

1.1.- ANTECEDENTS

Objecte del projecte

La present documentació té per objecte les obres provisionals de construcció d'una tanca al perímetre d'una parcel·la, actualment sense edificar; i destinar-lo a ús d'emmagatzematge.

Emplaçament

Adreça	Carrer de les Rotes, 54		
Població	Banyoles	Codi Postal	17820
Comarca	Pla de l'Estany		

Promotor/s

Propietari:	Pilar Teixidor Oliver	NIF	77.901.194-X
Amb domicili a:			
Adreça	Carrer de les Rotes, 61		
Població	Banyoles	Codi Postal	17820

Redactor/s

Arquitectes	Daniel Félez Xutglà		
Adreça	La Banyeta Nova, 20 Planta 2		
Municipi	Palol de Revardit	Codi Postal	17843

Descripció de la parcel·la:

Parcel·la de forma allargada, sense edificar, ubicada al Carrer de les Rotes número 544. I amb una superfície total de 316,80 m².

Els límits són els següents;

- Nord – Plaça Maria Ros i Gussinyé
- Sud – Carrer de les Rotes
- Est – Parcel·la veïna
- Oest – Parcel·la veïna

La topografia correspon a un terreny pràcticament planer.

Dades cadastrals

Sòl sense edificar amb referència cadastral número 0335622DG8603N0001XQ, amb una superfície de 300,00 m².

Dades registrals

Finca número 1491 de Banyoles. Volum 4045, Llibre 422, Foli 1.

Descripció; Urbana. Parcel·la A+E. Parcel·la de terreny situada en el carrer de les Rotes, número 54 de Banyoles. Té una superfície de tres-cents dotze metres quadrats. I limita: al front, amb el carrer de les Rotes; a la dreta entrant i a l'esquerra, amb Francisco Bosch Llorella; i al fons, amb el rec d'en Xo.

1.2.- DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Normes urbanístiques de planejament:

Planejament vigent; Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles
Qualificació del sòl; Sòl urbà
Denominació zona; F.2; Front de carrer de cases

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES.

Article 60.- Front de carrer de cases (F.2)

60.1.- Definició

Són les zones formades, al llarg de la façana d'un carrer, per habitatges unifamiliars entre mitgeres, que segueixen una parcel·lació regular enfrontada al carrer.

L'ús propi és el de residència, amb les activitats complementaries de magatzem, hort, garatge, taller... Són conjunts de notable unitat formal, raó per la qual convindrà garantir la coherència tipològica de les noves actuacions en aquestes zones.

Article 21.- Llicència de tancament de parcel·les

21.1.- Restarà subjecta a llicència el tancament de les finques, considerant-se Obra Menor

21.2.- Les tanques s'hauran d'executar amb materials ben acabats i que no constitueixin perill per a la seguretat dels vianants.

21.3.- Les tanques que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb el Pla parcial aprovat i en execució hauran de seguir les alineacions previstes per al sòl destinat a edificació privada.

21.4.- Les finques afectades de Sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable programat i no programat, mentre no tinguin Pla Parcial aprovat i en execució, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a rescabalar-se del cost de la tanca per al moment de l'execució futura d'aquells sistemes o dels Plans Parcial que puguin aprovar-se.

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

Capítol V; Règim d'ús provisional del sòl

Article 53; Usos i obres de caràcter provisional

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.

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

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

6. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics ja adquirits per l'Administració pública poden ésser ocupats temporalment per raó de l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. També poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals, aparcaments públics i similars. L'autorització d'aquests usos per l'administració titular del domini públic no comporta l'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

Article 54: Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

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 pertaqui 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 pertaqui, 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.

Tots aquests requeriments i condicions quedaran justificats en els següents apartats del present expedient.

Críteris funcionals del projecte

La parcel·la amb número 54 del Carrer de les Rotes està dins el sistema viari (clau X) subzona SX4, pendent de desenvolupar. Per les necessitats actuals de la propietat es proposa acollir-se a la a la autorització d'usos i obres provisionals que es preveuen en la Llei d'Urbanisme. Les obres seran les mínimes necessàries per poder desenvolupar l'ús, i seran fàcilment desmuntables i traslladables. I sense, que en cap cas, afecti el sostre edificat.

Tanca

La tanca, en la seva totalitat, estarà formada per un mallat metàl·lic de simple torsió plastificat en verd i amb posts verticals de fusta empotrats al terra, amb una alçada total de 150 cm. També es col·locarà un portal, amb accés des del carrer de les Rotes, format per una fulla practicable amb malla rígida.

