

DOCUMENT Projecte		IDENTIFICADORS 2017GENE000382
ALTRES DADES Codi per a la validació: cd0be1c7-5615-43ca-9c4f-eeee54d4df4f Data d'impressió: 23/06/2017 08:11:37 Pàgina 1 de 13	SIGNATURES 1.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:11 2.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:12	ESTAT

Josep M. Canet Brossa
Enginyer Tècnic Industrial

SOL·LICITUD D'ÚS PROVISIONAL PER A UN ESTABLIMENT DE VENDA I EXPOSICIÓ D'ARTICLES PER A PISCINES

Titular: Nil Escoda Subirana

Situació: Av. Països Catalans 189, baixos– 17820 Banyoles

Febrer de 2017

C/ Joan Reglà, 3, Esc. 2, 4t. 1a. 17600 Figueres. Tel.: 972 50 17 42 – 649 72 38 16. Fax: 972 50 17 42



DOCUMENT Projecte	IDENTIFICADORS 2017GENE000382
ALTRES DADES Codi per a la validació: cd0be1c7-5615-43ca-9c4f-eeee54d4df4f Data d'impressió: 23/06/2017 08:11:37 Pàgina 2 de 13	SIGNATURES 1.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:11 2.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:12
	ESTAT

1 INTRODUCCIÓ

L'empresa Nil Escoda Subirana te la seva seu al municipi de Figueres. Es dedica al subministrament d'articles per a piscines i el gruix dels seus clients es troben a les comarques del Pla de l'Estany i Gironès. Això fa que hagi decidit traslladar la seva activitat a Banyoles per tal de poder donar un millor servei als seus clients.

Després d'estudiar diferents emplaçaments ha decidit situar l'establiment de venda i exposició en una edificació existent situada a l'Avinguda Països Catalans 189 de Banyoles.

Aquesta finca esta sotmesa al Pla Especial III per a la transformació d'ús a l'àmbit indicat en el plànol d'ordenació delimitat pels carrers Alvarez de Castro - Barcelona - Girona – i la zona qualificada com I.23, per passar d'industrial a residencial amb l'objectiu de definir l'entrada principal a la ciutat i millorar i ampliar el parc d'habitatges en el sector.

Per tant, el present document es redacta per la sol·licitud d'autorització d'ús provisional d'un establiment de venda i exposició d'articles per a piscines en part de la finca marcada en el plànol de situació annex.

2 OBJECTE DEL PLANEJAMENT

Aquesta sol·licitud d'autorització d'ús provisional té per objectiu fer possible la instal·lació d'un establiment de venda i exposició d'articles per a piscines fins que no es desenvolupi el sector PE III del POUM de Banyoles.

3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència de la present sol·licitud ve donada per la necessitat de disposar d'un establiment de venda i exposició proper a la zona on hi ha els clients de l'empresa.

L'oportunitat ve donada també pel fet que el titular de l'activitat pot disposar amb caràcter immediat de les instal·lacions, sense pràcticament necessitat de cap condicionament previ.

La present finca, de la que es sol·licita l'ús provisional, es troba dins del sector PE III del POUM de Banyoles, del que no s'han iniciat encara els treballs de redacció

4 PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La present sol·licitud d'ús provisional de Banyoles és promogut per Nil Escoda Subirana, titular de l'activitat de venda i exposició d'articles per a piscines.

La redacció del document ha estat realitzada per Josep M. Canet Brossa, enginyer tècnic industrial.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 65, 66, 67, 68, 69 i 70 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.



L'esquema procedimental per a la tramitació de l'ús provisional és el següent:

- 1- Presentació de l'ús provisional al registre general de l'Ajuntament.
- 2- Exposició pública de 20 dies.
- 3- Sol·licitud de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.
- 4- Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme dins dels dos mesos següents.
- 5- Informe tècnic de les al·legacions i informe emès.
- 6- Autorització per l'Ajuntament

5 MARC LEGAL

El marc legal ens ve donat en primer lloc pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, la llei 3/2012 del 22 de febrer, pel qual s'aprova la modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i la legislació estatal de la Llei Estatal 2/2008 pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

En aquest sentit, la regulació del Règim d'ús provisional del sòl ve regulat pels articles 65, 66, 67, 68, 69 i 70 amb el següent redactat:

Secció 8

Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

Article 65

Sol·licituds

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.

