'aigua contra incendis.

La xarxa existent la via pública dotada d'hidrants de manera que qualsevol punt de la façana de l'edifici es troba a menys de 100 metres d'un hidrant.

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

### **2.8.3.- Subministrament d'energia elèctrica**

Ens els últims anys, la demanda frigorífica de l'establiment ha anat augmentant, i es troben que en algun moment és complicat mantenir la temperatura interior de la zona de producció dins els límits establerts per la normativa.

Per aquest motiu s'ha projectat també una inversió en maquinària frigorífica, que suposa un increment de la demanda en l'energia elèctrica contractada.

La primavera d'aquest 2024 es va sol·licitar una ampliació de potència a la companyia distribuïdora, AgriEnergia Electrica, SA.

D'acord a l'estudi tècnic realitzat per aquesta, s'ha instal·lat un nou Centre de Transformació de 1600kVA dins l'àmbit de l'edifici nord, que donarà subministrament a les necessitats actual i futures de l'establiment.

### **2.8.4.- Sanejament**

L'activitat existent disposa d'una instal·lació de sanejament interior que recull les aigües dels serveis i neteja de l'establiment, amb una única connexió a la xarxa de sanejament pública, que en aquest punt disposa d'una xarxa separativa.

La zona que es pretén ampliar es connectarà a aquesta mateixa xarxa interior.

La recollida d'aigües pluvials de les cobertes serà independent i es connectarà a la xarxa d'aigües pluvials exterior.

Tota la instal·lació es farà d'acord a secció HS 5 del Codi Tècnic de l'Edificació.

### **2.8.5.- Residus sòlids**

L'activitat és existent i no es modifica.

Pel que fa als residus generats per l'activitat, no hi haurà noves tipologies, ni s'ampliarà el volum que s'està 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).

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 la preceptiva autorització, d'acord a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

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

Banyoles, a data de la signatura digital





## 4.- ANNEXES

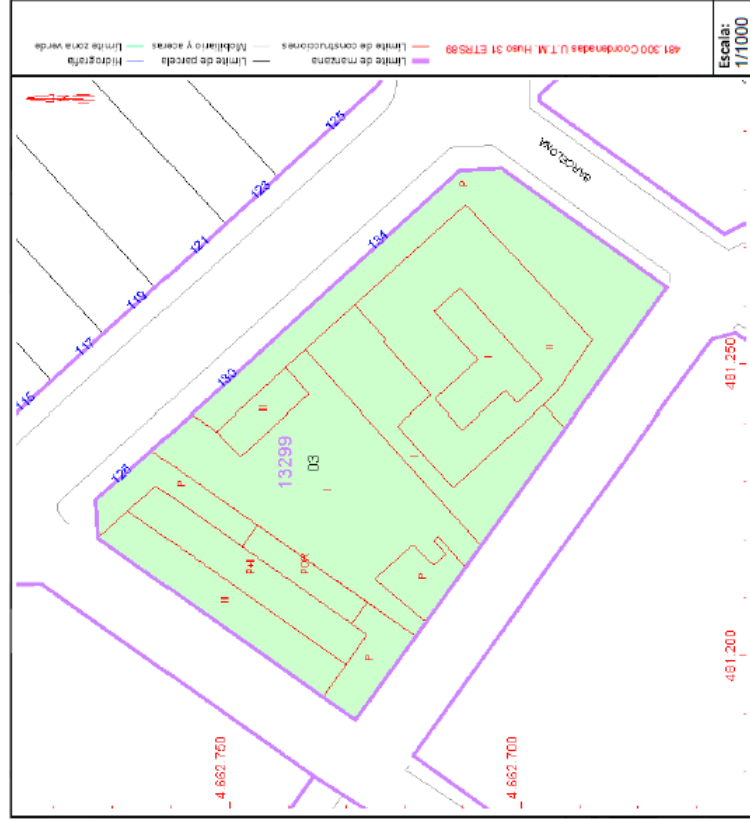
### 4.1.- Dades cadastrals

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1329903DG8612N0001UA

#### 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"

#### 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 <sup>2</sup>
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

