



AJUNTAMENT DE BANYOLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES PER DELIMITAR DOS POLÍGONS
D'ACTUACIÓ A LA PLAÇA PERPINYÀ.**

Ref. X2018003804

INDEX

Memòria descriptiva i justificativa

0. Antecedents
1. Introducció
2. Objecte de la modificació
3. Àmbit de la modificació
4. Planejament vigent
5. El marc urbanístic i legal
6. Promoció i tramitació
7. Conveniència i oportunitat
8. Modificació que es proposa.
9. Reserves per a sistemes urbanístics
10. Cessió de sòl amb aprofitament
11. Estructura de la propietat

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Memòria social

Informe ambiental

Programa de participació ciutadana

Agenda i avaluació econòmica i financera

Informe de sostenibilitat econòmica

Annex

Annex valoració dels terrenys

Normes urbanístiques

Polígon d'actuació urbanística carrer Migdia, 16

Polígon d'actuació urbanística plaça Perpinyà, 8

Plànols

Situació i emplaçament

Planejament vigent

Planejament proposat

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

0. Antecedents

En data de 30/01/2018 (E2018001713) el Sr. Josep Puigdemont Valls, arquitecte, sol·licita a l'Ajuntament de Banyoles que *"es tramiti una modificació puntual del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), per tal de corregir l'error en relació amb la profunditat edificable del solar de la plaça Perpinyà, núm. 8, que ha de ser de 16 metres amb l'objectiu d'alinejar la façana posterior del futur edifici amb la de l'edifici existent que li fa mitgera a nord-est, plaça Perpinyà 10-12"*.

En data de 20/02/2018 (E2018002790) la Sra. Carme Vich Pascual, arquitecte, en qualitat de representant de la Sra. Rosa Soler Estival, sol·licita a l'Ajuntament de Banyoles que *"es tramiti una modificació puntual del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), en quant a la profunditat edificable de les parcel·les situades a la Plaça Perpinyà i carrer Girona per tal d'igualar-les als 16,00 metres de l'edifici plurifamiliar existent i aconseguir d'aquesta manera una alineació i uniformitat en l'interior d'aquest tram de pati d'illa tal i com es preveu en la redacció del PENAB"*.

1. Introducció

En sessió de data de 18 de gener de 1984, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (PGOU). L'acord va ser publicat al DOGC núm. 467 de data 7 de setembre de 1984. L'article 54 determina la necessitat de redactar un pla especial pel nucli antic.

L'article 54.6 de les seves normes, establí que caldria redactar un Pla especial de conservació i millora del nucli antic, segons el perímetre indicat en el plànol d'ordenació i es disposava d'unes ordenances d'edificació que permetien atorgar llicències durant el període transitori fins a l'aprovació del Pla especial.

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU) aprovat definitivament en data de 18 de desembre de 2001, acord publicat al DOGC núm. 3603 de 26 de març de 2003 i les normes urbanístiques al DOGC núm. 4965 de 10 de setembre de 2007. En el mateix article de les normes urbanístiques es manté la necessitat de redactar el pla especial del nucli antic.

En data 19 de març de 2007 es va aprovar inicialment el Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB). La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del 28 gener de 2009, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic i el PENAB. L'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques van ser publicades al DOGC núm. 5483 de data 14 d'octubre de 2009.

Els objectius i la metodologia de treball utilitzada es troben especificats en la memòria del pla. D'acord amb això, la base cartogràfica utilitzada per el reconeixement de les edificacions existents, s'ha pres d'un vol de l'any 1985 (apartat 1.1.3). Per determinar la profunditat edificable, variable en la majoria de casos, s'ha tingut en compte la situació actual de les edificacions ((apartat 2.3).

1.1.3. MÈTODE DE TREBALL

La metodologia utilitzada en aquest estudi està basada en:

- Treball de camp.
- Estudi de les activitats, equipaments i serveis.
- Reconeixement de les tipologies edificatòries.
- Estudi del parcel·lari.
- Estudi i reconeixement de l'estat actual de les edificacions.
- Reconeixement del patrimoni artístic.
- Anàlisi del planejament vigent.

De manera especial cal relatar la dificultat per obtenir una base cartogràfica fidedigna ajustada a la realitat de l'àmbit d'estudi. El mètode emprat ha estat prendre com a base topogràfica un vol de l'any 1983 a escala 1/500 de l'empresa POLUX. La cartografia cadastral actual s'ha ajustat a aquesta base. El plànol resultant ha estat depurat i contrastat amb la informació gràfica formada per les fotografies aèries i de façanes dels edificis. Aquest treball ha representat la part amb més pes dels treballs de recull d'informació.

El plànol resultant està dividit en dues parts. La base cartogràfica amb definició dels volums edificats; i la base cadastral amb definició de les parcel·les. Els plànols d'informació són l'expressió gràfica de les dades contingudes en aquests dos documents.

Tot aquest document, tant en la seva part d'informació com d'ordenació està fonamentat en aquesta base. La identificació de les finques és la seva referència cadastral expressada per un número de set dígit, els cinc primers corresponen a l'illa i els dos darrers a la parcel·la.