Es considera una tanca provisional, quan aquesta s'hagi de desmuntar pel desenvolupament del corresponent Pla Parcial, la propietat renuncia a rescabalar-se del cost de la tanca.

Justificació de la proposta

La parcel·la s'emplaça en un sector de polígon d'actuació urbanística; tal com preveu la Llei d'Urbanisme, en el seu apartat 1 de l'article 53, 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.

L'apartat 2 del mateix article diu que 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.

En l'apartat de pressupost es detallen els costos referents a la reposició de la intervenció provisional proposada. Aquesta actuació consisteix en l'extracció de la tanca perimetral; quedant garantida per part de la propietat amb un document signat de compromís així com l'aval corresponent.

Amb tot el que s'ha exposat, es pot dir que les obres provisionals de tanca de parcel·la i ús d'emmagatzematge, compleixen amb la normativa vigent segons els diferents requeriments i condicions descrites i justificats.

Es considera una tanca provisional, i quan aquesta s'hagi de desmuntar pel desenvolupament del corresponent Pla Parcial, la propietat renuncia a rescabalar-se del cost de la tanca.

Superfícies

Tanca límit carrer de les Rotes	10,00 ml
Tanca límit parcel·la veïna	52,05 ml
Tanca límit plaça Maria Ros i Gussinyé	2,18 ml
Total tanca	64,23 ml

1.3.- MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

Treballs preliminars

En primer lloc caldrà fer un reconeixement del solar, per determinar les xarxes de subministrament dels diferents serveis, definir els accessos, i comprovar l'existència de totes les autoritzacions administratives que calen.

A continuació es procedirà a la neteja del solar retirant tots els materials a abocador autoritzat, queda prohibit el deixar les deixalles a un altre lloc del solar.

Mesures de seguretat

A més de les disposicions generals, seran d'aplicació l'Ordenança General de Seguretat i Higiene en el Treball i les Ordenances Municipals.

Es protegiran tots els Serveis Públics (xarxes i subministres) que poguessin quedar afectats així com les línies aèries (electricitat i/o telefònica). En cas de desconeixement es sol·licitarà informació a les companyies.

Pous

Es realitzaran mecànicament. Es procurarà no deixar el material buidat al costat del pou a una distància inferior a 2,00 m del tall. Diàriament i abans de començar la jornada laboral caldrà repassar els pous i estrebats per comprovar la no existència de perill.

Gestió de residus

Tots els residus provenint d'enderrocs, runes, terres i deixalles en general seran transportades a abocador autoritzat o - en cas d'existir - a un Centre Gestor del Residu tal com preveu el Decret 201/1994 de 26 de juliol de la Generalitat de Catalunya.

No es permet abocar les terres dins la mateixa obra, a menys que la Direcció Facultativa ho autoritzi per la qualitat i necessitat del seu aprofitament.

Tanca de mallat metàl·lic

La tanca estarà formada per una malla de simple torsió de color plastificada en verd, i amb una alçada de 150 cm.

Es col·locaran posts verticals de fusta a una distància de 3,00 m, així com quatre filats horitzontals i els tensors per donar rigidesa a la malla.

1.4.- PRESSUPOSTOS

Pressupost execució material (PEM)

Els capítols d'obra a executar, amb el corresponent cost estimat, es detallen en el quadre següent;

Capítols	PEM/capítol
Moviment de terres	252,00 €
Pous	441,00 €
Tanca amb filat metàl.lic	1.605,75 €
Portal	140,00 €
Total PEM	2.438,75 €

El total estimat del pressupost d'execució material per les obres de formació d'una tanca perimetral a la parcel.la és de **2.438,75 €** (dos mil quatre-cents trenta-vuit euros amb setanta-cinc cèntims).

Pressupost cost de reposició

Els capítols d'obra del cost de reposició, amb el corresponent cost estimat, es detallen en el quadre següent;

Capítols	PEM/capítol
Extracció de mallat metàl.lic i portal	562,30 €
Enderroc fonaments	431,45 €
Gestió de residus	456,40 €
Total PEM	1.450,15 €

