



Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE
BANYOLES PER LA QUALIFICACIÓ D'UN EQUIPAMENT RELIGIÓS

Gener 2023

I N D E X.

A. MEMÒRIA

- 00 Antecedents.
 - 01 Objecte de la modificació.
 - 02 Estat actual i situació de la finca
 - 03 Planejament urbanístic general i territorial vigent.
 - 04 Proposta de la modificació puntual del POUM.
 - 05 Adequació funcional i legal de l'edificació existent a un equipament religiós.
 - 06 Determinacions, contingut i tramitació del document.
 - 07 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)
 - 08 Informe ambiental
 - 09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 100 TRLU
 - 10 Estat de la Urbanització
 - 11 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).
- Annex –
- Documentació cadastral
 - Nota simple del registre
 - Certificació registral

B. NORMES URBANISTIQUES

- 01. normes urbanístiques vigents
- 02. normes urbanístiques proposades

C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D. PLÀNOLS

Informació

- i.01 Situació
- i.02 Emplaçament
- i.03 Ortofoto
- i.04 Estat actual
- i.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent

Ordenació

- O.01 Ordenació
- O.02 Proposta ordenació

A. MEMÒRIA

00 Antecedents.

La comissió Territorial d'Urbanisme en la sessió del 15 de desembre de 2022 va acordar, en relació a la Modificació nº 3 del POUM de Banyoles per la qualificació d'un equipament religiós, emetre informe favorable, però fent constar les consideracions següents:

- Es recomana fixar uns paràmetres d'ocupació de la finca que es qualifica de sistema d'equipaments perquè en cas de substitució de l'edificació en resulti una ordenació coherent amb la del seu entorn més immediat.
- Pel que fa a la normativa, la proposta de modificació haurà d'incorporar l'apartat normatiu amb un article únic, especificant els articles vigents que es modifiquen així com la nova fitxa del PAU.
- Pel que fa a la documentació, la Modificació puntual haurà de donar compliment al que estableix l'article 99.1 del TRLU.

En conseqüència s'introdueixen en el present document les consideracions de l'acord de la CTU incorporant un article únic a la normativa on s'inclouen les modificacions, en el qual s'han considerat uns criteris d'ocupació en el cas que es substitueixi la construcció existent actualment, tot i que no es una situació previsible.

Per altra part s'incorpora un annex amb la documentació adequada per donar compliment a l'apartat "a" de l'article 99.1 del TRLU, ja que els altres apartats ja constava el seu compliment.

01 Objecte de la modificació.

L'objecte de la present modificació del POUM consisteix en qualificar una finca situada al C/Girona d'equipament privat religiós. Aquest finca el POUM vigent, aprovat definitivament a l'any 2020 la inclou en el polígon d'actuació urbanística PAU 20.3 amb la qualificació de R52d Zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial.

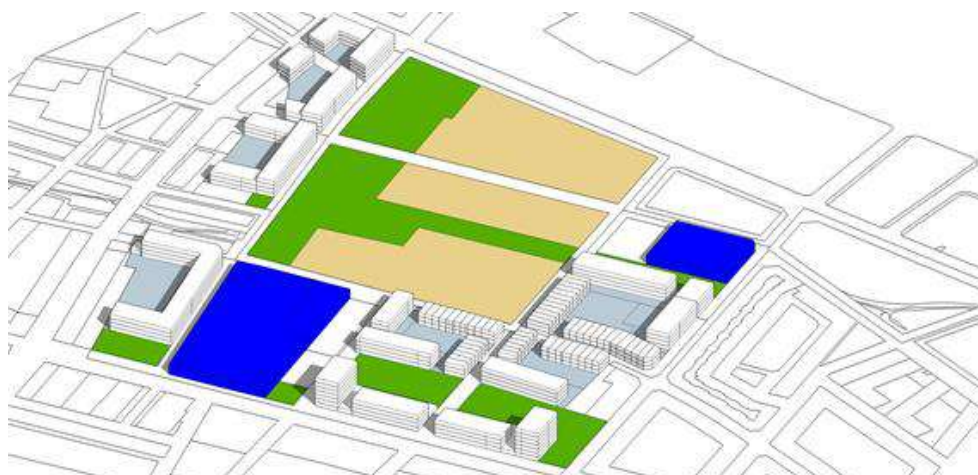
Aquest polígon PAU 20.3 constitueix conjuntament amb altres polígons i sectors derivats en sòl urbà, un dels objectius generals de més rellevància del POUM, ja que consisteix en la transformació de la zona industrial del centre del nucli urbà de Banyoles per destinar-la a usos residencials i terciaris més adequats a les necessitats de la globalitat del nucli urbà amb la corresponent millora de la qualitat de tot l'entorn.

Tot i partint d'un plantejament general coherent i ordenat per la transformació de l'àrea i tenint en compte la seva dimensió i problemàtiques específiques que comportava que en el desenvolupament previst en l'agenda del POUM es consideres en varis sexennis, cada àmbit té unes característiques concretes que en aquest PAU, fixat el seu desenvolupament en el primer sexenni, queden exposades en la memòria del POUM de la següent manera:

El PAU 20.1, 20.2 i 20.3 Països Catalans que s'haurien de desenvolupar en el primer sexenni, són els situats entre els terrenys delimitats per l'Avinguda Països Catalans i el C/Girona, i que inclouria part de la illa definida pels carrers Barcelona, Badalona i Girona. És defineixen com polígons d'actuació urbanística i per tant en el pla es defineix l'ordenació detallada de manera que per la seva execució només calguin els processos de reparcel·lació i urbanització. En aquests àmbits hi ha espais no ocupats per edificacions i en la resta majoritàriament hi ha antigues construccions industrials en desús, tot i que encara queden algunes activitats en funcionament.

La ordenació conjunta proposada consisteix en plantejar una sèrie d'edificacions plurifamiliars conformant façana a l'Avinguda Països Catalans on destacarien dos edificacions amb una alçada de PB+6 que actuessin com elements de referència

del conjunt de l'actuació. En les plantes baixes d'aquest fronts d'edificació serà destinat obligatòriament a usos d'activitats econòmiques als efectes de generar l'activitat i dinamisme social del nou barri generat. Separats d'aquests fronts edificables, mitjançant uns espais de zona verda pública es situarien altres fronts d'edificació destinats en part a habitatges plurifamiliars de baixa alçada i a franges d'habitatges en filera, cercant la diversitat d'usos, entenent aquesta com a necessària per a un correcte desenvolupament.



La illa definida pels carrers Blanquers, Masdevall, Girona i l'Avinguda Països Catalans, es destina íntegrament a equipament comunitari, amb l'objectiu que en aquest espai central s'hi pugui instal·lar algun o alguns equipaments que per la seva posició estratègica respecta del conjunt del nucli urbà doni resposta a les necessitats del conjunt del nucli urbà alhora que en particular representi un element de cohesió i connexió del barri amb la resta del nucli urbà. Cal dir però que aquest polígon no inclou la totalitat de la illa ja que en l'extrem dels creuaments entre els carrers Masdevall i Girona hi ha l'activitat Nutrex que queda inclosa en el SMU 5.1, pels motius exposats de garantir una relocalització pacífica i gradual en terminis, però que no impedeix la funcionalitat de l'equipament proposat ni de la seva posada en servei. Cal dir però que part d'aquest espai destinat a equipament als efectes de garantir una viabilitat econòmica s'inclouen en l'àrea d'actuació aïllada AA6 que serà una col·laboració municipal significativa per facilitar el desenvolupament d'aquest polígons.

Constitueix sens dubte l'èxit d'aquesta operació establir una gestió urbanística específica i particularitzada que consideri el conjunt de les preexistències i les seves afectacions, garantint tot plegat una viabilitat econòmica del desenvolupament. En aquest sentit té particular importància la presència d'una viabilitat correctament estructurada que pot mantenir-se i facilita el manteniment gran part de l'estructura de propietat actual. La xarxa viària existeix i conforma una estructura urbana correcta i per tant amb independència de les millores d'infraestructures que calgui incorporar en el projecte d'urbanització, a efectes d'ordenació cal conservar-la, pràcticament en la seva integritat. Modificar la estructura viària com es feia en operacions anteriors només comporta incrementar les despeses de manera exponencial i a més a més requereix una reparcel·lació física convencional que abocaria a indemnitzar la majoria de les preexistències i per tant inevitablement deixaria el polígon en una situació econòmicament inviable.

Per tant una vegada adoptada la decisió de mantenir la xarxa viària existent, fins i tot acceptant suprimir la afectació de l'alineació actual a l'illa més al nord, concretament la derivada de la alineació del C/Girona, per no tenir que enderrocar

les edificacions existents, tot i que resultaria una millora, es defineixen unes delimitacions dels polígons de mides raonables que facilitin la gestió dels mateixos i en funció de les característiques d'aquest àmbits establir processos de gestió urbanística adequats, si bé ordinaris fugint de les propostes innovadores que es proposaven al document d'aprovació inicial atenent a les sol·licituds de les al·legacions presentades, si bé els redactors segueixen opinant que era una fórmula apropiada per aquest espai. En aquest sentit en els polígons 20.1 i 20.2 es contempla una reparcel·lació física ordinària en la modalitat de cooperació i en els seus àmbit s'inclou una part de l'equipament esmentat, pel que hauran d'indemnitzar als propietaris que tenen edificacions afectades i atorga'ls-hi l'aprofitament que els correspon en altres espais. Igualment en funció de l'existència d'edificacions que s'ajusten al planejament proposat es contempla a les fitxes d'ordenació que se les exclourà de la reparcel·lació però hauran d'assumir les càrregues de les obres d'urbanització que els correspongui per l'aprofitament ponderat que se'ls adjudiqui. **En canvi al polígon 20.3 pel fet de presentar un alt grau de consolidació, es contempla una gestió urbanística a resoldre mitjançant una reparcel·lació econòmica, i el que caldrà en la gestió urbanística serà adjudicar la conformitat de les finques.**



Per altra part, a la memòria del POUM s'incorporava la justificació i avaluació de les necessitats quantitatives i de localització de sòl per a la implantació de centres de culte, arribant a la conclusió que amb els centres de culte existents no es preveia que a curt termini hi haguessin noves necessitats a cobrir i les que poguessin aparèixer en l'horitzó de desplegament del creixement del POUM es podrien cobrir en les zones d'aprofitament privat on es contemplava aquest ús i en els sòls de sistema d'equipaments comunitaris dels sectors delimitats. En la memòria s'especificava que els centres de culte existent eren 12, que es relacionen seguidament.

El municipi de Banyoles té actualment una població d'aproximadament 20.000 habitants i en un desplegament teòric de les previsions del POUM, en el horitzó del 2038 s'arribarà, aproximadament, als 25.000 habitants. Aquest increment de la població no es preveu que pugui tenir incidència en la població de confessió catòlica atès que aquesta comunitat ja disposa de centres de culte suficients i ben repartits territorialment.