2.3. ZONES AMB APROFITAMENT LUCRATIU

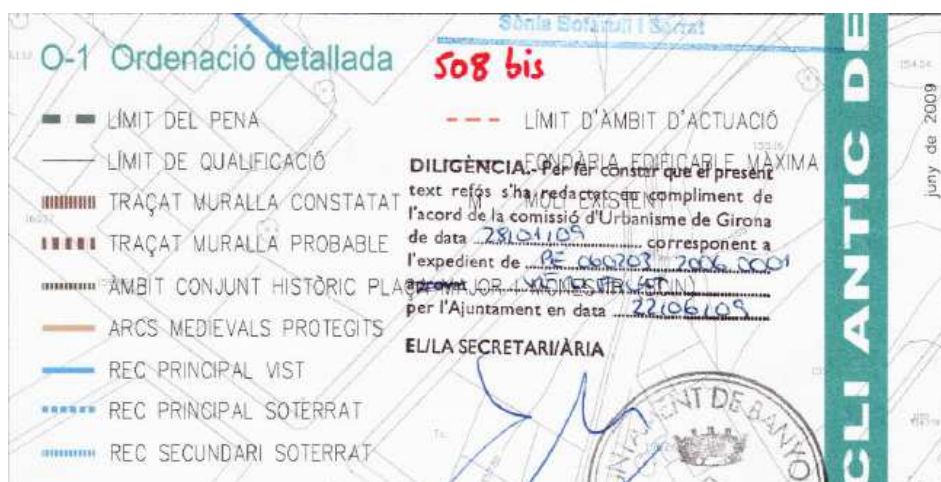
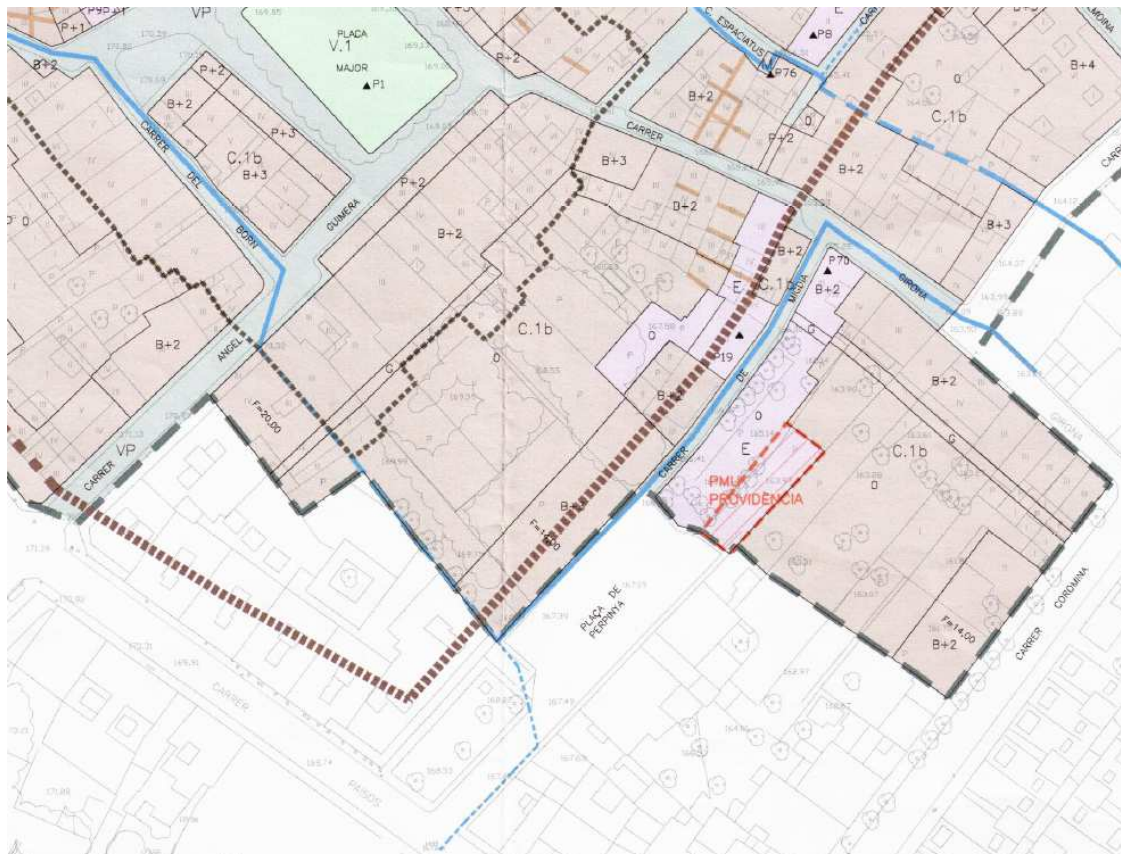
La determinació de la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, en molts casos, és variable ja que s'ha tingut en compte la situació actual de les edificacions i els límits de propietat i no s'ha imposat una norma genèrica.