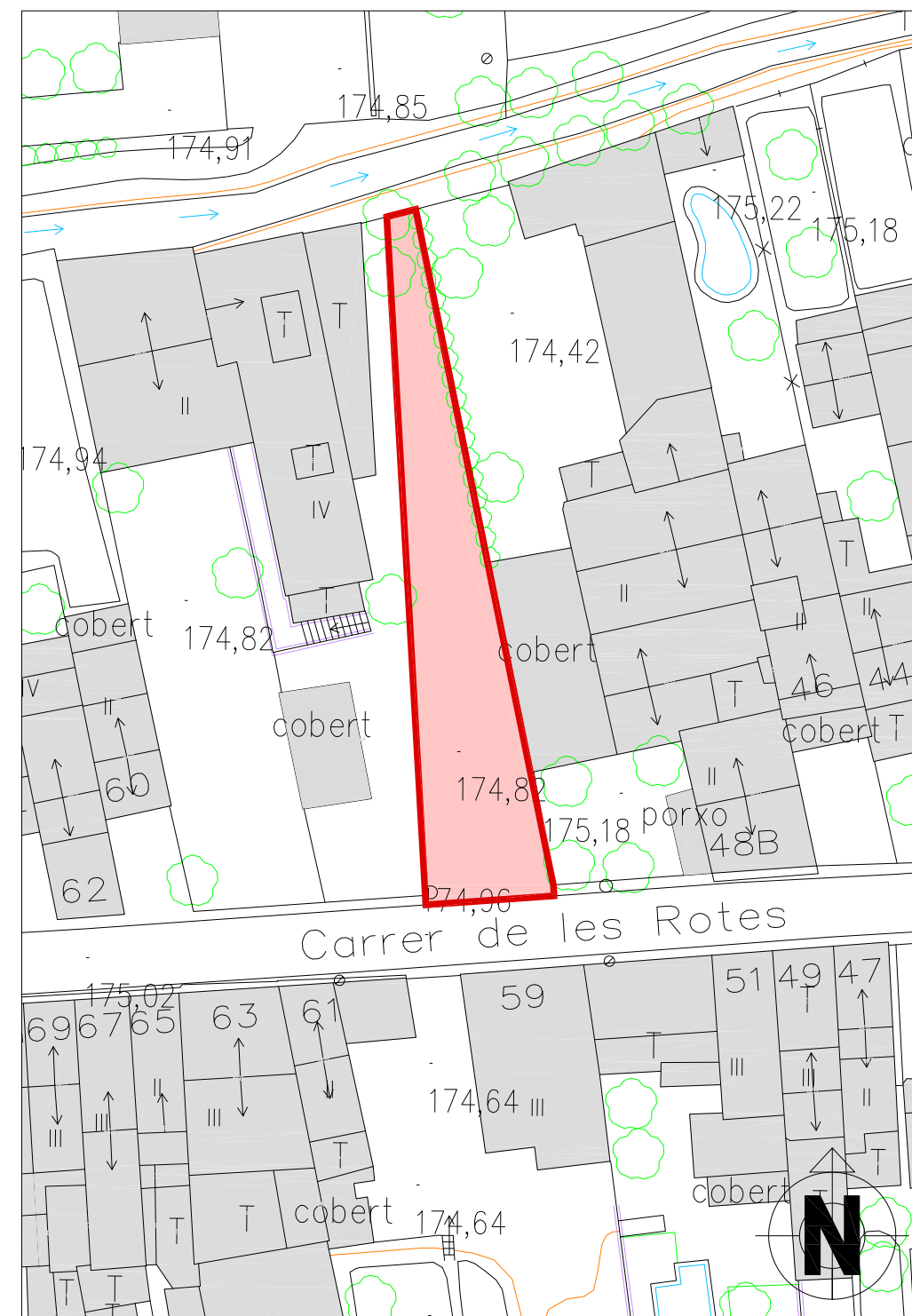
El total estimat de reposició és de **1.450,15 €** (mil quatre-cents cinquanta euros amb quinze cèntims).