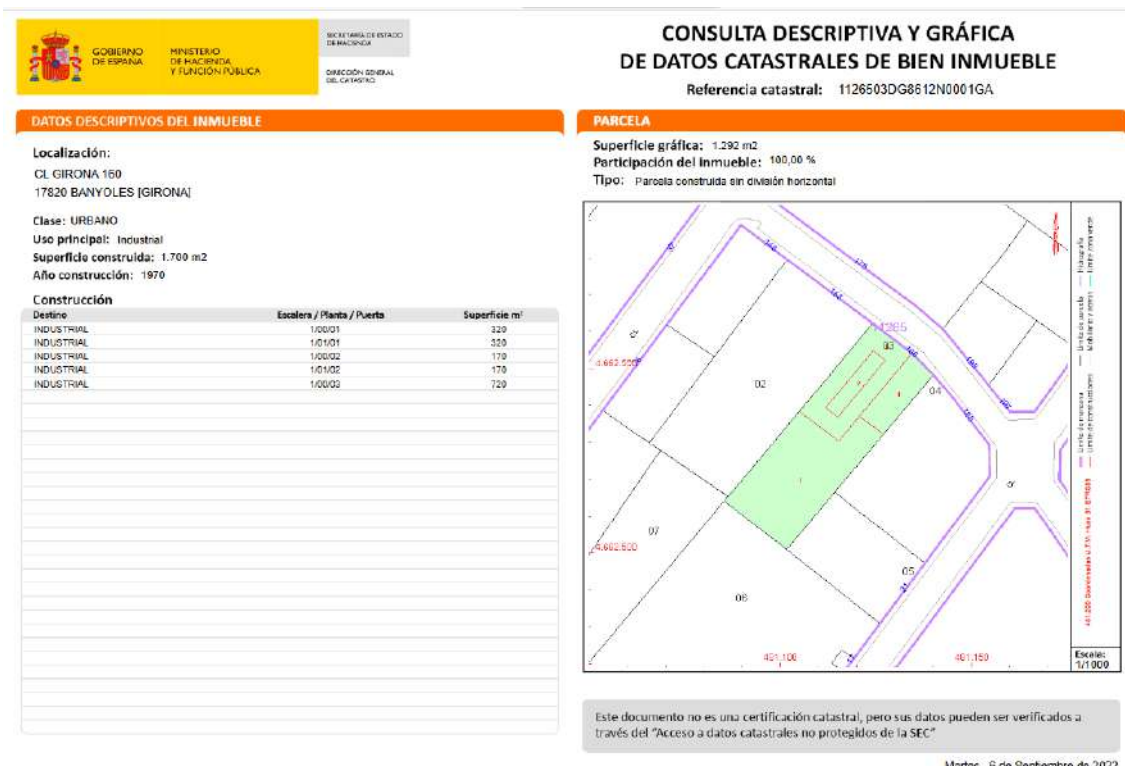
Els centres de culte existents són els següents:

1	Església	Centre cristià fe esperança i amor de Banyoles	C. Concòrdia Aigües de l'Estany, 31	Esglésies Evangèliques
2	Mesquita	Mesquita Alhuda (Banyoles-Sant Pere)	C. Girona, 166 baixos	Islam
3	Mesquita	Mesquita Bilal (Banyoles)	C. Barcelona, 70	Islam
4	Parròquia	Parròquia de Sant Pere	Mn. Baldiri Reixach, 240	Església Catòlica
5	Parròquia	Parròquia de Santa Maria	Pl. Santa Maria, 6	Església Catòlica
6	Saló del Regne	Testimonis Cristians de Jehovà (Banyoles-Colom)	C. Colom, 8	Testimonis de Jehovà
7	Església	Carmelites	C. Doctor Hysern, 19	Església Catòlica
8	Església	Residència Santa Teresa Jornet	C. Valls, 67	Església Catòlica
9	Església	Sagrat Cor	C. Nou, 41	Església Catòlica
10	Església	Església del Remei	C. Mas Guèmol, 66	Església Catòlica
11	Església	Església Sagrada Família	Plaça de les Rodes, 28	Església Catòlica
12	Església	Monestir de Sant Esteve	Plaça del Monestir, 12	Església Catòlica

En aquesta relació hi consta la mesquita Alhuda situada al C/Girona 166 baixos, que és precisament al costat de la finca objecte d'aquesta modificació, pel que en realitat es possibilita el trasllat d'aquest centre de culte a una finca que ofereix unes prestacions funcionals i qualitatives notablement superiors, en la mateixa ubicació.

02 Estat actual i situació de la finca

La finca està situada al C/Girona nº 160-164 i la seva referència cadastral és 1126503DG8612N0001GA, i d'acord amb el cadastre té una superfície de 1.292 m² i una superfície construïda de 1.700 m²

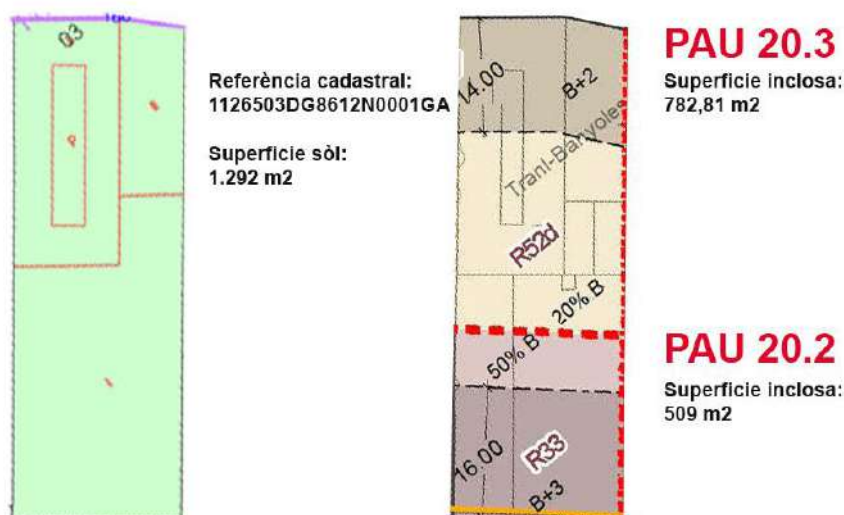


Aquesta finca està construïda en tota la seva superfície, si bé la part més sòlida es troba a tocar del carrer, essent la resta d'una tipologia constructiva més lleugera. De tota manera la finca queda partida per l'ordenació urbanística fixada. La part davantera en relació amb el carrer queda integrada en el polígon PAU 20.3 i la part posterior es troba dins del polígon PAU 20.2, tot i que com es pot constatar aquesta construcció no consta a la descripció registral.

La descripció registral de la finca és la següent:

URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a taller, sito en BANYOLES, señalado de número 164 en la calle GIRONA. Construido sobre un solar de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS, de forma rectangular, que mide veinte metros setenta centímetros de fachada en la calle Girona, con una profundidad de sesenta y un metros. La parte edificada, compuesta de una nave industrial en los bajos y en la planta superior destinada a almacén y oficinas, ocupa aproximadamente la mitad del solar en la parte lindante con la calle Girona y el resto en la parte posterior del terreno es patio cercado de pared. Linda: al frente, Este, calle Girona; al fondo, Oeste, esposos Ramió.Butiña; derecha entrando, Norte, sucesores de José Estany; y a la izquierda, Sur, con pasaje particular.

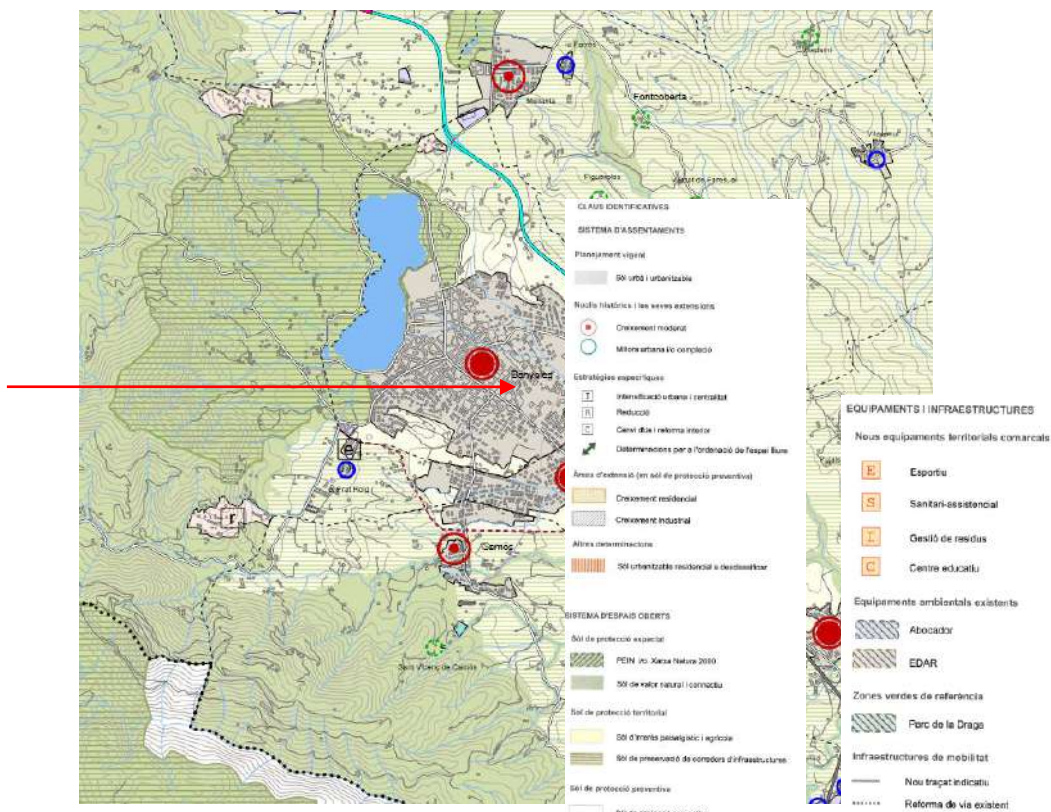
PROCEDENCIA: Agrupación de las fincas 3.035, folio 31, tomo 1.422, libro 73 de Banyoles, Y finca 184, folio 212, tomo 655, libro 30 de Banyoles.



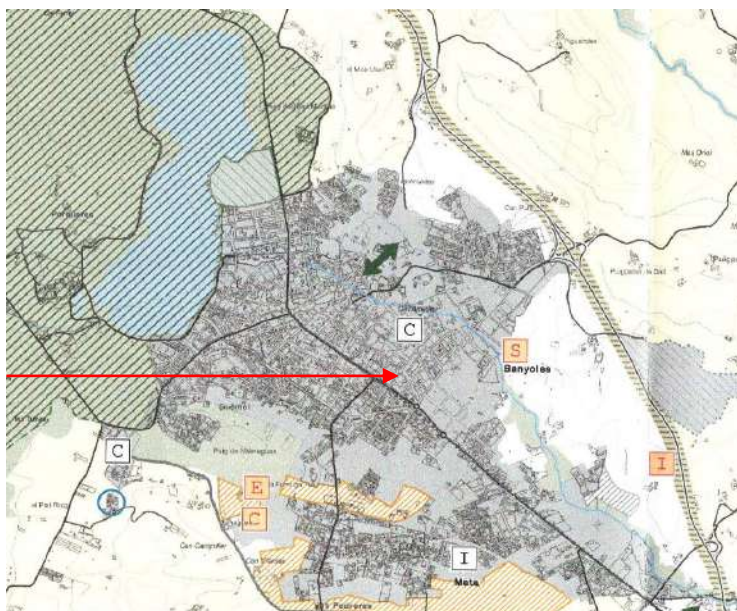
Per tant la part de la finca que queda afectada per la present modificació té una superfície de 782,81 m², definida per una forma rectangular de 20,70 metres de façana i d'una fondària de 60,86 metres.

03 Planejament urbanístic general i territorial vigent

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per el Govern de Catalunya reconeix la finca dins de l'àmbit del sòl urbà de Banyoles amb l'estratègia de creixement potenciat. En la imatge següent es pot veure el plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.



El pla director urbanístic del pla de l'estany (PDUPE) aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010, reconeix la situació urbanística dins de la proposta d'actuació C de transformació d'usos, per passar de l'ús actual industrial a residencial terciari. A la imatge següent es pot veure el plànol de directius d'ordenació i gestió:



El planejament urbanístic general vigent al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el qual es va aprovar definitivament per la comissió de territori de Catalunya el 22 de desembre de 2020 (publicat al DOGC 12 de febrer de 2021).

Com s'ha dit la part de la finca objecte d'aquesta modificació està inclosa dins del polígon PAU 20.3, quina determinacions queden fixades a la fitxa següent:

Annex fitxes instruments

PAU 20.3

Ajuntament de Banyoles



Països Catalans	
Situació	Comprèn els terrenys que confinen al C/ Girona entre el C/ Masdevall fins al C/ Barcelona.
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.
Antecedents urbanístics	SUNC / PE II, PE III

Superfície	14824,00m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R3 i R5



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges	
1,15 m ² st/m ² s				72,40 hab/ha	107 hab
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció
Total	V	E	X		A aplicar al sostre reald. de nova implantació
22,68 %	0,36 %	0,00 %	22,32 %	88,28 %	20,76 %

Incidència / Observacions	La delimitació d'aquest polígon obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitats urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments.
	En el polígon hi ha una superfície segons cadastre de 1.850 m ² d'ús residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció.

La reparcel·lació confirmarà les titularitats originàries mitjançant una reparcel·lació econòmica i el 10% de cessions d'aprofitament es determinarà mitjançant l'aprofitament que obtenen efectuant la ponderació de valors en funció dels usos assignats en l'ordenació detallada del polígon.

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.

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.

Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Annex fitxes instruments

PAU 20.3

Ajuntament de Banyoles



<p>Mesures ambientals</p>	<p>Gestió de residus dels enderrocs 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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, previament 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. 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. La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.</p>
<p>Protecció patrimonial</p>	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 4, 5.1,5.2 i 5.3.	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

I dins del polígon la finca està qualificada de R52d Zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial, quina regulació queda establerta a l'article 142 de la normativa del POUM que es transcriu seguidament.