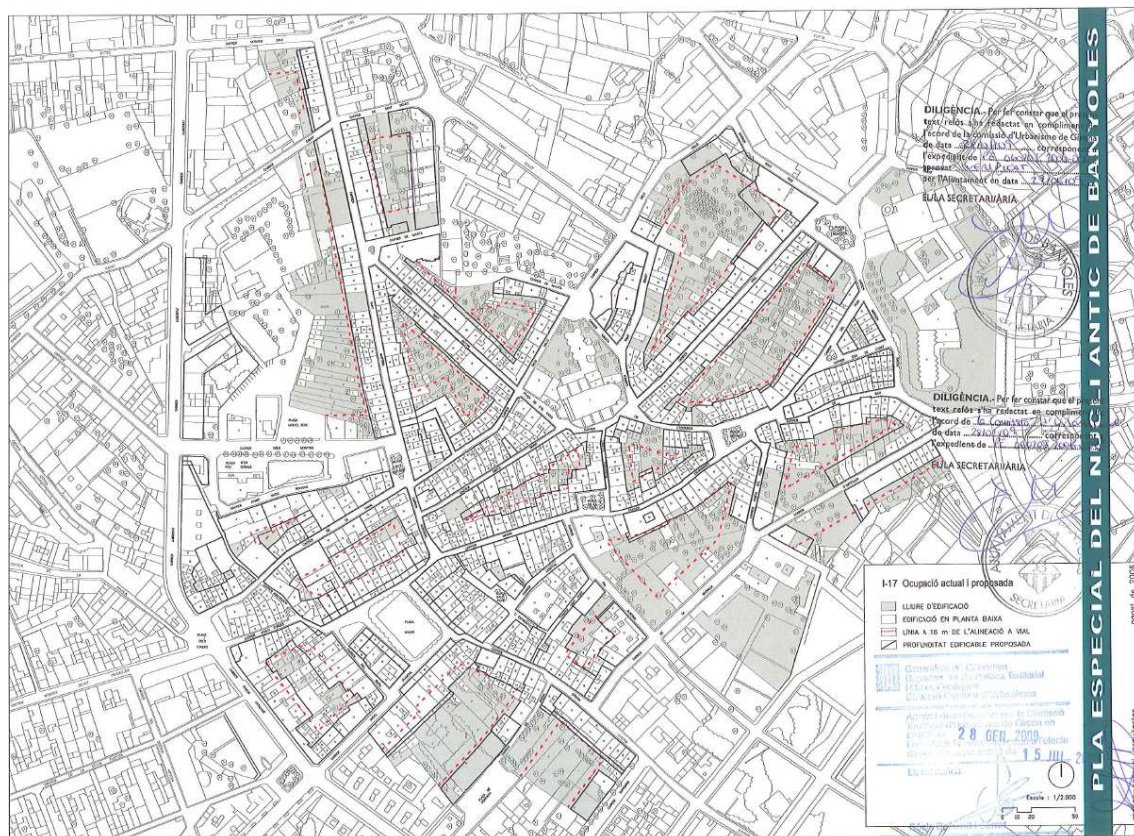
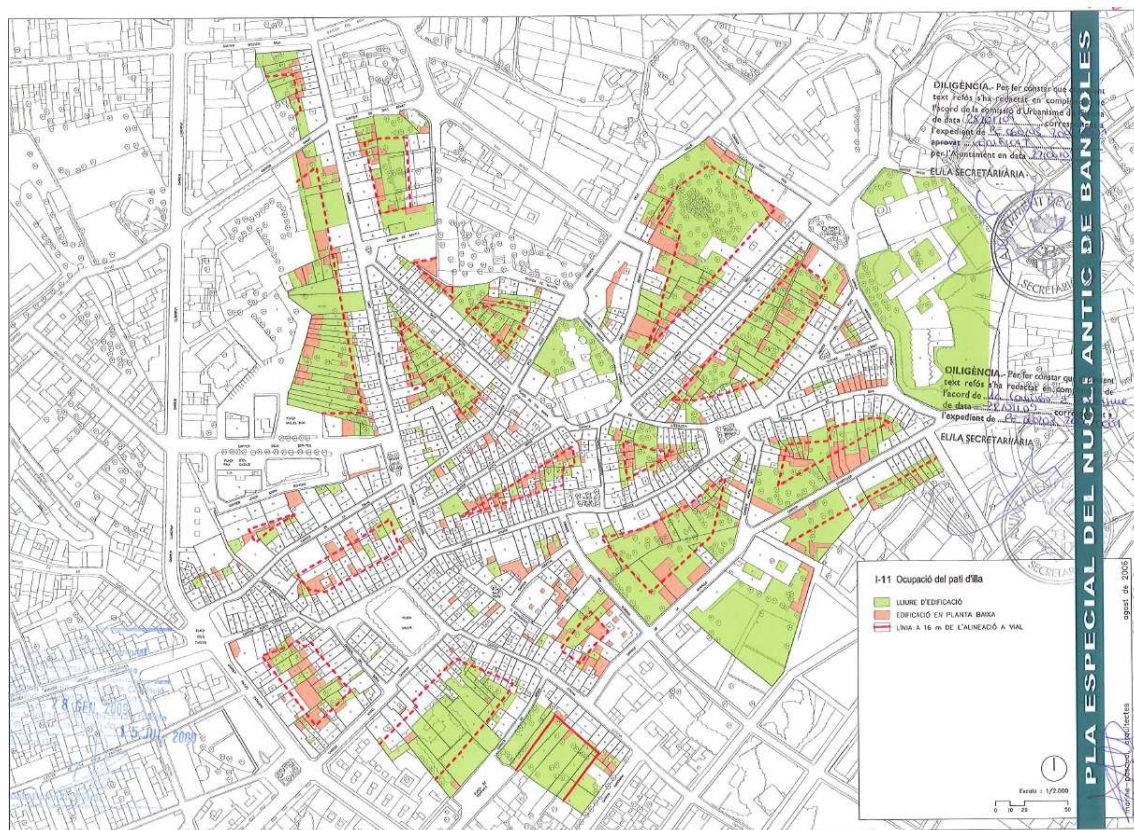
Prèviament a l'aprovació inicial del PENAB, en dates de 20 i 22 de setembre de 2004, s'atorguen, respectivament, les llicències corresponents a l'enderroc de l'edifici existent i de construcció d'un nou edifici d'habitatges, locals comercials en PB i aparcament en planta soterrani, al solar ocupat antigament per les naus de l'empresa de transport de viatgers TEISA emplaçat a la Pl. Perpinyà núm. 10, d'acord amb la normativa transitòria establerta a l'article 54.6 del TRPGOU. La nova edificació es desenvolupa en planta baixa + tres plantes pis, i una profunditat edificable de 16,00 metres. La llicència de primera utilització pel nou edifici es va concedir en data de 20/12/2007.

Tot i haver obtingut la llicència d'obres amb anterioritat a l'aprovació inicial del PENAB, la profunditat edificable que el PENAB determina per a la finca de la plaça Perpinyà, 10, és de 14,00 m., que no es correspon amb els 16,00 m. del nou edifici.

Tanmateix, la documentació informativa del PENAB no actualitza les dades a la parcel·la. En aquest sentit, en la base cartogràfica que s'utilitza per a determinar la profunditat edificable a la parcel·la, apareix el solar sense edificació. Només en el plànol informatiu, I.2.2 Evolució històrica, figura l'anterior edificació de la parcel·la, que ocupava el 100% de la mateixa.

Les figures següents corresponen als plànols del PENAB aprovat l'any 2009 relacionats en aquest paràgraf.





El PENAB actualment vigent, és el resultat d'una revisió posterior, que va ser aprovada definitivament, per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, en data de 7 d'octubre de 2016 (DOGC núm. 7286 de 13/01/2017).

En aquest sentit, tants els objectius com la metodologia de treball utilitzada en el segon document, i també les bases cartogràfiques utilitzades, són les mateixes del pla especial de l'any 2009. Tampoc ha variat l'ordenació que es proposa per a la parcel·la, mantenint la profunditat edificable de 14,00 metres sobre l'edificació existent que presenta una edificació de 16,00 metres de profunditat.