Article 66

Acceptació dels efectes i compromís d'advertència

A més dels documents a què fa referència l'article 65, amb la sol·licitud s'han d'aportar els escrits dels titulars dels drets de propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals, en virtut de qualsevol negoci jurídic, relatius a:

DOCUMENT Projecte	IDENTIFICADORS 2017GENE000382
ALTRES DADIES Codi per a la validació: cd0be1c7-5615-43ca-9c4f-eeee54d4df4f Data d'impressió: 23/06/2017 08:11:37 Pàgina 4 de 13	SIGNATURES 1.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:11 2.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:12
	ESTAT



- a) L'acceptació expressa de cessar els usos i desmuntar o enderrocar les obres que s'autoritzin, així com de reposar la situació que s'alteri al seu estat original, quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquests conceptes, inclosa la finalització eventual dels contractes d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic al qual estiguin vinculats.
- b) El compromís exprés d'advertir, per escrit, del caràcter de provisionalitat dels usos i obres que s'autoritzin i dels seus efectes quan formalitzin qualsevol negoci jurídic amb terceres persones en virtut del qual els transmetin els drets respectius de propietat o ús corresponents als usos i les obres provisionals que s'autoritzin.

Article 67 **Informació pública**

Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública durant el termini de vint dies.

Article 68 **Informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme**

68.1 Simultàniament a l'establiment del període d'informació pública, s'ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent sobre els aspectes de legalitat dels usos i les obres provisionals interessades.

L'òrgan municipal competent no pot atorgar la llicència urbanística sol·licitada si l'informe emès és desfavorable.

68.2 El termini per emetre l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme és de dos mesos. Si aquest informe no s'emet en el termini assenyalat es pot interrompre el termini dels tràmits successius.

Article 69 **Resolució**

69.1 El termini per atorgar la llicència urbanística d'usos i obres provisionals és de dos mesos. El còmput d'aquest termini resta suspès durant el període comprès entre la sol·licitud de l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme competent i la seva recepció o, si l'informe no s'emet dins del termini assenyalat, el dia de finiment d'aquest termini.

69.2 La resolució municipal que atorgui una llicència urbanística d'usos i obres provisionals pot subjectar-la a un termini temporal màxim.

69.3 Les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han d'atorgar amb la condició resolutòria expressa que l'acceptació i el compromís a què fa referència l'article 66 siguin també assumits expressament per les terceres persones que adquireixin, en virtut de qualsevol negoci jurídic, els drets de

propietat i ús relacionats directament amb els usos i les obres provisionals autoritzades.

Article 70

Eficàcia

70.1 L'eficàcia de les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals resta supeditada al fet que les persones titulars acreditin davant l'administració municipal atorgant les circumstàncies següents:

a) Constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària de les condicions sota les quals s'atorgui la llicència urbanística corresponent.

b) Constitució, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic, de garantia suficient per assegurar la reposició de la situació que s'alteri al seu estat original. Aquesta garantia s'ha de constituir a disposició de l'administració atorgant per una quantia igual a la del pressupost de les obres de reposició.

70.2 Els usos provisionals han de cessar i les obres provisionals s'han de desmuntar o enderrocar, sense dret a indemnització, quan ho acordi l'administració municipal, amb audiència de les persones interessades, per algun dels motius següents:

a) Per haver-se complert la condició resolutòria de l'article 69.3.

b) Per haver transcorregut el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

c) Per tal d'executar les determinacions del planejament urbanístic, hagi transcorregut o no el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.

6 COMPATIBILITAT AMB EL PLA ESPECIAL PE III

La finca on s'ubica l'establiment està classificada com a sòl urbà residencial delimitat dins del PE III segons el Text Refós del Planejament d'Ordenació Urbana de Banyoles, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 18 de desembre de 2001 i publicat al DOGC 4965 en data 10 de setembre de 2007. Actualment no s'han iniciat els treballs de redacció del PE corresponent.