Banyoles,
gener de 2019

Arquitectes,
Daniel Félez Xutglà
Tecnopol Arquitectura
i Urbanisme SLP



Localització
escala 1/5000



Situació
escala 1/500

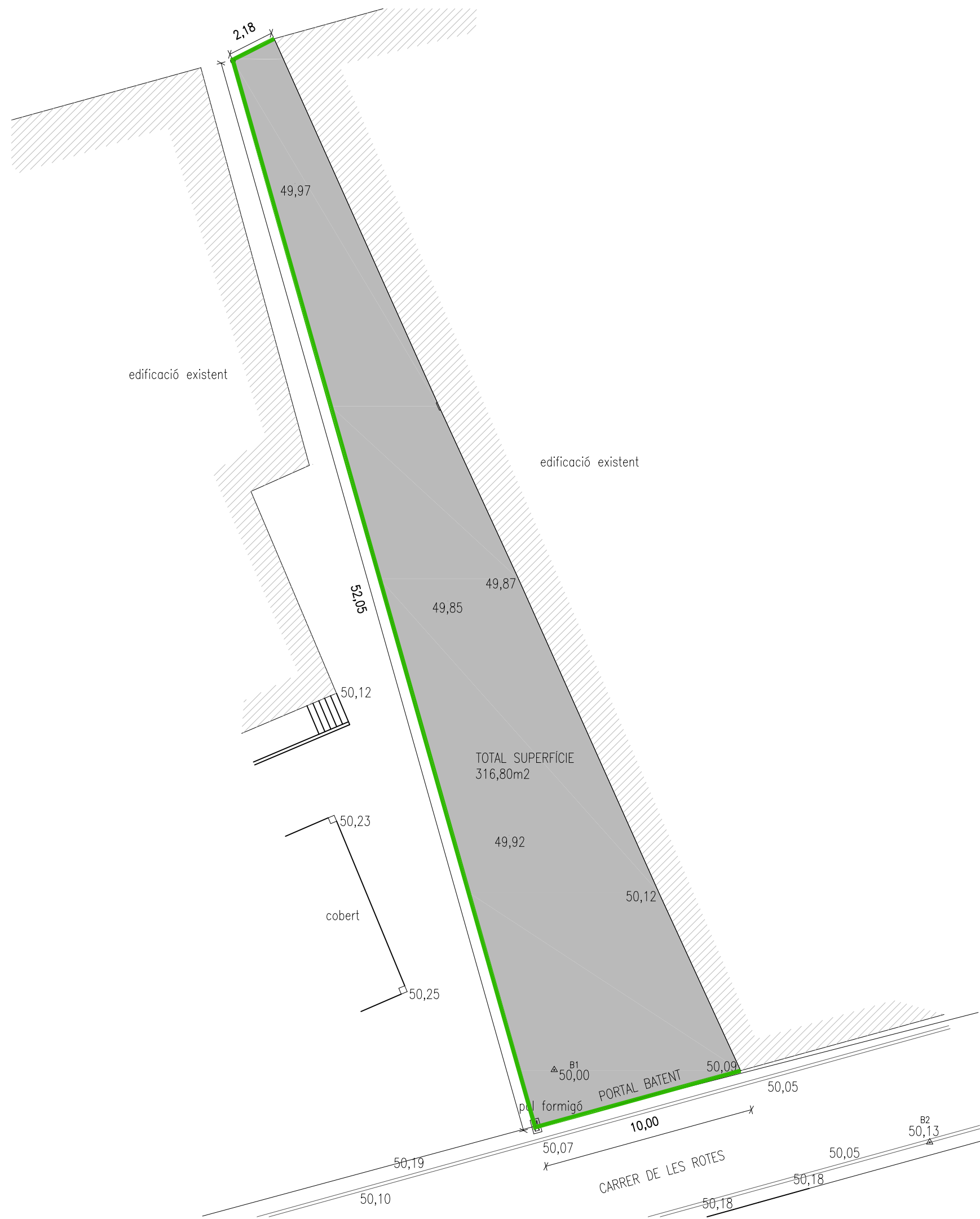
DADES CADASTRALS	
Referència cadastral	0335622DG8603N0001XQ
Localització	Carrer de les Rotes, 54 (Banyoles)
Sòl sense edificar	

TECNOPOL
ARQUITECTURA

Daniel Félez Xutglà - ARQUITECTE
TECNOPOL ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Localització i situació
Documentació - gener de 2019
Escala varies

Tanca parcel·la
Emplaçament: Carrer de les Rotes, 54 - Banyoles
Promotor: Pilar Teixidor Oliver



Tanca; Reixa metàl·lica de simple torsió plastificada de color verd amb posts verticals de fusta clavats a terra, amb una alçada total de 150 cm (longitud total = 64,23 ml)

TECNOPOL
ARQUITECTURA

Daniel Félez Xutglà - ARQUITECTE
TECNOPOL ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Tanca
Documentació - gener de 2019
Escala 1/400

Tanca parcel·la
Emplaçament: Carrer de les Rotes, 54 - Banyoles
Promotor: Pilar Teixidor Oliver

T 972 980 684 La Banyeta Nova, 20 P-2 www.tecnopol.cat
F 972 980 685 17843 Palol de Revardit info@tecnopol.cat

A-02