Article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial. Clau R52.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades conformant conjunts unitaris d'una volumetria definida amb alineacions alineades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Façana mínima: 5 mts.
- Parcel·la mínima: 110 m².

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Alineació a vial obligatòria.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Fondària edificable: 12 m. La planta soterrani podrà tenir una fondària d'un 20% complementària a la admesa.
- Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
6,50 m. (PB+1PP)
- Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant, a raó d'un habitatge per parcel·la mínima.

1.1b *Habitatge bifamiliar. Compatible, si la superfície és superior al doble de la mínima.*

1.2 *Residència col·lectiva. Compatible.*

2.1 *Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m².*

2.2 *Comercial. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m².*

2.3e *Habitatge d'ús turístic. Condicionat a la densitat fixada.*

3.1a *Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m².*

7.2 *Aparcament. Complementari.*

7. Especificitats

7.1. *A la subzona R52a, que prové de l'Estudi de Detall UA14 s'aplicaran els següents paràmetres. (Pare Claret).*

- *Parcel·la mínima 200 m².*
- *Ocupació màxima: segons plànol d'ordenació.*
- *Edificabilitat màxima 0,88 m²/m²*
- *Distància mínima parcel·les veïnes 3 m., els casos que no coincideixen les mitgeres.*
- *L'alineació al carrer Pare Claret serà obligatori.*
- *L'alçada màxima: PB+2 = 9,50 m.*
- *L'ocupació en planta soterrani en les parcel·les és la ocupació de l'edificació més l'amplada de la parcel·la fins a 16 m. de profunditat edificable.*
- *Només s'admet l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la, i el 7.2 Complementari.*

7.2. *A la subzona R52b, s'aplicaran els següents paràmetres.*

- *Parcel·la mínima 80 m².*
- *Fondària edificable: fixada als plànols d'ordenació*
- *Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)*

7.3. *A la subzona R52c, que prové del sector UP7, s'aplicaran els següents paràmetres:*

- *Parcel·la mínima: 100 m².*
- *Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)*
- *Densitat màxima: Un habitatge cada 90 m² construïts en el cas de ser edificacions plurifamiliars i de 120 m² per els habitatges entre mitgeres.*
- *S'admeten també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a ocupar tota la illa.*

7.4. A la subzona R52d, s'aplicaran els següents paràmetres:

- ***La fondària edificable queda definida als plànols d'ordenació.***
- ***Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)***
- ***S'admeten agrupacions de parcel·les, en quin cas la densitat serà la que correspondria a la resultant d'una parcel·lació individualitzada.***
- ***S'admeten també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a l'agrupació de parcel·les i en la densitat resultant a raó d'un habitatge per parcel·la mínima. Els usos 2.1 Oficines i serveis i el 2.2 Comercial, s'admeten en qualsevol situació i sense limitació de superfície.***

Per altra part, el sistema d'equipaments comunitaris es regula als articles 99,100 i 101 de la normativa del POUM, que també es transcriuen.

Article 99. Definició i identificació.

1. *El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.*
2. *S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.*

Article 100. Titularitat.

1. *Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública. **S'exceptuen d'aquest caràcter general de titularitat pública i, per tant, podran tenir la titularitat privada aquells sòls que qualifiqui un planejament derivat per a equipament comunitari, sempre que la seva superfície no es comptabilitzi dins de l'estàndard d'equipament previst a l'article 65 del TRLU, així com els usos socioculturals destinats a les dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars. Aquests equipaments que puguin mantenir la titularitat privada o bé tenen l'epígraf "b" en el present Pla, o bé els hi aplicarà el planejament derivat que els qualifiqui.***
2. *No obstant això, el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.*
3. *També s'admetrà la iniciativa privada per promoure equipament d'allotjament dotacional sempre que es doni compliment a les determinacions de l'article 34.5 ter del TRLU, amb les modificacions del decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.*
4. *La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.*

Article 101. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. *En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.*
2. *Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 286 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari, que s'integren en les claus definides a l'apartat 5 d'aquest article.*
3. *Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els*

equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

4. *Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. En funció de les determinacions d'aquest decret es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari. A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres. En qualsevol cas caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat*
5. *En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:*
 - *Equipament Docent Clau SE1*
 - *Equipament Sanitari – assistencial Clau SE2*
 - *Equipament Administratiu - proveïment Clau SE3*
 - *Equipament Cultural - social - religiós Clau SE4*
 - *Equipament Esportiu Clau SE5*
 - *Equipament d'allotjament dotacional Clau SE6*
 - *Equipament Reserva - sense ús assignat Clau SE7*
6. *El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.*
7. *Als equipaments qualificats de SE4 serà admissible que la seva utilització sigui de l'ús de taller artesanal, de manera especial en l'edificació coneguda com La Farga d'Aram.*
8. ***L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.***
9. *L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable, a excepció que en disposin d'unes més concretes.*
10. ***Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i les condicions d'edificació s'ajustaran als paràmetres de 1,5 m²st/m²s d'edificabilitat, d'una ocupació lliure i de 10,00 metres d'alçada, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. En qualsevol cas les edificacions existents que tinguin un perímetre que superin aquests regulats de manera ordinària seran reconeguts com a vàlids i per tant es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.***

En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d'1,50 m² sostre/m² sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

11. *Els possibles equipaments privats provinents del planejament derivat que s'autoritzi si aquest no concreta l'ús precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat. Igualment caldrà la tramitació d'un pla especial per concretar els usos dels equipaments públics si no queda clarament definit, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1 d) del TRLU.*
12. *A la finca de Can Puig de la Bellacasa (BCIN) amb àmbits de topografia desiguals s'haurà de garantir la inedificabilitat de l'entorn del monument per evitar alteracions en el seu perfil paisatgístic que el pogués afectar finalment.*
13. *És equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de : dificultat d'emancipació, de requeriment d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi, o per afectació per una actuació urbanística. Els allotjaments dotacionals integrats en els sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima per habitatge de protecció pública ni de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.*

Només requerirà que es disposi de la clau SE 6 d'allotjament dotacional si es destina més del 50% del sostre de l'equipament a ús d'habitatge, però si és inferior a aquest 50% es podran ubicar habitatges en altres tipus d'equipaments.
14. *Les finques destinades a equipament comunitari podran destinar part de la mateixa l'ús d'aparcament que requereixen pel seu funcionament pel que aquest ús tindrà la condició de complementari.*
15. *La zona d'equipament del cementiri, el desenvolupament de la seva ampliació estarà sotmesa a la realització d'un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que tingui per objectiu de proposar les mesures d'integració paisatgística adients per a la seva integració amb el seu entorn forestal protegit, així com també s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada.*

04 Proposta de la modificació puntual del POUM

La proposta de modificació del POUM consisteix en qualificar la part de la finca situada al C/Girona nº 160-164 que està inclosa en el PAU 20.3 d' Equipament Cultural, Social i Religios, clau SE4, que incorporará l'epígraf "b" pel fet de ser de titularitat privada.

Per assolir aquest objectiu cal modificar la delimitació de l'àmbit del polígon 20.3 de manera que s'exclougui aquesta finca. Aquesta exclusió no comporta cap inconvenient a la resta del polígon ja que la finca es situa precisament a l'extrem del polígon a tocar ja el sòl urbà consolidat, i per tant tampoc afecta a la coherència del mateix ni a les determinacions de la seva delimitació. Complementàriament tampoc té incidència en relació als altres propietaris ja que ja es contempla a la fitxa que la gestió urbanística establerta és la de reparcel·lació econòmica confirmant les titularitats originàries.

Ara bé, la finca exclosa del polígon ha de mantenir les càrregues que li fixava el POUM i per tant haurà d'assumir les despeses d'urbanització que li corresponen i les cessions d'aprofitament, si bé tant unes com les altres es podran complir mitjançant el seu pagament en metàl·lic com a condició prèvia a la concessió de la llicència com estableix la disposició addicional segona del TRLUC.

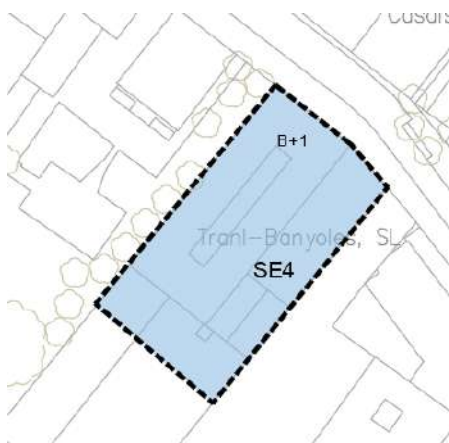
La comparativa entre la superfície construïda actual de la finca, sense considerar la part amb coberta de fibrociment, la que assigna el POUM i la que es proposa en aquesta modificació, és la següent:



Superfície construïda:
 $522,36 \times 2 =$
 1.044,72 m2st



Superfície edificable POUM vigent:
 $289,73 \times 3 =$
 869,19 m2st
 $493,08 \times 0,2 =$
 98,61 m2st
 Total:
 967,80 m2st



Superfície edificable POUM proposta:
 $782,81 \times 1,5 = 1.174,2$ m2st

Aquesta proposta comporta reduir un sostre residencial d'habitatges per usos d'equipaments comunitaris de tipus religios, que alhora possibilita conservar l'edificació existent ja que és fàcilment adaptable a un centre de culte, si bé òbviament s'haurà d'aplicar les intervencions amb les condicions materials i tècniques necessàries per a garantir la seguretat dels usuaris i la higiene de les instal·lacions i evitar molèsties a terceres persones que es fixen al Decret 94/2010 de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte.

Per tant la proposta de la present modificació delimitarà una correcció del polígon d'actuació PAU 20.3 que exclourà la finca situada al C/ Girona nº 160/164, que passarà a qualificar-se de SE4 d'Equipament Cultural, Social i Religiós, que tindrà l'edificabilitat ordinària pels equipaments regulada a l'article 101 de la normativa del POUM però que es regularà de manera específica amb una alçada màxima de B+1 per ajustar-se a l'edificació existent, essent possible esgotar l'edificabilitat complementària a la edificació existent, bé ocupant el pati o bé creixent la planta pis, ja que la construcció existent al fins del pati s'ha de desmuntar ja que és de característiques impròpies .

05 Adequació funcional i legal de l'edificació existent a un equipament religiós.

L'edificació existent situada al C/ Girona, 160-164 té les característiques d'una edificació industrial, consistent en dos naus de planta baixa i planta pis, i que actualment estan en desús. Tant a nivell volumètric com de distribució i de composició, l'estat actual s'ajusta a l'estat originari de la seva construcció i per tant les característiques que consten al plànols d'informació I.04 permeten disposar d'una informació adequada. Tan mateix a la inspecció s'ha constatat que les parts construïdes en planta baixa i pis presenten un estat correcte a nivell de coberta i estructura.

Analitzada la construcció global, que uneix 2 edificacions adossades podem validar la viabilitat d'una intervenció de rehabilitació de manera que en la planta baixa, a banda dels requeriments de l'accés i vestíbul, es generi una part de planta diàfana que possibiliti l'ús de culte.

El conjunt de la planta baixa tindria unes dimensions màximes de 782 m², que és la superfície total de la parcel·la, i per tant la part destinada a la sala seria d'aproximadament 600 m² i hauria de tenir limitada la seva capacitat a menys de 500 persones.

Amb aquestes dimensions no caldria que aquest document urbanístic incorpori un estudi de mobilitat generada i pel que fa a les necessitats d'aparcament, dir que no es requereixen espais complementaris als existents o als que es preveuen en el POUM, ja que per una part aquest centre és la substitució d'un existent al costat i per altre part pel fet que la majoria dels usuaris viuen en un entorn immediat i per tant podem concloure que aquest equipament religiós no genera una exigència d'aparcaments superior a l'existent.

Per altra part, cal considerar de manera positiva que tot i que no ho reflecteix el cadastre ni el registre, la propietat abasta un pas al sud de la finca, cosa que sí es pot constatar en els plànols de la llicència d'obres, aspecte que també queda evidenciat pel fet de disposar d'obertures i de portes en aquesta façana sud. Aquest pas permetrà generar il·luminació al centre així com possibilitat d'accessos secundaris i sortides d'emergència.

La planta pis es destinaria als usos complementaris del centre de culte, despatxos, aules, sales de formació i possibles sales polivalents i un habitatge per l'Imam.

En la tramitació de la llicència municipal es considerarà que el centre de culte no té les característiques de gran capacitat, si bé sí que caldrà garantir el compliment de les condicions mínimes de seguretat per a les persones que s'estableix al decret 94/2010 de desplegament de la Llei 16/2009, dels centres de culte.