En aquest polígon, l'ús comercial entre altres hi és permès, segons l'EDICTE de 16 d'abril de 2010, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Banyoles.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 12 de març de 2010, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2010 / 039492 / G



Modificació del Pla general per incloure un règim transitori mentre que no es redactin determinats plans especials, al terme municipal de Banyoles

10.4 Mentre que no s'aprovin el PE II i el PE III, caldrà tenir en compte el règim transitori que s'estableix a les corresponents fitxes normatives que formen part de l'annex IV Quadres resum

ANNEX IV QUADRE RESUM

PE III

PLA ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS CARRERS ALVAREZ DE CASTRO- BARCELONA I GIRONA

1.- Objectius:

Canviar l'ús industrial actual que presenta l'àmbit per passar-lo a ús residencial, amb l'objectiu de definir l'entrada principal a la ciutat per la banda sud i per millorar i ampliar el parc d'habitatges al sector.

2.- Àmbit:

L'àmbit es troba delimitat pels carrers Alvarez de Castro - Barcelona - Girona – i la zona qualificada com I.23. Es troba grafiat en el plànol d'ordenació núm. 9, a escala 1/1000, del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles.

3.- Superfície:

L'àmbit presenta una superfície total de 38.505 m²

4.- Condicions que haurà de complir el Pla especial:

El Pla especial no podrà disminuir la superfície de vialitat actual, però sí que podrà augmentar-la en funció de l'ordenació prevista.

5.- Règim transitori mentre que no s'aprovi el Pla especial:

- Les edificacions i els usos existents que estiguin legalitzats amb anterioritat al Text refós del PGOU queden reconeguts amb dret a mantenir-se, amb les obres de conservació i reforma que escaiguin.

- En cas de cessament d'una activitat amb llicència, es permet la seva substitució, amb caràcter provisional, per nous usos i activitats, segons la regulació d'usos que correspon a la zona I.3, sempre que la nova activitat ocupi la mateixa superfície de sòl i sostre que ocupava l'activitat que es pretén substituir.

- No es permeten subdivisions ni segregacions de la estructura parcel·laria actual. Es permet el canvi d'estructura, únicament en el cas d'agrupacions o addicions, amb l'objectiu d'aconseguir una parcel·la més gran.

- En aquelles parcel·les actualment en desús, es pot autoritzar la utilització provisional per a instal·lar-hi activitats d'emmagatzematge, sempre que no impliqui cap augment del sostre construït actual.

A les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Banyoles, **article 58**, referit als usos de les illes industrials I.3, diu el següent:

Dins dels usos permesos a la zona I.3 hi ha l'ús comercial sempre que sigui compatible amb els establiments industrials veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial

Considerant que l'activitat és compatible amb els establiments industrials veïns, es conclou que l'ús comercial hi es admès.

Nota: El Carrer Alvarez de Castro ha canviat el nom per Avinguda Països Catalans.

7 JUSTIFICACIÓ ÚS PROVISIONAL

D'acord amb els antecedents explicats en l'apartat "Introducció" del present document, es fa necessari la instal·lació d'un establiment de venda i exposició d'articles per a piscines. Dins de les opcions, el titular de l'activitat disposarà d'un local existent, que per ser en una zona sotmesa a un pla especial, cal tramitar-ho com a ús provisional.

L'ús provisional que es sol·licita es troba dins del pla especial PE III a desenvolupar.

Es tracta d'utilitzar una nau existent dins la finca situada a l'Avinguda Països Catalans 189, del qual el titular de l'establiment en disposa de contracte d'arrendament. La superfície construïda a utilitzar com a establiment de venda i exposició d'articles per a piscines és de 93,44 m². Les característiques actuals són bones per aquest ús, ja que es troba edificat amb subministrament d'instal·lacions, bon accés i amb aparcament.

L'autorització d'ús provisional es justifica amb el compliment dels requisits següents:

- 1- L'ús comercial per a un establiment de venda i exposició d'articles per a piscines **és compatible** amb les determinacions del PE III, per quant determina aquesta zona com a ús admissible, entre d'altres, el comercial. Per tant, són conformes amb aquest règim de sòl.
- 2- L'ús serà de caràcter provisional fins que no es desenvolupi el PE III del sector. No s'ha iniciat la redacció del Pla Especial i per tant, tampoc s'ha iniciat l'expedient corresponent.
- 3- El titular es compromet a cessar l'ús d'establiment de venda i exposició d'articles per a piscines quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte. Es compromet a reposar la situació alterada pels usos sol·licitats al seu estat originari.
- 4- Es tracta d'un ús provisional autoritzat, segons l'article 53 del Text refós de la llei d'urbanisme:
 - 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.