Les figures següents corresponen a la documentació del PENAB aprovat l'any 2016 :

1.5. MÈTODE DE TREBALL

La metodologia utilitzada en aquest estudi està basada en:

- *Treball de camp.*
- *Estudi de les activitats, equipaments i serveis.*
- *Reconeixement de les tipologies edificatòries.*
- *Estudi del parcel·lari.*
- *Estudi i reconeixement de l'estat actual de les edificacions.*
- *Reconeixement del patrimoni artístic.*
- *Anàlisi del planejament vigent.*

De manera especial cal relatar la dificultat per obtenir una base cartogràfica fidedigna ajustada a la realitat de l'àmbit d'estudi. El mètode emprat ha estat prendre com a base topogràfica un vol de l'any 1983 a escala 1/500 de l'empresa POLUX. La cartografia cadastral actual s'ha ajustat a aquesta base. El plànol resultant ha estat depurat i contrastat amb la informació gràfica formada per les fotografies aèries i de façanes dels edificis. Aquest treball ha representat la part amb més pes dels treballs de recull d'informació.

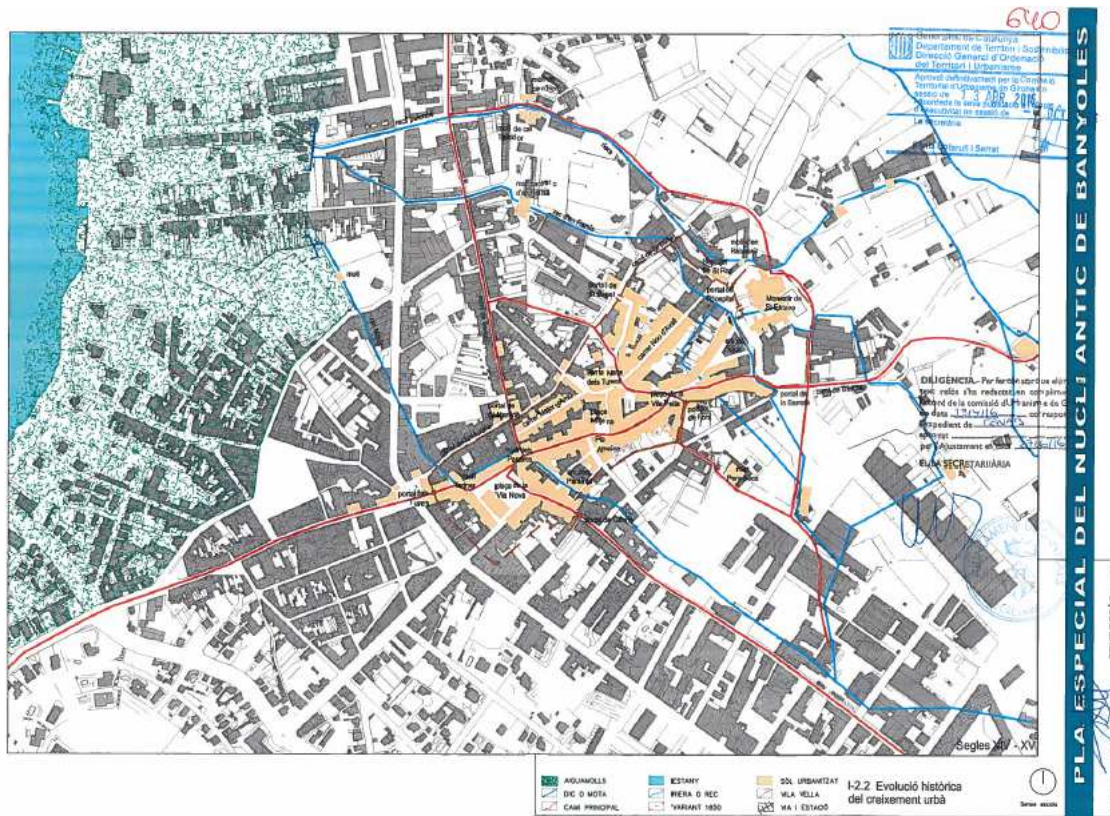
El plànol resultant està dividit en dues parts. La base cartogràfica amb definició dels volums edificats; i la base cadastral amb definició de les parcel·les. Els plànols d'informació són l'expressió gràfica de les dades contingudes en aquests dos documents.

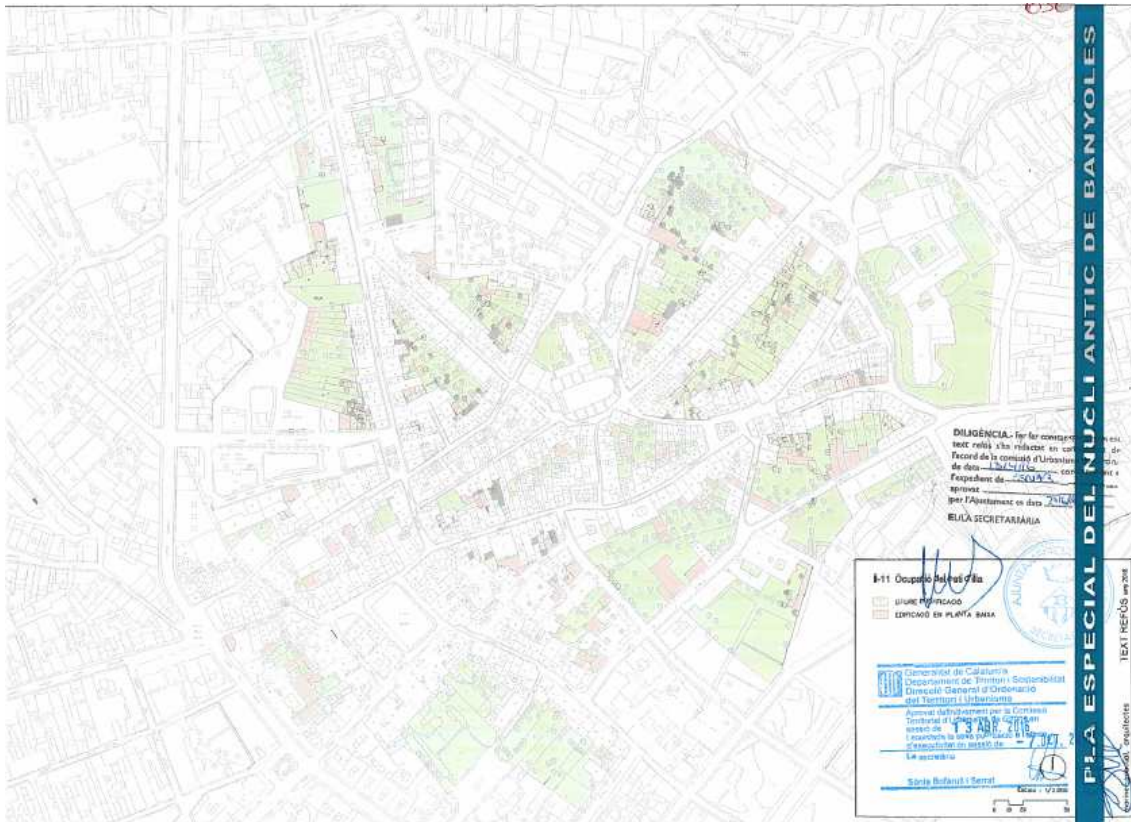
Tot aquest document, tant en la seva part d'informació com d'ordenació està fonamentat en aquesta base. La identificació de les finques és la seva referència cadastral expressada per un número de set dígit, els cinc primers corresponen a l'illa i els dos darrers a la parcel·la.