Per tot plegat, cal considerar que queda garantida la viabilitat de l'adequació legal i funcional d'adaptar la construcció existent a un equipament religiós.

06 Determinacions, contingut i tramitació del document.

06.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).

L'art. 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, i en qualsevol cas han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics.

06.2 Contingut documental (118.4 RLU).

D'acord amb l'art. 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

- 1 La memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin:
 - El programa de participació ciutadana.
 - La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica.
- 2 Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- 3 L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- 4 La documentació mediambiental adequada.
- 5 El document comprensiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

i, tractant-se d'una modificació, a més a més:

- 6 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).
- 7 Justificació del manteniment i superfície i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, quan la modificació proposada els afecti (98 TRLU).
- 8 Les especificacions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU quan la modificació comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o la transformació d'usos.

En aquest sentit cal dir:

- La present modificació no afecta les determinacions del POUM vers els sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius.
- L'article 99, que resulta d'aplicació en aquesta modificació estableix que cal incloure en el document la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques aportades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment, que en aquest cas només afecta a una única propietat i quina documentació s'adjunta a l'annex I d'aquest expedient.

- Pel que fa les exigències dels apartats “b” del punt 1 de l'article, en funció que amb aquesta modificació les parcel·les resultants ja disposaran de la condició de solar, resulta innecessari establir terminis d'execució, tot i que es preveu immediata. Pel que fa al punt “c”, la avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació s'inclou en l'apartat corresponent.
- En funció que la present modificació del planejament comporta la transformació dels usos preexistents, s'ha de donar compliment a la exigència de majors reserves que estableix l'article 100.4.
- Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del POUM, sinó que únicament introdueix una modificació que millora els sistema de equipaments comunitaris, segueixen essent vigents les justificacions i documents del POUM respecte:
 - L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica.
- El Programa de participació ciutadana queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats. En aquest cas, s'ha de sol·licitar informe a la Direcció General d'afers religiosos.
- D'acord amb l'art. 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, únicament cal incorporar aquest estudi si la modificació comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, que no és la finalitat de la present modificació, o bé que la capacitat superi les 500 permeses, que tampoc és el cas.
- Tal com es justifica a l'apartat corresponent d'aquesta memòria la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental, però, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU haurà d'incorporar l'informe ambiental, si bé en aquest cas atenent a la escassíssima transcendència de la modificació, el seu contingut serà mínim.

06.3 Tramitació (96 TRLU).

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'art. 99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) cosa que esdevé necessària en la present modificació, per quant es produeix una transformació dels usos preexistents.

Per tal de donar compliment a les determinacions establertes a l'apartat 2 de l'article 99 i en funció que la modificació comporta una transformació dels usos establerts anteriorment i el POUM té una vigència inferior a 5 anys, requereix l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme abans de la tramitació.

Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'art. 30 del RLU estableix que el règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones i sistemes i, en el seu cas per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un PAU. Atès que l'aprovació inicial de la present modificació comporta un canvi de règim urbanístic es necessari acordar la suspensió de tramitacions i llicències. En aquest document s'inclou el plànol suspensió de llicències en el plànol d'ordenació O.03.

07 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)

L'art. 97.1 del TRLU estableix:

“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la”.

L'interès general de la proposta de modificació del POUM, descrita a l'apartat 4 i que consisteix en qualificar de equipament comunitari cultural, social i religiós la finca situada al C/Girona nº 160, és notori, ja que el que pretén és possibilitar el trasllat de l'actual centre religiós situat a la planta baixa del edifici del costat, cosa que comportarà una millora del centre de culte pel fet de ser un edifici exclusivament destinat a aquest centre de culte com del fet de millorar qualitativament l'espai i l'aforament.

Òbviament és d'interès públic disposar d'un equipament d'ús religiós de característiques adequades que garanteixi la qualitat de l'espai i la seva seguretat i en una ubicació que coincideix amb la prevista pel planejament general i que encaixa amb les intencions de la comunitat de culte concret, i per tant s'insereix pacíficament en l'entorn urbà, ja que adapta una construcció existent de tipologia industrial fàcilment rehabilitable pel ús proposat.

A nivell de la propietat privada, també té interès, a banda que ho sol·licita formalment, pel fet que li permet rendibilitzar una edificació existent consistent en un antiga activitat industrial, que en cas contrari per ajustar-se al planejament caldria enderrocar-la. Per altra part, la propietat amb aquesta modificació podrà materialitzar el seu aprofitament sense tenir que esperar al desenvolupament del polígon d'actuació on està actualment inclòs.

A més, la proposta garanteix el principi general de desenvolupament urbanístic sostenible en el sentit que es rehabilita una construcció existent i evita que per assistir al centre de culte la comunitat hagi de fer desplaçaments que dificultarien la mobilitat urbana, ja que el centre actual no té prou capacitat per atendre la comunitat i les alternatives previstes es situen en indrets més llunyans. Per tant la proposta encaixa amb el principis de desenvolupament sostenible establerts a l'article 3 del TRLUC.

08 Informe ambiental

Aquesta modificació no ha de ser objecte d'acord amb la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, aquest document per trobar-se en el supòsit de l'apartat “c” de l'apartat 6, que estableix:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Per tant, el present document no ha de contenir la documentació pròpia d'una avaluació ambiental i atès que la modificació no té cap repercussió ambiental respecte les determinacions ja establertes en el POUM serviria la mateixa documentació ambiental del POUM. Nogensmenys, independentment de l'abast de la modificació, l'art. 118.4 del RLU estableix que les modificacions de planejament que se sotmeten a avaluació ambiental han d'incorporar

l'informe ambiental, i per tant introduïm en aquest document els aspectes que conté el del POUM referits al sòl urbà amb caràcter general, si bé com ja s'ha explicat reiteradament aquesta modificació es intranscendent sobre aquesta matèria, ja que només té incidència sobre una parcel·la ja urbanitzada.

En qualsevol cas d'acord amb les mesures preventives, correctores i de seguiment, s'haurà de donar compliment als següents aspectes:

- Utilitzar preferentment en els paviments urbans components procedents del reciclatge dels materials
- Contemplar una xarxa separativa d'aigües pluvials que es recolliran en un dipòsit pel reg dels espais lliures.
- Donar compliment al que estableix la legislació sectorial en la gestió de runes i residus de la construcció, sobre tot pel que fa a la coberta de fibrociment que s'ha de desmuntar.
- Aplicar mesures que garanteixin una jardineria sostenible en relació a l'estalvi d'aigua.
- Donar compliment a les diferents ordenances municipals relatives a aspectes ambientals en especial a la de regulació del soroll ambiental.

09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 100 TRLU

L'actuació proposada en aquesta modificació comporta la transformació dels usos preexistents a la finca situada al C/ Girona 160-164 i per tant han de donar compliment a l'apartat 4 de la Disposició Addicional segona que estableix que han de cedir el sòl amb l'aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1b i 100.4. Aquesta cessió de sòl pot ser substituït pel seu equivalent econòmic mitjançant el pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon, en el moment d'atorgament de la llicència del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. L'article 100.4 estableix que si la modificació comporta transformació dels usos preexistents s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

Aquest apartat 3 estableix quan la modificació té per objecte la reordenació global dels usos ha d'incorporar una reserva per zones verdes, espais lliures i equipaments de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos i que aquestes reserves s'apliquen a la totalitat del sostre edificable de l'àmbit.

En funció que el sostre aplicable a la zona SE4 és de 1.174 m², les majors reserves són $1.174/100 \times 7,5 = 88 \text{ m}^2$.

Pel que fa al deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, pel fet que no hi ha increment de l'aprofitament urbanístic ja que el valor residencial és superior al d'equipament, es fixa en el 10% de l'aprofitament assignat.

10 Estat de la Urbanització.

La finca situada al C/ Girona 160-164 disposa de serveis d'infraestructura suficient per la seva posada en servei, ja que històricament havia funcionat com naus industrials. Pel que fa a l'estat del carrer, també té un bon estat, producte d'una intervenció municipal relativament recent, com es pot apreciar a la foto adjunta.



Ara bé, actualment la finca està situada en el polígon PAU 20.3 i en la fitxa corresponent ja s'estableix la càrrega urbanística corresponent a l'execució d'intervenció externes directament vinculades, com serien la necessitat de dimensionar les xarxes de serveis amb potencialitats superiors de xarxes d'aigua, de sanejament i elèctriques. Aquestes necessitats es coneixeran en precisió quan es redacti l'avantprojecte dels àmbits que conformen el conjunt de l'àrea de transformació, o sigui, els PAU 20.1, 20.2 i 20.3 i els SMU 1, 4, 5.1, 5.2 i 5.3, però a nivell orientatiu es fa un càlcul per determinar quina càrrega cal aplicar a la finca que s'exclou de l'àmbit PAU 20.3.

A aquests efectes considerem que l'edificabilitat del polígon és:

- $14.824 \text{ m}^2 \times 1.15 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 0.9$ (cessions d'aprofitament) = $15.342 \text{ m}^2 \text{ st.}$

I les despeses serien de 105 €/m^2 sòl de viari (90 € m^2 pròpiament d'obra) i 15 €/m^2 de despeses complementàries, ens dona :

- $3.308 \text{ m}^2 \text{ vials} \times 105 \text{ €/m}^2 = 347.340 \text{ m}^2 \text{ st.} = 22,63 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$, que dona una repercussió de $347.340 \text{ €} / 15.342 \text{ m}^2 \text{ st.} = 22,63 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$

I per tant als $967,80 \text{ m}^2 \text{ st.}$, que el PAU 20.3 assignava a aquesta finca li correspondria una càrrega de $967,80 \text{ m}^2 \times 22,63$ que dona $21.901,3 \text{ €}$

11 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

L'article 8.5.a del TRLU estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes, en la informació pública, conjuntament amb el pla, s'ha d'exposar al públic un document comprensiu dels extrems següents:

10.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Els canvis proposats pel present document modifica la normativa de la qualificació del terreny situat al C/Girona nº 160/164 i corregeix la delimitació del polígon PAU 20.3. Per aquest motiu se suspèn la tramitació de l'atorgament de llicències d'edificació en aquest terreny, tal com es grafia en el plànol núm. 3 d'ordenació.

10.2. Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles és la de qualificar la finca del C/Girona nº 160/164 de equipament cultural, social i religiós SE4 de titularitat privada, alhora que excloure aquesta finca del polígon 20.3, i per tant s'ha de generar una nova fitxa d'aquest polígon.

Girona, gener de 2023

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.
FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

Documentació cadastral
Nota simple del registre
Certificació Registral

ANNEX

Nota simple del registre

Información Registral expedida por:

MARIA BEATRIZ BALLESTEROS PANIZO

Registrador de la Propiedad de

Carrer de Sant Roc, 1
17820 - BANYOLES (GI)
Teléfono: 972909434
Fax: 972909416

Correo electrónico: banyoles@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JURISWEB INTERACTIVA, SL

con DNI/CIF: B62187463

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q86FM42**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES

Carrer de Sant Roc, 1, CP. 17820 (Banyoles)

Tfno: 972909434 Fax: 972909416

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 01/09/2022 15:11:07

FINCA DE BANYOLES N°: 8838

C.R.U.: 17012000014871

DATOS REGISTRALES

Tomó: 3007 Libro: 255 Folio: 166 Inscripción: 3

DESCRIPCION

URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a taller, sito en BANYOLES, señalado de número 164 en la calle GIRONA. Construido sobre un solar de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS, de forma rectangular, que mide veinte metros setenta centímetros de fachada en la calle Girona, con una profundidad de sesenta y un metros. La parte edificada, compuesta de una nave industrial en los bajos y en la planta superior destinada a almacén y oficinas, ocupa aproximadamente la mitad del solar en la parte lindante con la calle Girona y el resto en la parte posterior del terreno es patio cercado de pared. Linda: al frente, Este, calle Girona; al fondo, Oeste, esposos Ramió. Butiñá; derecha entrando, Norte, sucesores de José Estany; y a la izquierda, Sur, con pasaje particular.