## 4.2.- Fitxa Àmbit Urbanístic\_SMU 04 - CAN COSTA

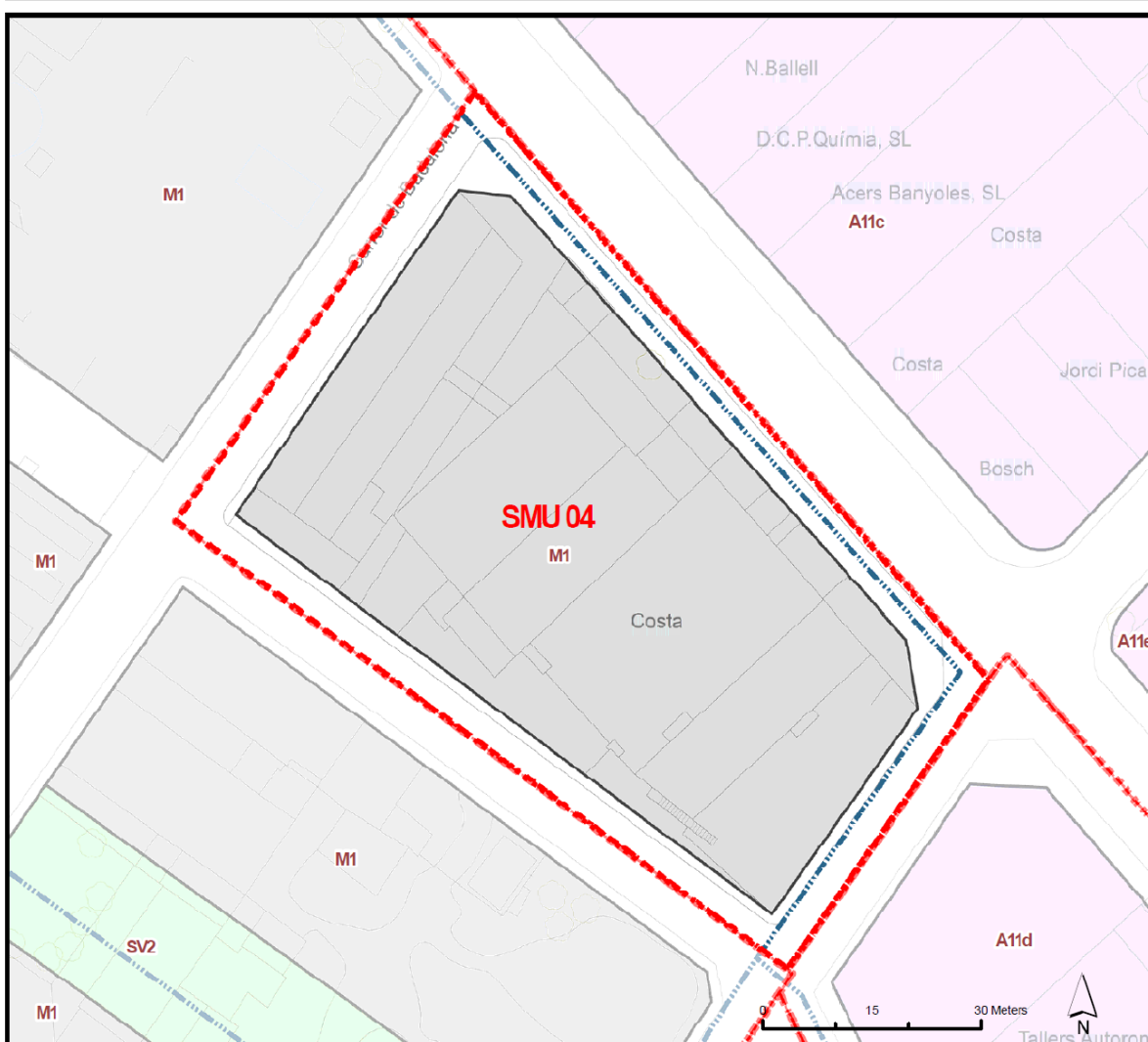
### SMU 04

Ajuntament de Banyoles



<b>CAN COSTA</b>	
<b>Situació</b>	Comprèn els terrenys situats a l'illa conformada pels C/Badalona, C/ Paper, C/ Badalona i la ronda monestir.
<b>Objectius</b>	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.
<b>Antecedents urbanístics</b>	SUNC / I.3 / UA 5

<b>Superfície</b>	6128 m <sup>2</sup>
<b>Ús principal</b>	Residencial, terciari
<b>Usos compatibles</b>	R i A2



Delimitació - - - - -

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

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



<b>Incidència / Observacions</b>	<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>
<b>Mesures ambientals</b>	<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>
<b>Protecció patrimonial</b>	

<b>Agenda</b>		
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 derivades del caràcter provisional de les obres

El Senyor JAUME TORRENT ARNAU, amb DNI núm. 38789958K, major d'edat, i gerent de la societat mercantil ESCORXADOR 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,

#### EXPOSO,

Que la societat ESCORXADORS D'AU 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 segons les alineacions fixades pel vigent POUM, aquesta parcel·la es troba dins l'àmbit del SMU 04, on les actuacions que es requereixin per millorar el funcionament de les activitats existents i que superen els 100 m2, s'han d'autoritzar d'acord a les condicions regulades als articles 53 i 54 del TRLUC sobre usos de caràcter provisional.