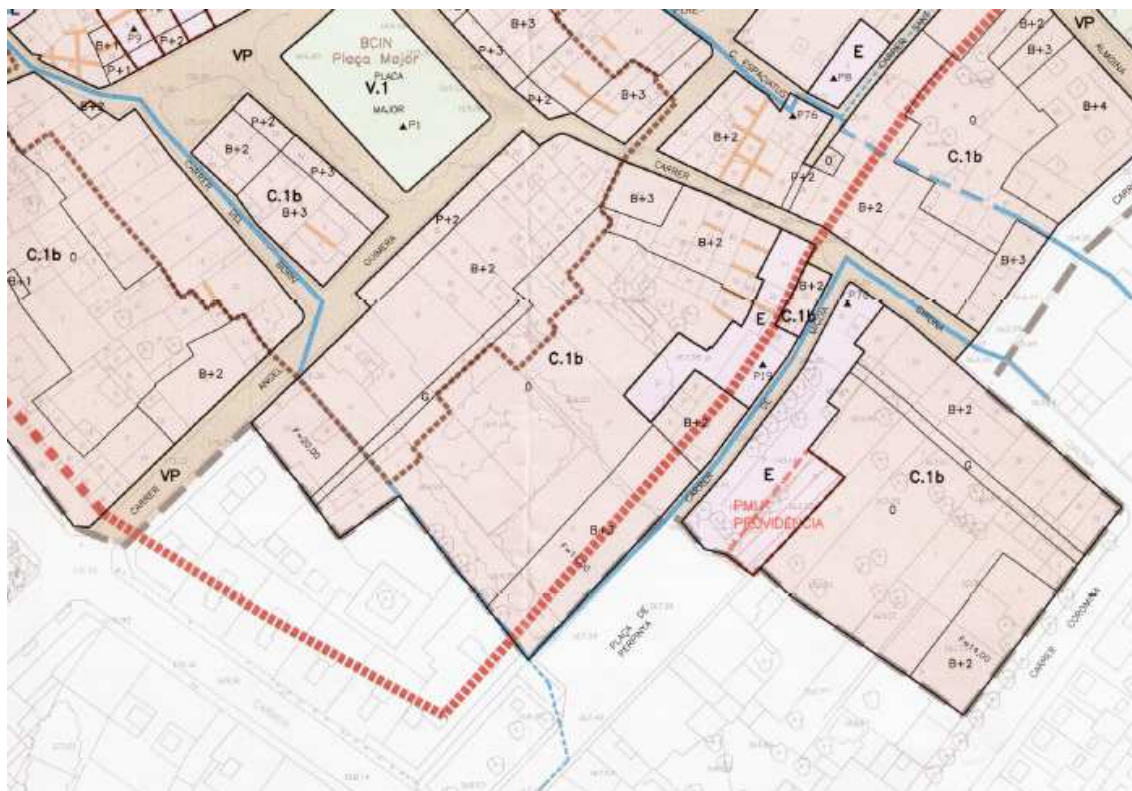
2.3. ZONES AMB APROFITAMENT LUCRATIU

1. RECUPERACIÓ DELS PATIS D'ILLA COM A PULMÓ DEL BARRI I NETEJAR-LOS D'EDIFICACIONS.
2. CONSERVACIÓ DELS BÉNS CONFORMADORS DEL PAISATGE DEL NUCLI ANTIC AMB VALOR HISTÒRIC, CULTURAL O ARQUITECTÒNIC. (EDIFICIS, FRONTS DE CARRER, FAÇANES, ARCS, VOLTES, ESGRAFIATS, BARANES...)
3. ESTABLIR ELS MECANISMES PER MANTENIR LES TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES DEL NUCLI ANTIC (MIDA DE LA PARCEL·LA, VOLUM DE LES EDIFICACIONS, ALÇADES I NOMBRE DE PLANTES MÀXIMES, DENSITAT D'HABITATGES...) TANT EN LES REHABILITACIONS COM EN LES OBRES DE NOVA PLANTA.
4. REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ DE FAÇANES (PROPORCIÓ DE LES OBERTURES, COLORS, MATERIALS, CORONAMENTS...)

La determinació de la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, en molts casos, és variable ja que s'ha tingut en compte la situació actual de les edificacions i els límits de propietat i no s'ha imposat una norma genèrica.







2. Objecte de la modificació

Delimitar dos polígons d'actuació urbanística per assegurar el compliment de les obligacions derivades de la modificació puntual del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), que es tramita simultàniament.

3. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació puntual del TRPGOU afecta a dues finques emplaçades a la banda nord de la Plaça Perpinyà, identificades amb les referències del cadastre d'urbana de Banyoles: 0730214DG8603S (Pl. Perpinyà, 8), i 0730212DG8603S (c/ Migdia, 16). Es troben grafiades en els plànols d'informació d'aquest document.

Les dues finques actualment es troben sense edificació.

4. Planejament vigent

L'àmbit objecte de la present modificació s'emplaça en sòl classificat com a urbà dins de l'àmbit del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), amb la qualificació de zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b), regulat als articles 28 al 65 del les normes urbanístiques del PENAB.

Per a l'àmbit objecte d'aquesta modificació, son d'aplicació els següents paràmetres bàsics:

- Profunditat edificable: 14,00 metres. La resta de parcel·la no és edificable.
- Alçada reguladora màxima: Planta baixa i tres plantes pis, que correspon a 12,50 m (Pl. Perpinyà, 8) i 11,00 m (c/ Migdia, 16).
- Traçat constatat Muralla: El plànol d'ordenació O-1 assenyala el traçat constatat de la muralla dins de les finques, seguint un recorregut paral·lel a la façana principal i a una distància aproximada de 6,00 metres.
D'acord amb l'art. 20.2 del PENAB, qualsevol actuació en aquest àmbit està sotmesa a realitzar treballs arqueològics, amb correspondència i coherència a la naturalesa pròpia de l'obra, i sotmesa a informe previ de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura.

5. El marc urbanístic i legal

La present Modificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles es troba en els supòsits especificats a l'article 4 de les normes urbanístiques del TR PGOU. D'acord amb això, correspon la tramitació d'una modificació de planejament com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

La Disposició Addicional Segona, del TRLU, estableix quines son les actuacions de transformació urbanística:

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

Així doncs, tot i trobar-nos en sòl urbà consolidat, doncs es troba totalment urbanitzat d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, li és d'aplicació l'apartat 1.b) de l'article 43 de la TRLU.

En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En el cas que aquesta cessió sigui materialment impossible efectuar-la en terreny, l'apartat 3 de l'article 43 de la TRLU, estableix que pot ésser substituïda pel seu equivalent econòmic.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, l'article 100.1 del TRLU estableix:

Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

6. Promoció i tramitació

L'Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació puntual del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que *la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació*. Quan la modificació comporta un increment de sostre edificable, resta subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU (art. 96.c)

La present Modificació puntual del TRPGOU, es tramita simultàniament amb la Modificació del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB) al mateix àmbit, atès que també afecta terrenys inclosos dins d'aquest sector.

7. Conveniència i oportunitat.

Atès que la modificació puntual del PENAB, que es tramita simultàniament, proposa determinar una profunditat edificable de 16,00 metres, a la finca emplaçada a la plaça Perpinyà núm. 10, d'acord amb la situació de l'edificació en el moment de la redacció del PENAB, i que per reduir l'impacte que produeixen les mitgeres existents a les finques veïnes, emplaçades a la plaça Perpinyà 8 i carrer Migdia 16, es proposa prolongar la fondària edificable de 16 metres a aquestes dues finques, actualment sense edificació.

Atès que la modificació que es proposa sobre les parcel·les emplaçades a la plaça Perpinyà núm. 8 i el carrer Migdia núm. 16, comporta un increment del sostre edificable, que correspon a la fondària de 2,00 metres que sobrepassa la profunditat de 14,00 metres actual.

D'acord amb la Disposició Addicional Segona del TRLU, es tracta d'una actuació aïllada de dotació, atès que dona lloc a un augment de l'edificabilitat que d'acord amb l'article 100.1 del TRLU s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial comportant la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Per assegurar el compliment de les obligacions derivades d'aquesta actuació, es delimiten dos polígons d'actuació urbanística, l'àmbit de cadascun d'ells coincideix amb cadascuna de les dues finques.

8. Modificació que es proposa.

Es proposa delimitar dos polígons d'actuació urbanística, amb l'objectiu de garantir el compliment de les obligacions derivades de la Modificació del pla especial del nucli antic de Banyoles (PENAB), que es tramita simultàniament.

- Polígon d'actuació urbanística carrer Migdia núm. 16

L'àmbit és el de la finca emplaçada al carrer Migdia núm. 16, les condicions d'ordenació, edificació i ús son les corresponents a la zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b). Prèviament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes.

- Polígon d'actuació urbanística plaça Perpinyà núm. 8

L'àmbit és el de la finca emplaçada a la plaça Perpinyà núm. 8, les condicions d'ordenació, edificació i ús son les corresponents a la zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b). Prèviament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes.

La modificació, afecta a la documentació gràfica i escrita del TRPGOU, d'acord amb el següent:

- El plànol núm. 8 de la sèrie d'Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, per grafiar la delimitació dels dos nous polígons d'actuació.
- L'Annex IV - Quadres resum, de les Normes urbanístiques del TRPGOU, atès que es creen dos nous polígons d'actuació.

No s'afecta cap article de la normativa urbanística.

La modificació no es troba dins dels supòsits establerts a l'article 97.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme. La proposta no comporta la pèrdua de superfície de terreny destinat a sistemes públics.

9. Reserves per a sistemes urbanístics

En aplicació de l'article 100.1 del TRLU, atès que aquesta modificació del Pla General comporta un increment del sostre edificable, cal una reserva mínima de *s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial 7,5 m² de sòl per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos, com a reserva per a zones verdes, espai lliures públics i equipaments.*

INCREMENT DE SOSTRE:

Finca 1 (c/ Migdia, 16):

Sostre actual = 160,02 m² x 4 plantes = 640,08 m²

Sostre proposat = 183,20 m² x 4 plantes = 732,80 m²

Increment de sostre = 732,80 m²st - 640,08 m²st = 92,72 m²st

Cessió que li corresponen en concepte de zones verdes, espai lliures públics i equipaments és de:

$$92,72 \text{ m}^2\text{st} \times 20 \text{ m}^2\text{sl} / 100 \text{ m}^2\text{st} = 18,544 \text{ m}^2\text{sl}$$

Finca 2 (plaça Perpinyà, 8):

Sostre actual = 150,50 m² x 4 plantes = 602,00 m²st

Sostre proposat = 171,36 m² x 4 plantes = 685,44 m²st

Increment de sostre = 685,44 m²st - 602,00 m²st = 83,44 m²st

Cessió que li corresponen en concepte de zones verdes, espai lliures públics i equipaments és de:

$$83,44 \text{ m}^2\text{st} \times 20 \text{ m}^2\text{sl} / 100 \text{ m}^2\text{st} = 16,69 \text{ m}^2\text{sl}$$

En ambdós polígons ens trobem en el supòsit de l'article 100.4.c) del TRLU. Aquestes reserves no es poden emplaçar en aquest àmbit d'actuació i en conseqüència es podrà substituir pel seu equivalent econòmic.