PROCEDENCIA: Agrupación de las fincas 3.035, folio 31, tomo 1.422, libro 73 de Banyoles, Y finca 184, folio 212, tomo 655, libro 30 de Banyoles.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **DOÑA DOLORES ARTIGAS PAGES**
N.I.F. : 40258469M
Título : Agrupacion
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **1/2 (50,00%)**
Fecha Escritura : 23 de abril de 1983
Notario : Don Eladi Crehuet Serra
Población : Banyoles.
Inscripción : 1ª
Tomo/Libro/Folio : 2417/151/53

Nombre : **DOÑA DOLORES ARTIGAS PAGES**
N.I.F. : 40258469M
Título : Adjudicacion
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **1/2 (50,00%)**
Fecha Escritura : 27 de marzo de 1990
Notario : Don Enrique Brancós Núñez
Población : Girona.
Inscripción : 3ª



Tomo/Libro/Folio : 3007/255/166

CARGAS

HIPOTECA: Hipoteca origen de la inscripción 2ª, constituida a favor de "CAJA PENSIONES VEJEZ AHORROS CATALUNYA BALEARES", en garantía de 90.151,82 euros de principal, de intereses de tres años al dieciséis por cien, y trece mil quinientos veintidós euros y setenta y siete céntimos de euro para costas y gastos. Fecha de vencimiento: 1 de noviembre de 1992. Tipo de interés inicial: dieciséis por cien. Escritura: dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y seis, Don Eladi Crehuet Serra, Notario en Banyoles. Fecha inscripción: dos de diciembre de mil novecientos ochenta y seis.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 21/08/96, por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la Anotación B, al folio 54 del tomo 2.417, libro 151.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 09/12/96, por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la inscripción 3ª, al folio 166 del tomo 3.007, libro 255.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección



General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BANYOLES a día uno de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 217027281411D638

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 217027281411D638

Certificació registral

B. NORMES URBANÍSTIQUES

01. Normes urbanístiques vigents

Els terrenys afectats per la modificació es regulen en l'article 100 i 101 de la normativa i la fitxa del polígon PAU 10.3 que es transcriuen:

Article 100. Titularitat.

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública. **S'exceptuen d'aquest caràcter general de titularitat pública i, per tant, podran tenir la titularitat privada aquells sòls que qualifiqui un planejament derivat per a equipament comunitari, sempre que la seva superfície no es comptabilitzi dins de l'estàndard d'equipament previst a l'article 65 del TRLU, així com els usos socioculturals destinats a les dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars. Aquests equipaments que puguin mantenir la titularitat privada o bé tenen l'epígraf "b" en el present Pla, o bé els hi aplicarà el planejament derivat que els qualifiqui.**
2. No obstant això, el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. També s'admetrà la iniciativa privada per promoure equipament d'allotjament dotacional sempre que es doni compliment a les determinacions de l'article 34.5 ter del TRLU, amb les modificacions del decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 101. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 286 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari, que s'integren en les claus definides a l'apartat 5 d'aquest article.
3. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. En funció de les determinacions d'aquest decret es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari. A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50

metres. En qualsevol cas caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

- Equipament Docent	Clau SE1
- Equipament Sanitari – assistencial	Clau SE2
- Equipament Administratiu - proveïment	Clau SE3
- Equipament Cultural - social - religiós	Clau SE4
- Equipament Esportiu	Clau SE5
- Equipament d'allotjament dotacional	Clau SE6
- Equipament Reserva - sense ús assignat	Clau SE7
6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.
7. Als equipaments qualificats de SE4 serà admissible que la seva utilització sigui de l'ús de taller artesanal, de manera especial en l'edificació coneguda com La Farga d'Aram.
8. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.
9. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable, a excepció que en disposin d'unes més concretes.
10. Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i les condicions d'edificació s'ajustaran als paràmetres de 1,5 m2st/m2s d'edificabilitat, d'una ocupació lliure i de 10,00 metres d'alçada, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. En qualsevol cas les edificacions existents que tinguin un perímetre que superin aquests regulats de manera ordinària seran reconeguts com a vàlids i per tant es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.
En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d'1,50 m² sostre/m² sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.
11. Els possibles equipaments privats provinents del planejament derivat que s'autoritzin si aquest no concreta l'ús precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat. Igualment caldrà la tramitació d'un pla especial per concretar els usos dels equipaments públics si no queda clarament definit, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1 d) del TRLU.
12. A la finca de Can Puig de la Bellacasa (BCIN) amb àmbits de topografia desiguals s'haurà de garantir la inedificabilitat de l'entorn del monument per evitar alteracions en el seu perfil paisatgístic que el pogués afectar finalment.
13. És equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de : dificultat d'emancipació, de requeriment d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi, o per afectació per una actuació urbanística. Els allotjaments dotacionals integrats en els sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del

compliment dels estàndards de reserva mínima per habitatge de protecció pública ni de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.

Només requerirà que es disposi de la clau SE 6 d'allotjament dotacional si es destina més del 50% del sostre de l'equipament a ús d'habitatge, però si és inferior a aquest 50% es podran ubicar habitatges en altres tipus d'equipaments.

14. Les finques destinades a equipament comunitari podran destinar part de la mateixa l'ús d'aparcament que requereixen pel seu funcionament pel que aquest ús tindrà la condició de complementari.
15. La zona d'equipament del cementiri, el desenvolupament de la seva ampliació estarà sotmesa a la realització d'un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que tingui per objectiu de proposar les mesures d'integració paisatgística adients per a la seva integració amb el seu entorn forestal protegit, així com també s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada.

02. Normes urbanístiques proposades

La modificació estableix la regulació següent:

Article únic.

1. S'introdueix l'apartat 16 a l'article 101 Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

16. L'equipament SE4 situat al C/ Girona 160-164 mantindrà la titularitat privada i la seva ordenació serà de alineació a vial i el nombre de plantes màxim s'estableix en PB+1. L'edificabilitat serà l'ordinària fixada als equipaments de 1,50 m²st/m². En cas que es substitueixi l'edificació existent, la volumetria resultant haurà d'adequar-se a la definida a l'entorn, pel que es procurarà esgotar el nombre de plantes en PB+2 alineades a vial i deixar un pati al fons de la parcel·la. La intervenció s'ajustarà a les determinacions regulades al Decret 94/2010 de desplegament de la Llei 16/2009 dels centres de culte. Prèviament a la concessió de la llicència municipal s'haurà de complir mitjançant el pagament en metàl·lic de l'equivalent econòmic les cessions d'aprofitament i les majors reserves que li pertoquen. Igualment caldrà aportar les despeses d'urbanització que li correspondria en la situació equivalent a la situació urbanística establerta en el POUM.

2. Es corregeix la fitxa del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 20.3, que queda de la següent manera:

Annex fitxes instruments

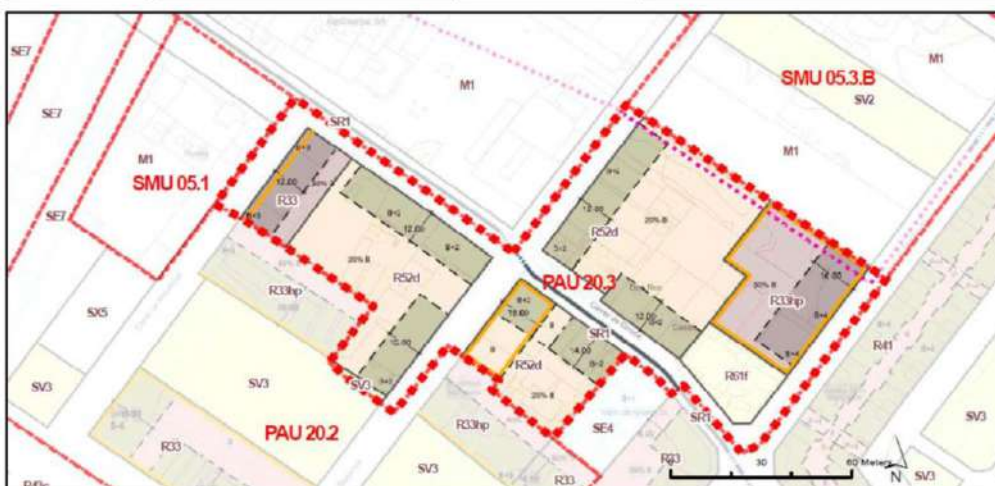
PAU 20.3

Ajuntament de Banyoles



Països Catalans	
Situació	Comprèn els terrenys que confinen al C/ Girona entre el C/ Masdevall fins al C/ Barcelona.
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.
Antecedents urbanístics	SUNC / PE II, PE III

Superfície	14040,00m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R3 i R5



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
1,15 m ² st/m ² s				72,40 hab/ha 102 hab		
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial		
Total V E X				Habitatge de protecció		
22,68 % 0,36 % 0,00 % 22,32 %				A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
				88,28 % 20,76 %		

Incidència / Observacions	<p>La delimitació d'aquest polígon obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitats urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments.</p> <p>En el polígon hi ha una superfície segons cadastre de 1.850 m² d'us residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció.</p> <p>La reparcel·lació confirmarà les titularitats originàries mitjançant una reparcel·lació econòmica i el 10% de cessions d'aprofitament es determinarà mitjançant l'aprofitament que obtenen efectuant la ponderació de valors en funció dels usos assignats en l'ordenació detallada del polígon.</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>
----------------------------------	---

Annex fitxes instruments

PAU 20.3

Ajuntament de Banyoles



Mesures ambientals	<p>Gestió de residus dels enderrocs 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. 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 deriven esfondraments.</p> <p>La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.</p>
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 4, 5.1,5.2 i 5.3.	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

C. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'apartat "c" de l'article 99.1 del TRLU estableix que les modificacions de planejament general que comportin una transformació dels usos han de incloure en la documentació:

"c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata."

Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent.

Superfície finca inclosa en el PAU 20.3	782,81 m ²
Qualificació	R52 d Zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial.
Fondària edificable	14 m
Número de plantes	B+2
Construcció admissible en pati	20%
Ús	Habitatge
Edificabilitat	289,73 x 3 = 869,19 m ² st 493,08 x 0,2 = 98,61 m ² st Total 967,80 m ² st

Utilitzant el document de l'Agència Tributaria de Catalunya VALOR BÀSIC D'IMMOBLES URBANS DE L'ANY 2022, obtenim que per una categoria similar a la mitjana, identificada amb l'epígraf 4a, a Banyoles que està en zona A10 té un valor de repercussió del sòl d'ús residencial de 288 €/m²st, com es constata als quadres següents:

Valor mitjà de repercussió del sòl = (Valor mitjà de l'immoble / coeficient de realització) cost de construcció corresponent a la qualitat mitjana del municipi:

Quadre	Valor €/m ²	Coefficient realització	Cost construcció €/m ²	Valor del sòl €/m ²
A01	3.758	1,45	840	1.752
A02	3.373	1,45	840	1.486
A03	3.028	1,45	830	1.258
A04	2.730	1,45	825	1.058
A05	2.462	1,45	820	878
A06	2.174	1,40	815	738
A07	1.971	1,40	810	598
A08	1.789	1,40	805	473
A09	1.624	1,40	805	355
A10	1.469	1,35	800	288
A11	1.329	1,30	800	222
A12	1.204	1,25	795	168
A13	1.099	1,20	790	126
B01	1.011	1,15	785	94
B02	931	1,10	780	66
B03	816	1,10	775	--
B04	719	1,05	770	--
E	633	1,00	765	--

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, €/m2 (habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	4.027	3.511	3.080	2.730	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	878	738	598	473
A02	2.372	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	878							
A03	2.050	1.752	1.486	1.258	1.058	878	738							
A04	1.752	1.486	1.258	1.058	878	738	598							
A05	1.752	1.258	1.058	878	738	598	473							
A06	1.486	1.058	878	738	598	473	355							
A07	1.058	878	738	598	473	355	288							
A08	878	738	598	473	355	288	222							
A09	738	598	473	355	288	222	168							
A10	598	473	355	288	222	168	126							
A11	473	355	288	222	168	126	94							
A12	355	288	222	168	126	94	66							
A13	288	222	168	126	94	66	49							
B01	168	126	94	66	49									
B02	126	94	66	49	36									
B03	94	66	49	36	26									
B04	66	49	36	26	18									
E	36	26	18											

Amb aquests valors de repercussió del sòl, afegint els de la construcció referits anteriorment i els coeficients de realització que més endavant es detallen, s'arriba a valors unitaris dels habitatges plurifamiliars nous, en general inferiors als obtinguts d'altres fonts d'informació, la qual cosa demostra la ponderació amb què es fixen els valors bàsics.

Quadre	Categoria	Característiques
A02 a A13	1a	categoria màxima
	2a	categoria sensiblement superior a la mitja
	3a	categoria lleugerament superior a la mitjana
	4a	categoria similar a la mitjana
	5a	categoria lleugerament inferior a la mitjana
	6a	categoria sensiblement inferior a la mitjana
	7a	categoria mínima
B01 a B04	1a	categoria màxima
	2a	categoria superior a la mitjana
	3a	categoria similar a la mitjana
	4a	categoria inferior a la mitjana
	5a	categoria mínima
E	1a	categoria màxima
	2a	categoria similar a la mitjana
	3a	categoria inferior a la mitjana

Per tant el valor del sòl és de:
 $967,80 \text{ m}^2 \times 288 \text{ €/m}^2 = 278.726,40 \text{ €}$

A aquest valor se li han de deduir les cessions d'aprofitament del 10% i les despeses d'enderroc que es quantifiquen en 40.000 €.