- 5- No cal executar cap obra significativa. Només cal adequar alguns elements de l'interior de l'establiment.
- 6- No hi ha serveis a implantar, ja que es tracta d'una nau existent amb subministrament de totes les instal·lacions.
- 7- L'establiment ja disposa d'accés existent al carrer amb les corresponents senyalitzacions.

En conclusió, entenem que es donen els requisits necessaris per autoritzar l'ús provisional de l'oficina de venda i exposició d'accessoris per a piscines a l'emplaçament indicat.

8 DESCRIPCIÓ DE LES OBRES I PRESSUPOST PER ADEQUAR L'ÚS PROVISIONAL I LA SEVA REPOSICIÓ

Les obres a realitzar són bàsicament de posada a punt de l'establiment. No es modifica ni l'exterior ni la distribució interior.

La descripció de les obres a realitzar són les següents:

- Neteja de l'establiment
- Revisió i posada a punt de la instal·lació elèctrica i enllumenat d'emergència
- Instal·lació d'extintors
- Instal·lació de rètol en façana
- Pintar les parets de la zona de venda i exposició

El pressupost d'obra per adequar l'ús provisional és de sis-cents quaranta-tres euros (643 €).

La descripció de les obres de reposició al seu estat original són les següents:

- Extracció d'enllumenat d'emergència i mecanismes elèctrics
- Extracció dels extintors.
- Extracció del rètol de la façana

El pressupost per reposar la situació fins l'estat original és de cent quaranta-set euros (147 €).

9 IDENTIFICACIÓ DE FINCA AMB REFERÈNCIA CADASTRAL I REGISTRAL

Per donar compliment a l'article 65.1.b del Decret 64/2014, s'identifica la finca afectada pels usos provisionals tant amb referència cadastral com registral.

Per tant, es fa constar que:

La referència cadastral 1126506DG8612N 0001, inscrita al tomo 1332 del Registre de la Propietat de Banyoles Llibre 63, foli 22, finca N° 2309, inscripció 2ª, correspon a la finca situada a Av. Països Catalans 189.

10 JUSTIFICACIÓ DEL CARÀCTER FÀCILMENT DESMUNTABLE I TRASLLADABLE DE LES ACTUACIONS QUE S'HAN DE REALITZAR

Aquesta sol·licitud d'autorització és d'ús provisional per establiment de venda i exposició d'articles per a piscines, per tant, en el moment que l'ajuntament o l'administració corresponent adopti l'ordre de cessió de l'activitat, s'enderrocaran i desmuntaran les obres i les instal·lacions que s'hagin executat.

Les actuacions que són desmuntables i traslladables són les següents:

- El rètol de la façana.
- Extintors i enllumenat d'emergència
- La instal·lació de lluminàries i mecanismes elèctrics.

Es tracta en la seva majoria d'elements d'adequació interior, fàcilment desmuntable i que no alteren l'edificació principal on s'ubiquen.

11 INDICACIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS I ELS QUE CALGUI IMPLANTAR, INCLOSES LES OBRES DE CONNEXIÓ CORRESPONENTS.

L'edificació existent ja disposa dels serveis urbanístics (sanejament, aigua, electricitat, telèfon i hidrant), i per tant, no cal implantar nous serveis urbanístics ni fer noves connexions

12 FOTOGRAFIES



ALTRES DADES
Codi per a la validació:
cd0be1c7-5615-43ca-9c4f-eeee54d4df4f
Data d'impressió: 23/06/2017 08:11:37
Pàgina 10 de 13

SIGNATURES
1.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:11
2.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:12

ESTAT



13 RELACIÓ DE PLÀNOLS QUE S'ANEXEN

Plànol número 13 del Planejament d'ordenació urbana de Banyoles (situació i part del PE III)
Plànol número 9 del Planejament d'ordenació urbana de Banyoles (resta PE III)
Croquis de l'establiment