Cessió que correspon a la finca c/ Migdia, 16 = 18,544 m²sl x 274,95 €/m² sl = 5.097,57 €

Cessió que correspon a la finca plaça Perpinyà, 8 = 16,69 m²sl x 274,95 €/m² sl = 4.588,92 €

A l'annex d'aquest document es justifiquen aquests valors.

10. Cessió de sòl amb aprofitament

D'acord al que estableix l'article 43.b) del TRLU, si la modificació del planejament corresponent incrementa el sostre edificable de l'àmbit d'actuació, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Així doncs la cessió del sòl amb aprofitament, és de;

Increment de sostre c/ Migdia, 16 = 732,80 m2 st - 640,08 m2 st = 92,72 m2 st

Increment de sostre finca plaça Perpinyà, 8 = 685,44 m2st – 602,00 m2st = 83,44 m2st

El mateix article 43 del TRLU a la part 3a estableix que la cessió pugui ser substituïda per l'equivalent al seu valor econòmic si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir.

La diferencia d'aprofitament entre el valor actual i el que resultaria després de la modificació és:

Increment d'aprofitament finca c/ Migdia, 16 = 92,72 m2 st x 151,58 €/m2 st = + 14.054,50 €

Increment d'aprofitament finca plaça Perpinyà, 8 = 83,44 m2 st x 151,58 €/m2 st = + 12.647,83 €

A l'annex d'aquest document es justifiquen aquests valors.

11. Estructura de la propietat

D'acord amb el que estableix l'article 99.1 del TRLUC les modificacions de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació, *la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.*

Els titulars de les dues finques objecte de la present modificació puntual, són els següents;

Finca carrer Migdia, 16

Titular: Rosa Soler Estival

Dades registrals: finca 1416 de Banyoles, Tom 848, llibre 38, Foli 78

Superfície; 731,00 m²

Aquesta finca registral està conformada per dues finques cadastrals, amb façana al carrer Migdia i la Plaça Major, respectivament.

Ref. Cadastral: 0730212DG8603S0001QO

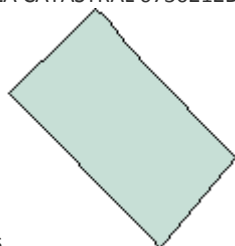
Superfície; 287,00 m²

Ref. Cadastral: 0730221DG8603S

Superfície; 389,00 m²

Fitxes cadastre

PARCELA CATASTRAL 0730212DG8603S



Croquis

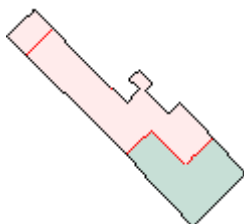


Fotografía fachada
CL MIGDIA 16
BANYOLES (GIRONA)
287 m²

0730212DG8603S0001QO CL MIGDIA 16 Suelo

Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | | 100,00% | 0

PARCELA CATASTRAL 0730221DG8603S



Croquis



Fotografía fachada
Parcela construïda sin divisi3n horizontal
PZ MAJOR 20
BANYOLES (GIRONA)
389 m²

Informaci3n de los inmuebles

Excel

0730221DG8603S0001OO PZ MAJOR 20

Residencial | 485 m² | 100,00% | 1901

Títol de propietat

NOTARIA DE D. ELADI CREHUET



Registro de la Propiedad

GIRONA

EXPROPIADO

Hora: 12

Día: 16-7-84

Asiento n.º: 2218

Folio: 283

Tomo: 129

Registro de la Propiedad

de

GERONA

PRESENTADO

Hora: 12/30

Día: 18-9-83

Asiento n.º: 2060-2

Folio: 236

Tomo: 132



NUMERO 594 DE SU PROTOCOLO GENERAL

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Otorgada por :

DOÑA CARMEN RIERA RIVERA
 DON JOSE BOSCH VALLS
 DOÑA MARIA TERESA BOSCH RIERA
 DON JOSE MARIA BOSCH RIERA
 DOÑA MARIA CARMEN FERRER BOSCH
 DOÑA ELENA FERRER BOSCH
 DON HUMBERTO FERRER BOSCH
 DON JAIME FERRER BOSCH Y
 DON JOSE LUIS FERRER BOSCH

A favor de :

DOÑA ROSA SOLER ESTIVAL

BANYOLES A 21 DE MAYO DE 1983



1J7797431

CLASE 7ª

-----NÚMERO QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-----

-----COMPRAVENTA:-----

-----EN BANYOLES, mi residencia, a veintiuno de Mayo-
de mil novecientos ochenta y tres.-----

-----Ante mí, ELADI CREHUET SERRA, Notario del Colegio =
de Barcelona:-----

-----C O M P A R E C E N:-----

-----De una parte, como vendedores: DOÑA CARMEN RIERA RI-
VERA, mayor de edad, viuda, Ama de Casa, y vecina de Ba-
nyoles (Canal, 32-39), con D.N.I. número 17.297.856.-----

-----DON JOSÉ BOSCH VALLS, de 80 años de edad, viudo, Ju-
bilado y vecino de Banyoles (Plaça Major, 20); con D.N.I.
número 52.520.-----

-----DOÑA MARIA-TERESA BOSCH RIERA, mayor de edad, casa-
da, Ama de Casa y vecina de Girona (Carmen, 13); con D.N.
I. número 47.033.-----

-----DON JOSÉ-MARIA BOSCH RIERA, mayor de edad, casado, =
Ingeniero Técnico y vecino de Barcelona (Passeig Sant==
Joan, 33), con D.N.I. número 574.948.-----