Per tant el valor final és $(278.726,40 \text{ €} \times 0,9) - 40.000 \text{ €} = 210.853 \text{ €}$

Rendiment econòmic de la nova ordenació.

Superfície finca exclosa del PAU 20.3	782,81 m ²
Qualificació	SE 4. Equipament cultural, social i religió
Edificabilitat	1,5 m ² st/m ² , que dona 1.174,21 m ² st
Tipus d'ordenació	Alineada al vial
Superfície construïda	1.044,72 m ² st

Utilitzant el mateix document de l'Agència Tributària, obtenim per la mateixa categoria d'ubicació 4a a Banyoles A10, un valor de repercussió de sòl destinat a equipaments d'ús sanitari, cultural i docent, de 126 €/m² com es constata al quadre següent:

3.6 Valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Tant en estudis realitzats sobre la relació entre els valors del sòl residencial i el sòl destinat a equipaments com en els valors del sòl de les ponències de valors cadastrals, hi ha unanimitat en situar aquesta relació de valors de repercussió d'equipaments entre el 60% i el 45% de valor de l'ús predominant, en aquest cas el residencial.

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació sanitària, cultural i docent) dels diversos quadres i categories d'ubicació: Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments, €/m² (edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments, €/m² (edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.215	1.931	1.694	1.502	1.305	1.128	946	773	629	518	421	347	275	213
A02	1.305	1.128	946	773	629	518	421							
A03	1.128	946	773	629	518	421	347							
A04	946	773	629	518	421	347	275							
A05	946	629	518	421	347	275	213							
A06	773	518	421	347	275	213	160							
A07	518	421	347	275	213	160	126							
A08	421	347	275	213	160	126	94							
A09	347	275	213	160	126	94	72							
A10	275	213	160	126	94	72	55							
A11	213	160	126	94	72	55	41							
A12	160	126	94	72	55	41	32							
A13	126	94	72	55	41	32	25							
B01	72	55	41	32	25									
B02	55	41	32	25	18									
B03	41	32	25	18	14									
B04	32	25	18	14	11									
E	18	14	11											

D'aquest valor i aplicant la fórmula del referent de valoracions $V = V_c/K - V_c$, i aplicant els valors $K = 1,35$ que consta al quadre anterior, i de V_c de 400 €/m², que és el 50% de valor de construcció residencial, obtenim un valor del producte acabat de 710,10 €/m²st.

A aquest valor se li han d'aplicar els coeficients correctors corresponents a la antiguitat i a l'estat de construcció que conjuntament dona un 0,40, pel que el valor resultant de 710,10 x 0,4 = 284,04 €/m²st aplicable a la superfície construïda de 1044,72 m², dona:

$$1044,72 \text{ m}^2\text{st} \times 284,04 \text{ €/m}^2\text{st} = 296.742 \text{ €}$$

S'han de deduir les cessions d'aprofitament corresponent al 10% del valor del sòl de 126 €/m², que son 13.162 €, així com les majors reserves (7,5 m² cada / 100 m²st > 1.174/100 x 7,5) que són 88,05 m² al valor del sòl de 126 €/m², resulta 11.094 €.

Per tant el valor final és 296.742 € - 13.163 € - 11.094 € = **272.485 €**

Conclusió

El valor de la nova ordenació és de 272.485 €, superior al de l'ordenació vigent de 210,853 €, pel que queda garantida la rendibilitat de l'operació.

No es consideren les despeses d'urbanització ja que en ambdues situacions són les mateixes i per tant no afecta a la rendibilitat de la finca.

Informació

- i.01 Situació
- i.02 Emplaçament
- i.03 Ortofoto
- i.04 Estat actual
- i.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent

Ordenació

- O.01 Ordenació
- O.02 Proposta ordenació

D. PLÀNOLS

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POU

SITUACIÓ

PLÀNOL núm
1.01

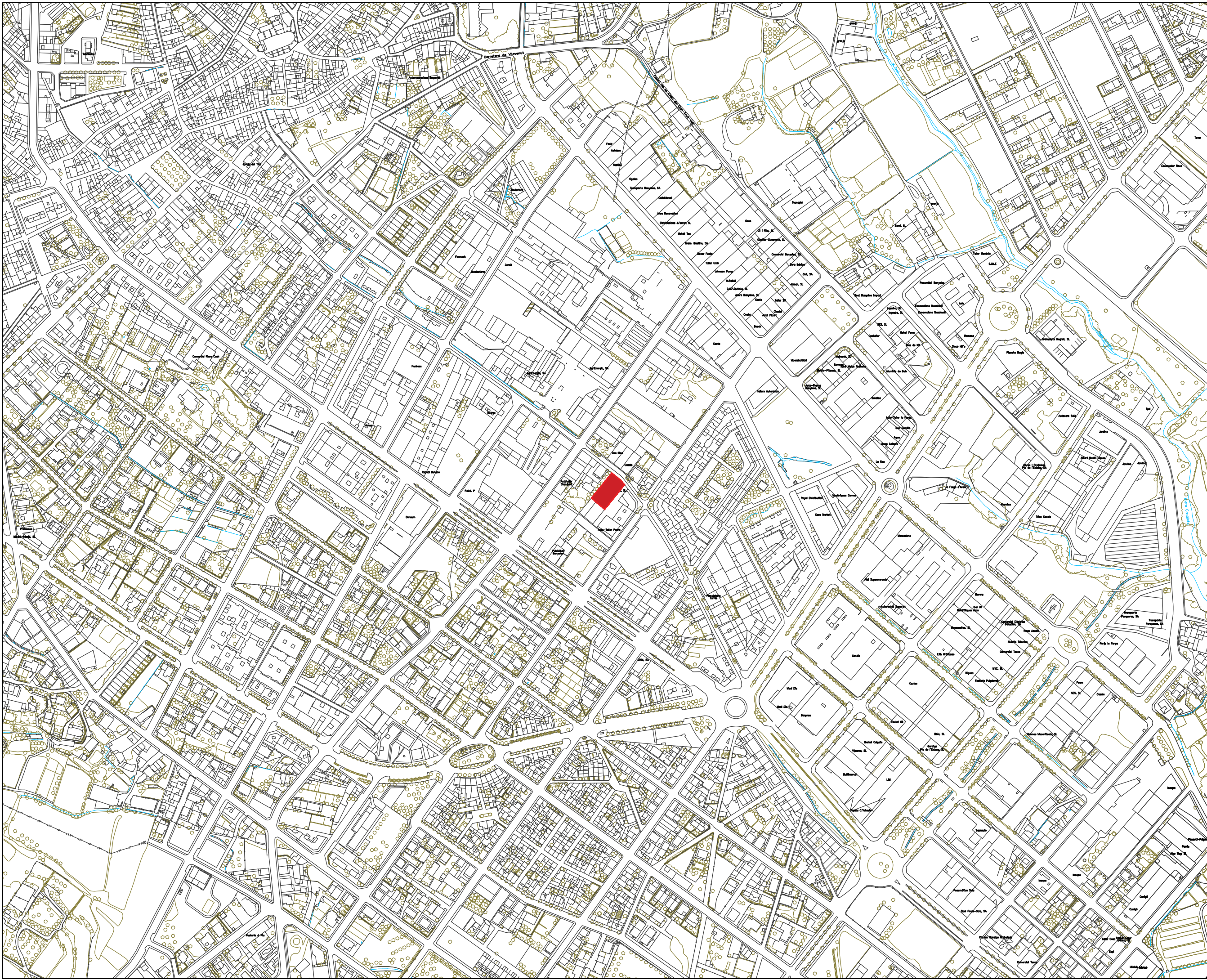
ESCALA
1/4000

DATA
Setembre 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

EMPLAÇAMENT

PLÀNOL núm
1.02

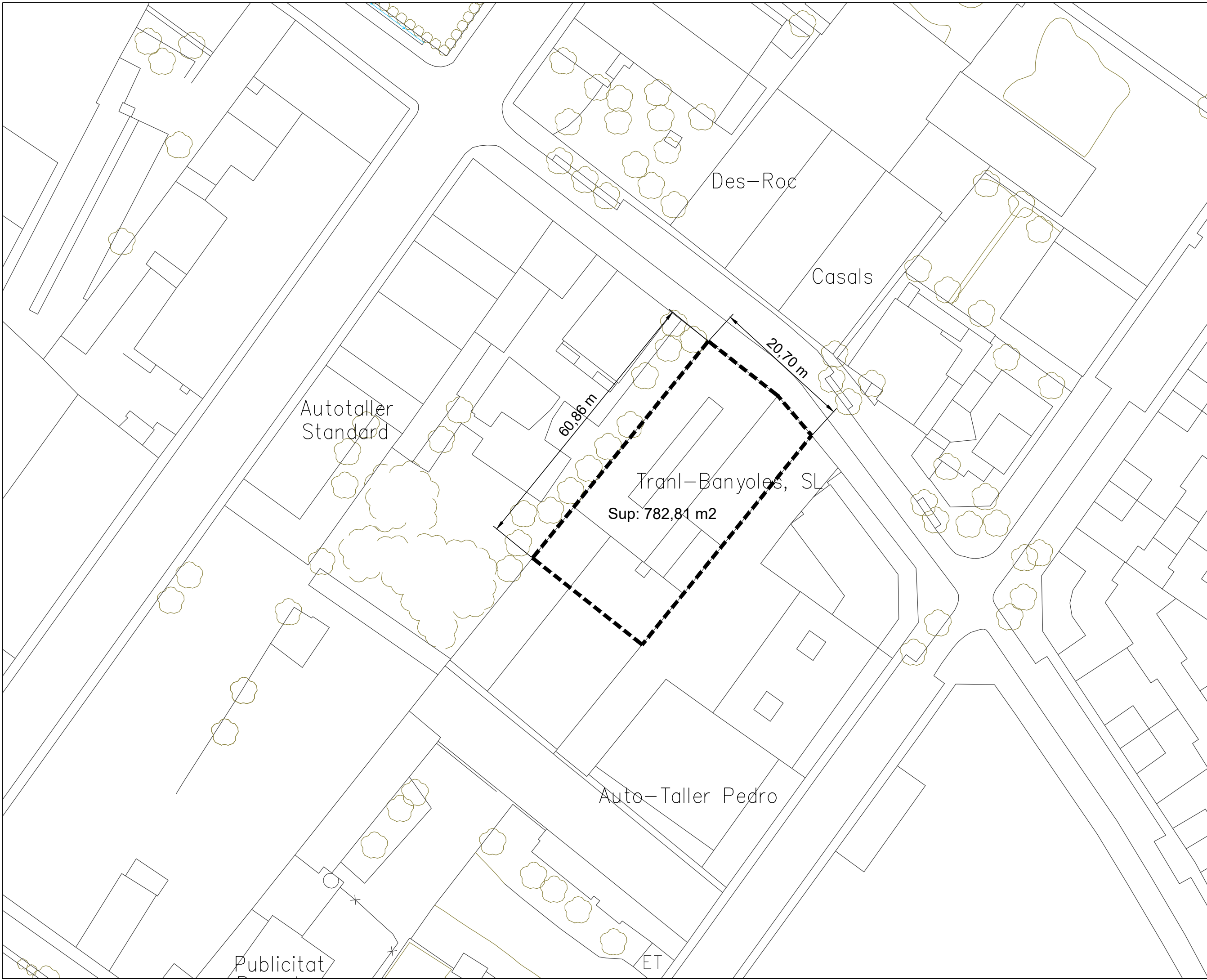
ESCALA
1/500

DATA
Setembre 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM**



ORTOFOTO

PLÀNOL núm
I.03

ESCALA
1/1000

DATA
Setembre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

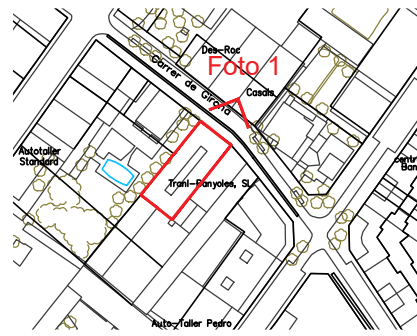


Foto 1

Imatges dels plànols del projecte de taller industrial en el solar n° 88 del carrer de Girona de Banyoles, visat el dia 24 de setembre de 1954 amb n° de visat 7084.