Figueres, gener de 2017

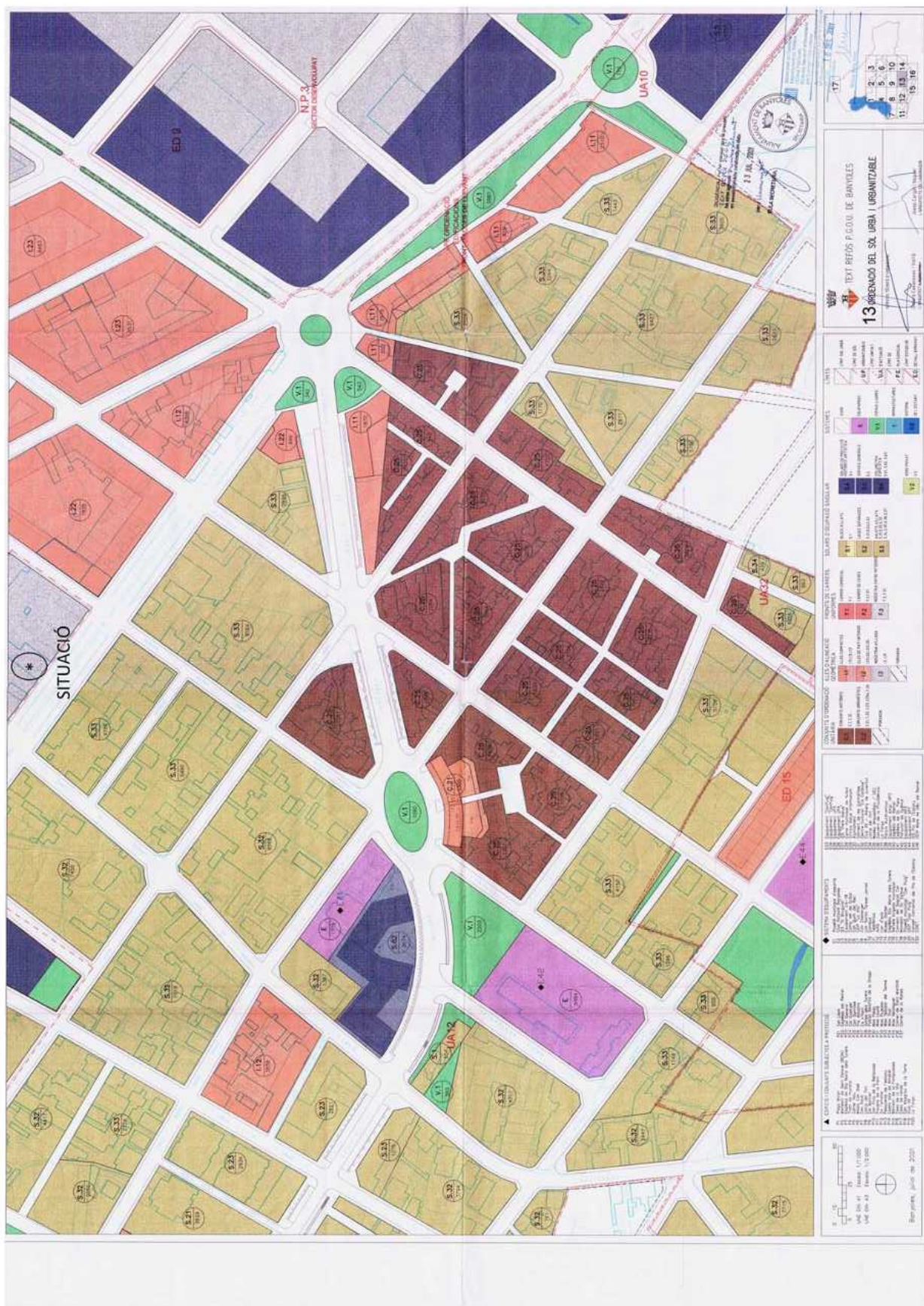
CANET
BROSSA,
JOSEP MARIA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por CANET
BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=40299267R,
sn=CANET, givenName=JOSEP
MARIA, cn=CANET BROSSA, JOSEP
MARIA (FIRMA)
Fecha: 2017.03.01 18:11:55 +01'00'

Josep M. Canet Brossa
Enginyer Tècnic Industrial, col·legiat núm. 12159
C/ Joan Reglà, 3, esc. 2, 4t, 1a
17600 Figueres