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

- Accepto cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin 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.

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

Banyoles, novembre de 2024

  
**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

El Senyor JAUME TORRENT ARNAU, amb DNI núm. 38789958K, major d'edat, i gerent de la societat mercantil ESCORXADOR 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'AU 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 segons les alineacions fixades pel vigent POUM, aquesta parcel·la es troba dins l'àmbit del SMU 04, on les actuacions que es requereixin per millorar el funcionament de les activitats existents i que superen els 100 m2, s'han d'autoritzar d'acord a les condicions regulades als articles 53 i 54 del TRLUC sobre usos de caràcter provisional.

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

- Em comprometo a reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitades al seu estat originari quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic.

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

Banyoles, novembre de 2024

  
**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



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,

## **EXPOSO,**

Que la societat ESCORXADORS D'AU 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 segons les alineacions fixades pel vigent POUM, aquesta parcel·la es troba dins l'àmbit del SMU 04, on les actuacions que es requereixin per millorar el funcionament de les activitats existents i que superen els 100 m2, s'han d'autoritzar d'acord a les condicions regulades als articles 53 i 54 del TRLUC sobre usos de caràcter provisional.

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

- Em comprometo a constituir les garanties necessàries per assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari
- Em comprometo advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes en cas que es formalitzi qualsevol acte jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat, gestió o explotació dels usos i les obres provisionals que s'autoritzin.
- Em comprometo a inscriure en el Registre de la Propietat les condicions sota les quals s'atorgui l'autorització d'usos i obres provisionals.

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

Banyoles, novembre de 2024



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,

ASSUMEIXO EL COMPROMIS que les obres NO seran objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada al POUM pel desenvolupament del sector.

I CERTIFICO que la inversió prevista en les obres descrites 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 1.281.484 €, tindrà un període d'amortització no superior a 10 anys.

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

Banyoles, desembre de 2024.

  
**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

Sr. JAUME TORRENT ARNAU



## 5.- PRESSUPOST

### 5.1.- Pressupost execució de les obres provisionals

348,00	m2	Enderroc d'edifici personal i coberts instal·lacions	65.250,00 €
527,00	m2	Ampliació planta baixa	527.000,00 €
33,00	m2	Ampliació planta primera	19.800,00 €
378,00	m2	Reforma interior producció PB	226.800,00 €
351,96	m2	Reforma interior producció P1	211.176,00 €
97,80	m2	Reforma interior instal·lacions p1	35.208,00 €
315,00	m2	Adequació Façana Ronda Fortià	78.750,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.281.484,00 €</b>

---

El pressupost total de les obres a realitzar, d'acord amb les especificacions d'aquesta memòria, puja a la quantitat d'UN MILIÓ DOS-CENTS VUITANTA-UN MIL QUATRE-CENTS VUITANTA-QUATRE EUROS.

Banyoles, a 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	105.000,00 €
------	---	--------------

<b>TOTAL</b>		<b>105.000,00 €</b>
--------------	--	---------------------

---

---

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 CINC MIL SET EUROS**.

Banyoles, a 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 PLANTA COBERTA
- CO-07 – ESTAT ACTUAL SUPERFÍCIES
- CO-08 – ESTAT ACTUAL SECCIÓ A-A', B-B' i C-C'
- CO-09 – ESTAT ACTUAL FAÇANES
- CO-10 – ÀMBIT D'ACTUACIÓ ENDERROCS
- CO-11 – ÀMBIT D'ACTUACIÓ NOVA CONSTRUCCIÓ
- CO-12 – ESTAT FINAL PLANTA BAIXA
- CO-13 – ESTAT FINAL PLANTA PRIMERA
- CO-14 – ESTAT FINAL PLANTA SEGONA
- CO-15 – ESTAT FINAL COBERTA
- CO-16 – ESTAT FINAL SUPERFÍCIES
- CO-17 – ESTAT FINAL FAÇANES