PROYECTO COMPLETO:	
AREA	411,12 m ²
VOL	216,30 m ³
PESO	216,30 t
MATERIALES ESTIMADOS:	
MURAS	2.200 m ²

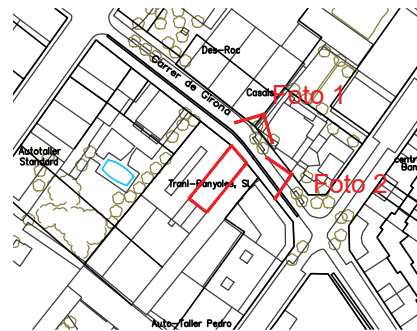
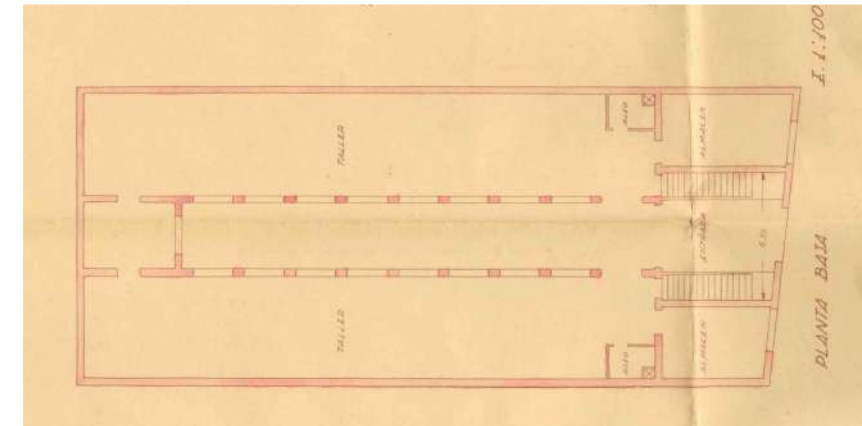
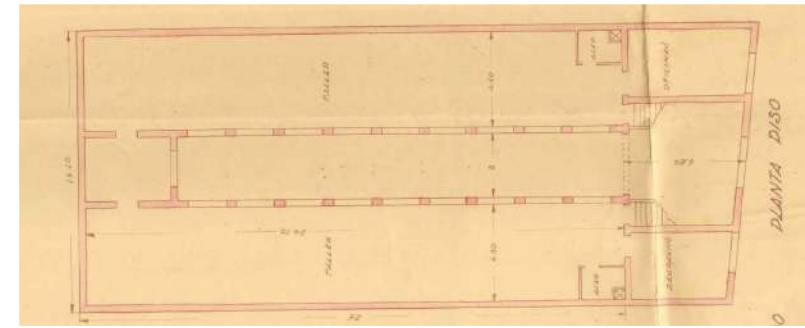
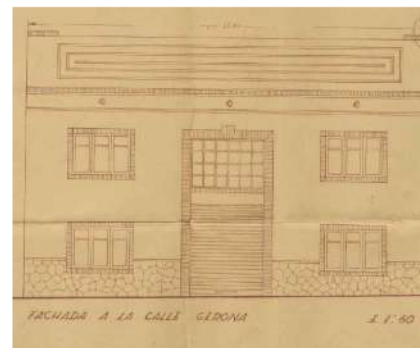
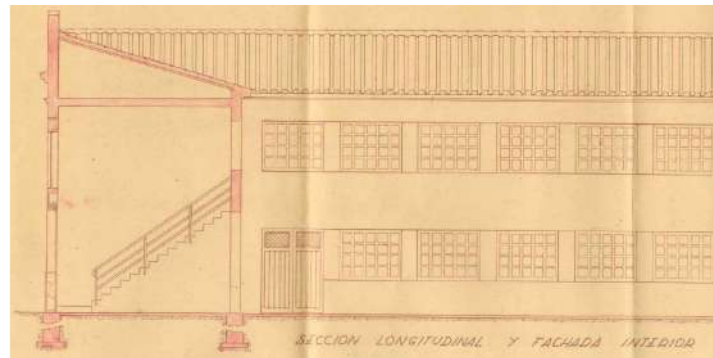
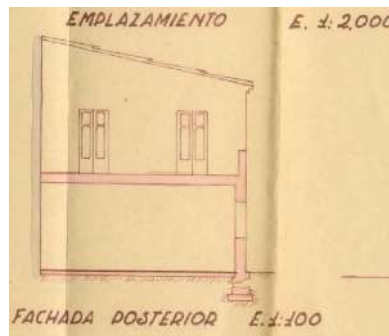


Foto 1

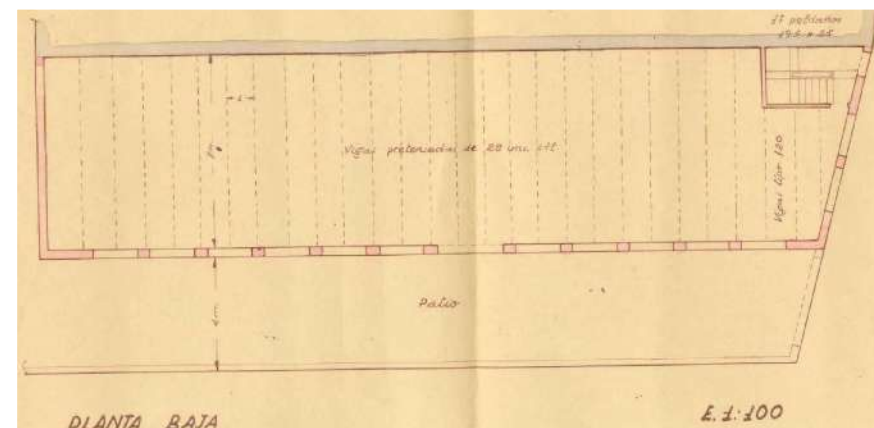
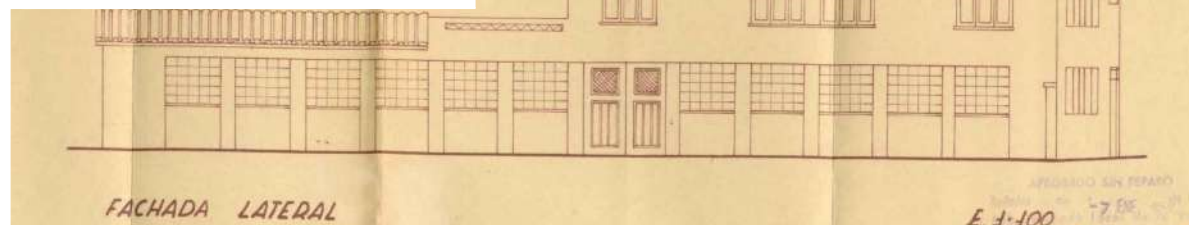
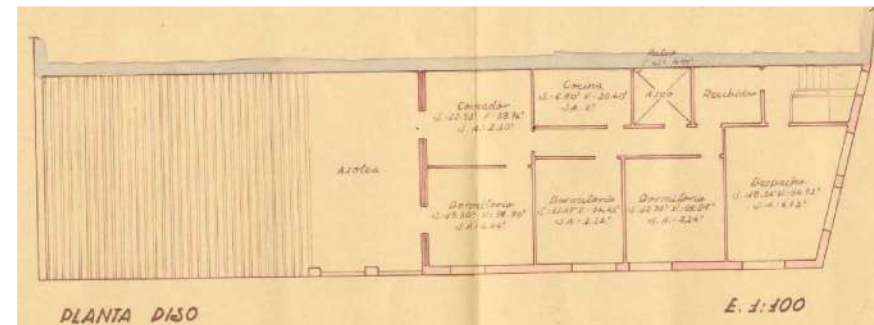


Foto 2

Imatges dels plànols del projecte d'edifici industrial i vivenda en el carrer de Girona n° 88 de Banyoles, visat el dia 27 de desembre de 1957 amb n° de visat 10394.



Superficie cubierta:	
Bajos	210,90 m ²
plano	122,40 m ²
Total	333,30 m ²



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POU

ESTAT ACTUAL

PLÀNOL núm

I.04

ESCALA

1/---

DATA

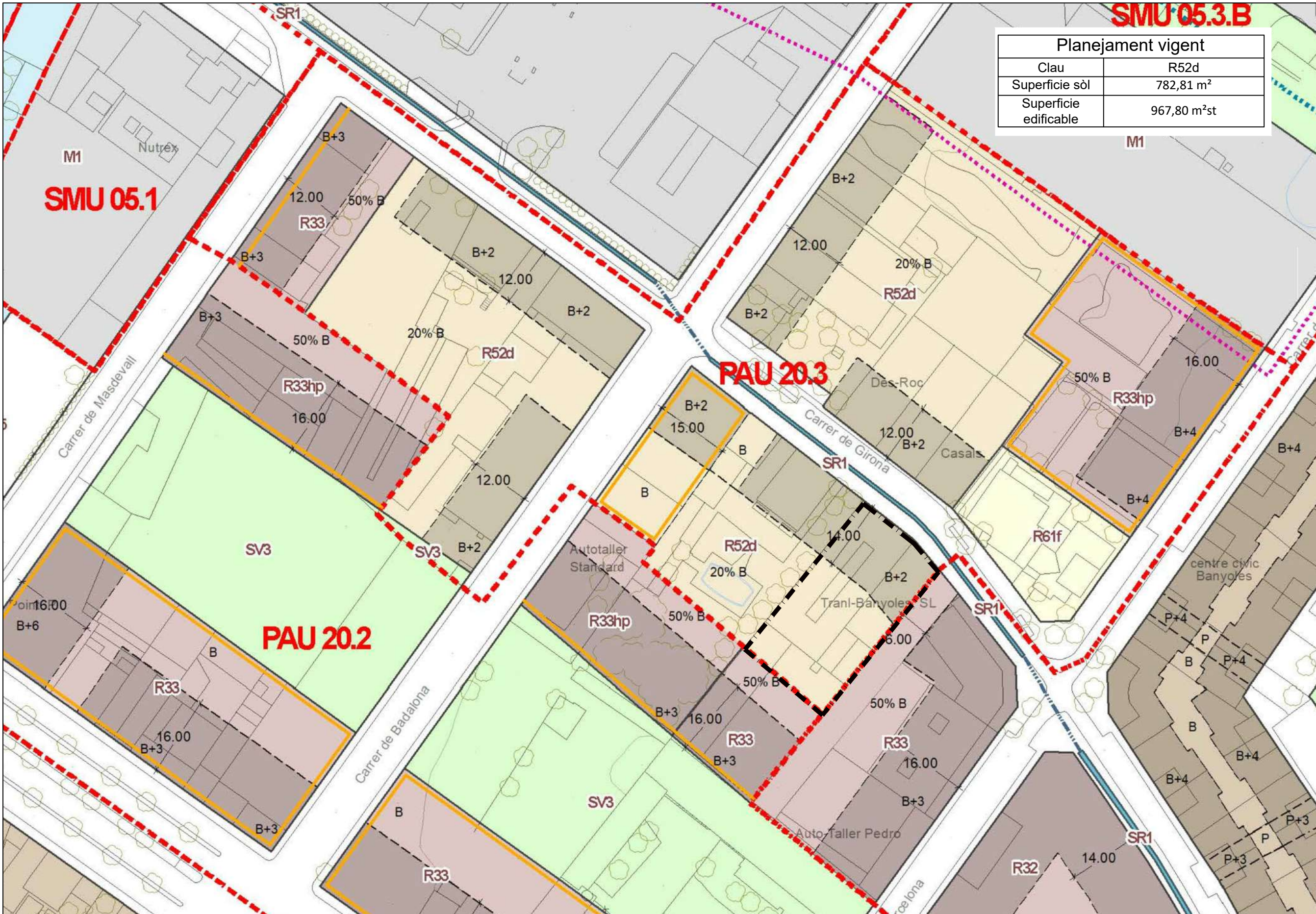
Setembre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Planejament vigent	
Clau	R52d
Superfície sòl	782,81 m ²
Superfície edificable	967,80 m ² st

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marqués i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent

PLÀNOL núm **1.05** ESCALA 1/750
DATA Setembre 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES

S. Sistemes

Mobilitat

- SK1 Xarxa territorial bàsica
- SK2 Xarxa bàsica local
- SK3 Xarxa comunitat bàsica
- SK4 Xarxa peatonal
- SK5 Àrea aparcament
- RSK1 Reserva xarxa viària bàsica

Equipaments i serveis

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS

- ST1 Aigua
- ST2 Energia
- ST3 Depuració
- ST4 Residus
- ST5 De nova creació / Reserva

R. Residencial

URBA

- R1. NÚCLIS ANTICS
 - R1a Conjunts històrics - Can Batlle
 - R1b Conjunt històric - Plaça d'Àngels
 - R1c Conjunt històric - Guàrdia
- R2. URBA TRADICIONAL
 - R21 Plaça del Remís
 - R22 Barri del Mas Palau
 - R23 Barri de l'Arxiver
 - R24 Barri de Sant Pere
 - R25 Front de la Vila
 - R27 Can Laque
- R3. ORDENACIÓ TANCADA
 - R31 Illa compacta
 - R32 Illa tancada
 - R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA

- R41 Configuració gènrica
- R42 Configuració determinada pel viari
- R43 Configuració flexible

R5. CASES AGRUPADES

- R51 Fronts tradicionals
- R52 Individualitzat en filera alineada a via
- R53 Individualitzat en filera separada del viari
- R54 Configuració flexible

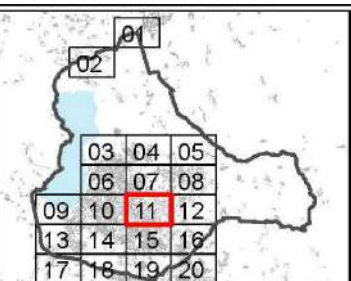
R6. CASES AILLADES

- R61 Parcel·la mínima 250 m²
- R62 Parcel·la mínima 400 m²
- R63 Parcel·la mínima 600 m²
- R64 Parcel·la mínima 1.000 m²

O. Plànols ordenació

O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada.