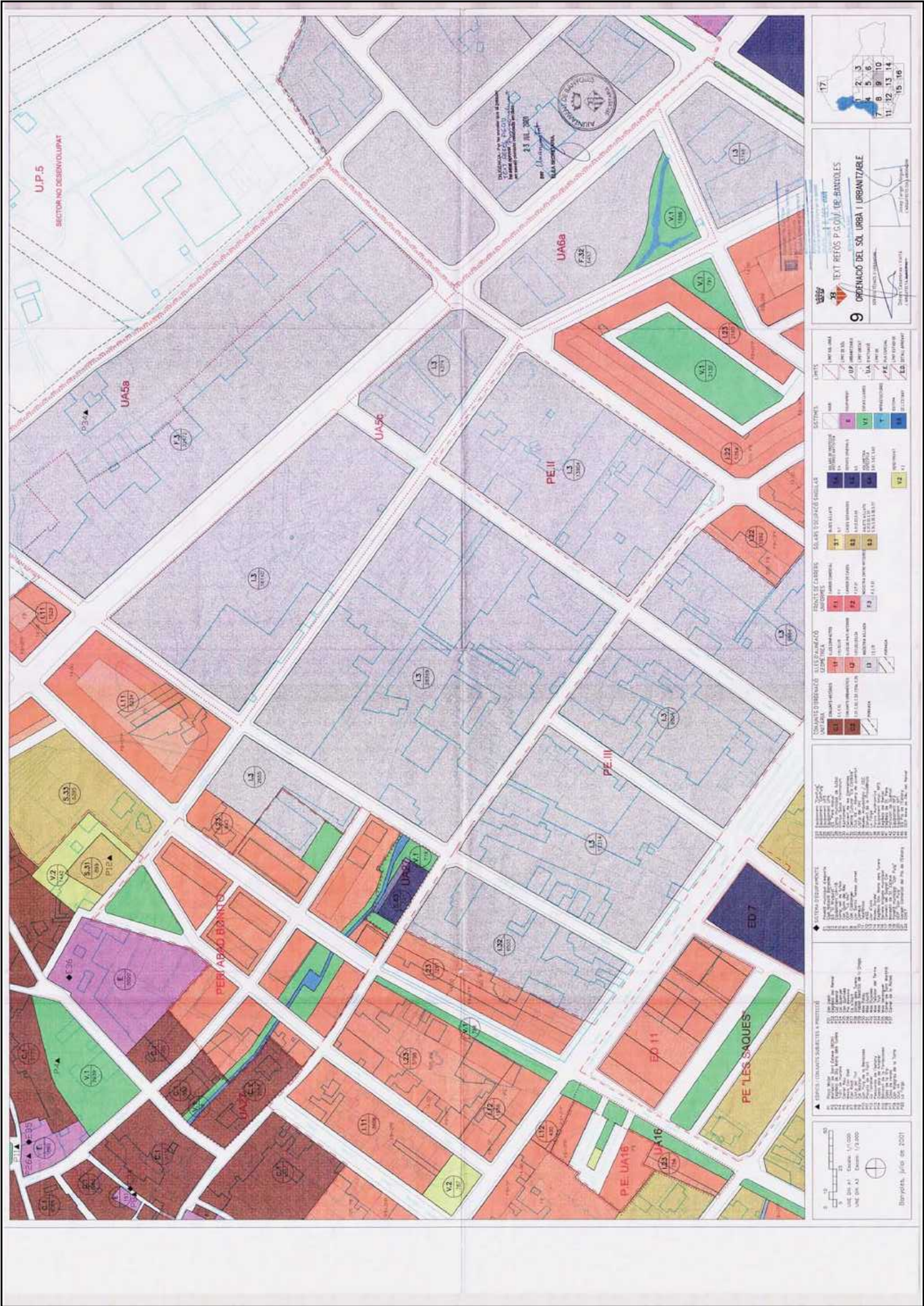
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. <http://seu.banyoles.cat/valida.aspx>

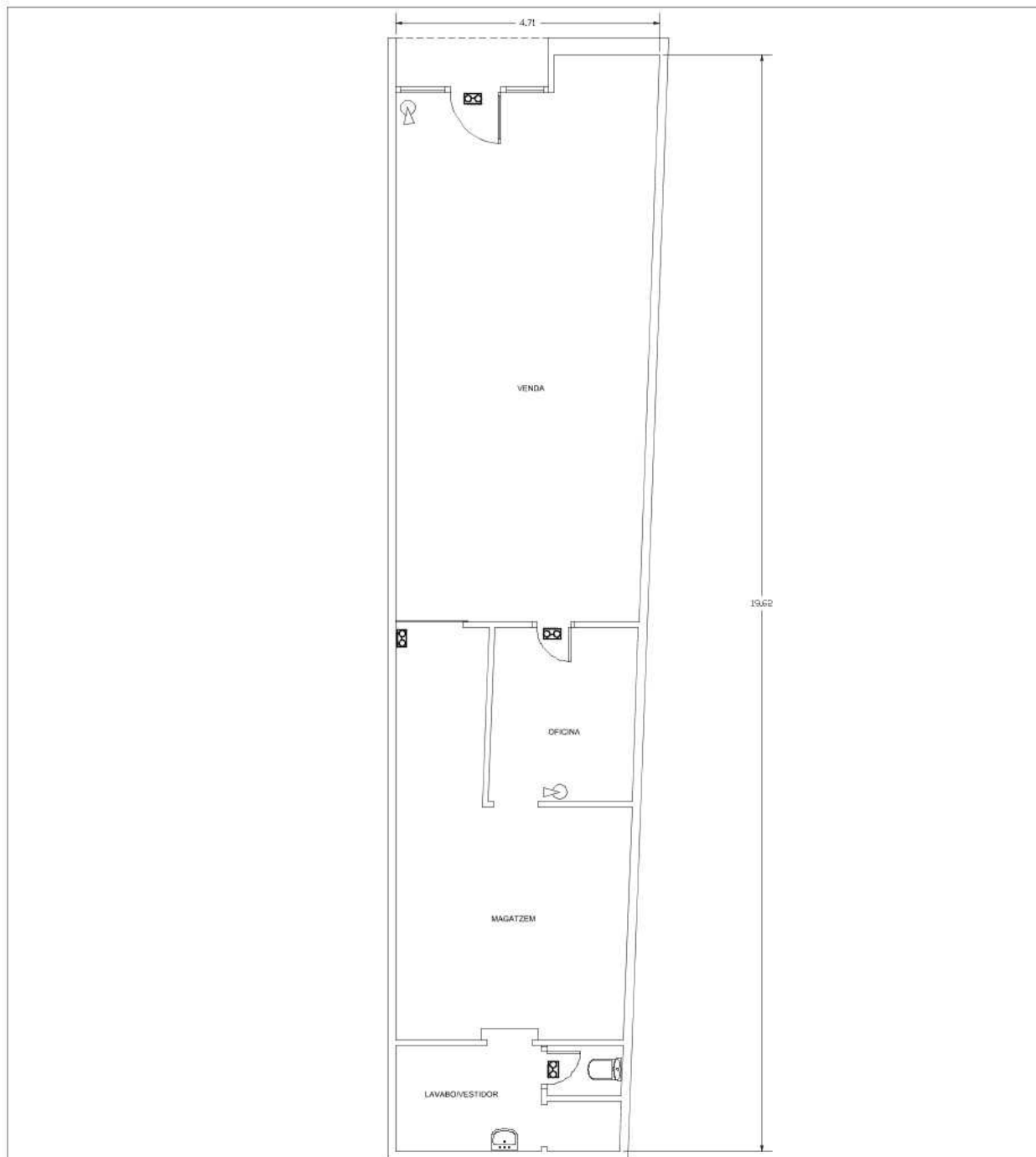


ALTRES DADES
Codi per a la validació:
cd0be1c7-5615-43ca-9c4f-eeee54d4df4f
Data d'impressió: 23/06/2017 08:11:37
Pàgina 12 de 13

SIGNATURES
1.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:11
2.- CANET BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA), 01/03/2017 18:12

ESTAT





ESTABLIMENT DEDICAT A VENDA
D'ARTICLES PER A PISCINES

Promotor:
NIL ESCODA SUBIRANA

Situació:
Av. Paisos Catalans 189, baixos
17820 Banyoles

Autor: Josep M. Canet Brossa
Enginyer Tècnic Industrial
Col·legiat núm. 12159

CANET
BROSSA, JOSEP
MARIA (FIRMA)

Firmado digitalmente por CANET
BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA)
Número de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=402992079, un=CANET,
givenName=JOSEP MARIA, cni=CANET
BROSSA, JOSEP MARIA (FIRMA)
Fecha: 2017.03.01 18:12:44 +01'00'

CROQUIS DISTRIBUCIO LOCAL

Dibuixat: JMC

Data: 09.02.2017

Escala: 1 / 100

Plànol núm. 1