11



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Ajuntament de Banyoles
Document d'aprovació provisional. Agost 2020.

Escala: A1: 1:1.000
A3: 1:2.000

Equip redactor: Font-Viñolas arquitectes SLP

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM**

Pla d'Ordenació Urbanística municipal proposta.
Modificació plànol O.2.2.11

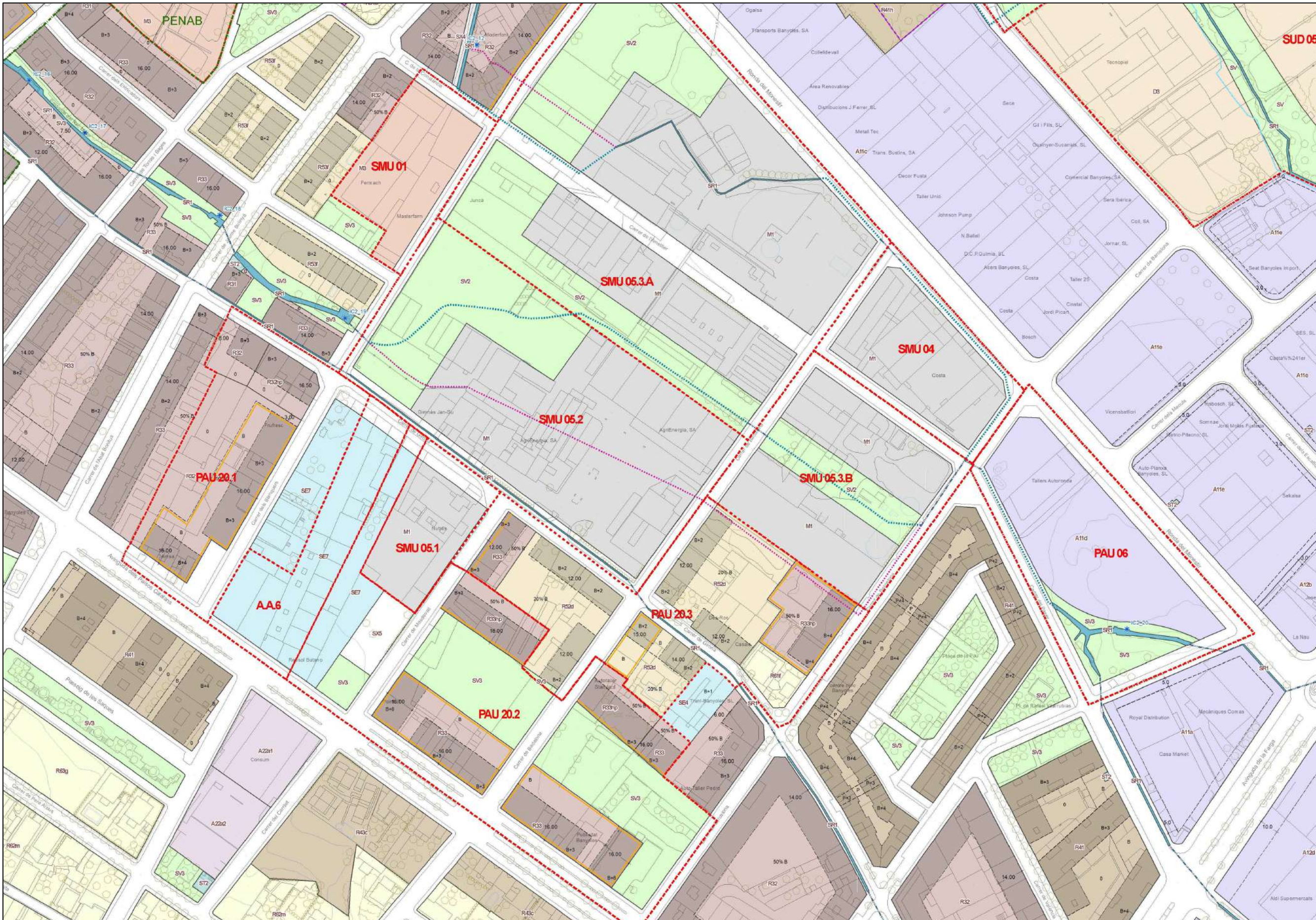
PLÀNOL núm **O.01** ESCALA 1/2000

DATA
Setembre 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



S. Sistemes

Mobilitat

SK VIARI
SK1 Xarxa territorial bàsica
SK2 Xarxa bàsica local
SK3 Xarxa comunitat local
SK4 Xarxa peatonal
SK5 Àrea aparcament
RSK1 Reserva xarxa viària bàsica

SH HIDROGRÀFIC

SR ESTANY

Espais lliures

SV ESPAIS VERDS
SV1 Parc territorial
SV2 Parc urbà
SV3 Places i jardins urbans

Equipaments i serveis

SE EQUIPAMENTS
SE1 Docent
SE2 Sanitari - assistencial
SE3 Administratiu - governament
SE4 Cultural - social - religiós
SE5 Esportiu
SE6 Alotjament dotacional
SE7 Reserva - sense ús assignat

ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
ST1 Aigua
ST2 Energia
ST3 Depuració
ST4 Residus
ST5 De nova creació / Reserva

R. Residencial

R1. NÚCLIS ANTICS
R1a Conjunts històrics: Can Busquets
R1b Conjunts històrics: Nadal Antic
R1c Conjunts històrics: Guàrdia

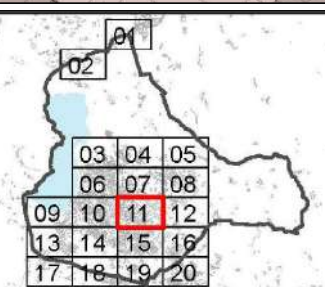
R2. URBÀ TRADICIONAL
R21 Plaça del Remes
R22 Barri del Mas Pàiu
R23 Barri de l'Ametller
R25 Barri de Sant Pere
R26 Front de Mata
R27 Can Laque

R3. ORDENACIÓ TANCADA
R31 Illa compacta
R32 Illa tancada
R33 Illa oberta

R4. ORDENACIÓ OBERTA
R41 Configuració unívoca
R42 Configuració determinada pel viari
R43 Configuració flexible

R5. CASES AGRUPADES
R51 Fronts tradicionals
R52 Individuals en filera i inserides a viari
R53 Individuals en filera separades del viari
R54 Configuració flexible

R6. CASES AILLADES
R61 Parcel·la mínima 250 m²
R62 Parcel·la mínima 400 m²
R63 Parcel·la mínima 600 m²
R64 Parcel·la mínima 1.000 m²



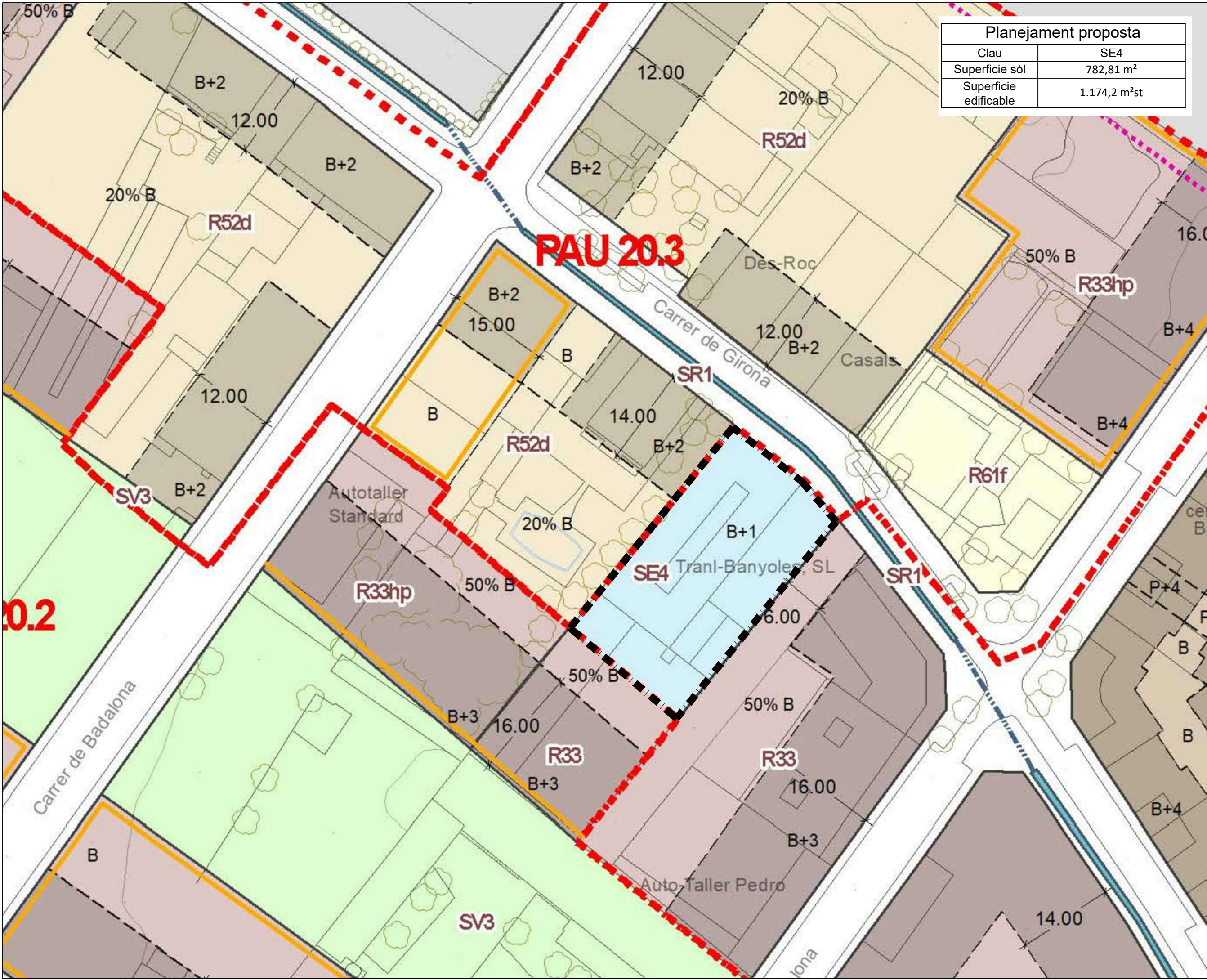
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
Ajuntament de Banyoles

Document d'aprovació provisional. Agost 2020.

O. Plànols ordenació
O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada.
1

Escala: A1: 1:1.000
A3: 1:2.000

Equip redactor: Font-Viñolas arquitectes SLP



Planejament proposta	
Clau	SE4
Superfície sòl	782,81 m ²
Superfície edificable	1.174,2 m ² st

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
 17003 GIRONA
 Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
 fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

PAU 20.3

0.2

Proposta modificació POUM

PLÀNOL núm **0.02** ESCALA 1/500
 DATA Setembre 2022

LA PROPIETAT:
 AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
 17820 Banyoles