-----DOÑA MARIA-CARMEN FERRER BOSCH, mayor de edad, sol-



tera, Empleada y vecina de Barcelona (Ricardo Calvo, 19)=
con D.N.I. número 46.106.730.-----

✓-----DOÑA ELENA FERRER BOSCH, mayor de edad, soltera, Se= cretaria y de igual vecindad y domicilio que la anterior
con D.N.I. número 46.115.859.-----

-----DON HUMBERTO FERRER BOSCH, mayor de edad, soltero, = Electrónica y de igual vecindad y domicilio que las an==
teriores; con D.N.I. número 46.109.157.-----

-----DON JAIME FERRER BOSCH, mayor de edad, soltero, In= geniero y de la misma vecindad y domicilio que los ante=
riores; con D.N.I. número 46.108.513.-----

✓-----y DON JOSÉ-LUIS FERRER BOSCH, mayor de edad, solte= ro, Estudiante y de la misma vecindad y domicilio que ==
los anteriores; con D.N.I. número 46.121.849.-----

-----Y de otra, como compradora: DOÑA ROSA SOLER ESTIVAL
mayor de edad, casada, Ama de Casa y vecina de Banyoles=
(Lluís Marià Vidal, 16); con D.N.I. número 40.244.955.--

-----Son de regionalidad civil catalana y manifiestan ==
los Señores casados que su respectivo matrimonio se rige
por el sistema de Separación de Bienes.-----

-----Les conozco y, actuando en su propio nombre y dere= cho, tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria =
para formalizar esta escritura y, a tal efecto:-----

-----E X P O N E N:-----



-----I.- Que a Doña Carmen Riera Rivera, Don José Bosch=

Valls, Doña Maria-Teresa, Don José-Maria Bosch Riera, Do=

ña Maria Carmen, Doña Elena, Don Humberto, Don Jaime y =

Don José-Luis Ferrer Bosch pertenece, por los títulos y=

en la proporción que luego se dirá, la siguiente finca:-

-----URBANA.- Una casa sita en esta ciudad de Banyoles,=

y en la Plaça Major, señalada de número 20, compuesta de

bajos, piso y terrado, de ignorada superficie, hoy según

medición técnica tiene una superficie edificada en plan=

ta de ciento ochenta y cinco metros cuadrados y un huer=

to a su detrás unido de cabida quinientos cuarenta y ==

seis metros cuadrados; lindante: por el frente, Norte, =

dicha Plaça; derecha, Oriente, con Carmen Compte Coll;==

izquierda, Poniente, Ramón Sarquella Boix; y por la es==

palda, Sur, con camino de la Muralla.-----

-----INSCRITA, al tomo 848, libro 38, folio 78 vuelto,==

finca 1.416.-----

-----TITULO: Les pertenece, a saber: Una mitad indivisa-

-----A Doña Carmen Riera Rivera, en cuánto a dos sextas==

partes indivisas, por herencia de su padre Don Miguel ==

Riera Juanola, manifestada en escritura de 18 de Abril =

de 1.932, y en cuánto a la sexta parte indivisa restan==

te, por compra a su hermano Don Miguel Riera Rivera, en=

escritura de 1 de Noviembre de 1.933, ante el que fué No

tario de Banyoles, Don José Vall Serrano.-----

-----A Don José Bosch Valls, el usufructo vitalicio de :
la mitad indivisa restante; y la nuda propiedad a Doña =
Maria-Teresa Bosch Riera, en cuánto a una tercera parte=
indivisa, a Don José Maria Bosch Riera, en cuánto a otra
tercera parte indivisa; una quince ava parte indivisa a=
cada uno de los hermanos Doña Maria-Carmen, Doña Elena,=
Don Humberto, Don Jaime y Don José-Luis Ferrer Bosch, por
herencia de Doña Maria-Teresa Riera Rivera, manifestada=
en escritura autorizada por el infrascrito Notario el ==
día 19 de Febrero de 1.983.-----

-----CARGAS.- Carece de ellas, según manifiestan. Advier=
to, a los otorgantes, conforme al artículo 175 del Regla=
mento Notarial.-----

-----SITUACIÓN ARRENDATICIA.- No está arrendada, según =
aseguran.-----

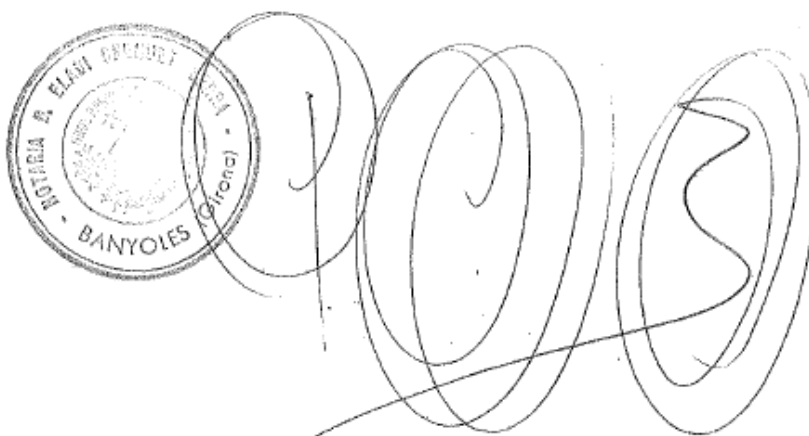
-----II.-COMPRAVENTA.- Y que, con base en lo expuesto:--

-----O T O R G A N:-----

-----PRIMERO.- Doña Carmen Riera Rivera, Don José Bosch=
Valls, Doña Maria-Teresa y Don José-Maria Bosch Riera, y=
los hermanos Doña Maria-Carmen, Doña Elena, Don Humberto
Don Jaime y Don José-Luis Ferrer Bosch VENDEN sus respec=
tivos derechos sobre la finca descrita en el exponente I
de esta escritura a Doña Rosa Soler Estival, que la COM=

FE.- M^a. Teresa Bosch.- José Bosch.- Carmen Riera.- José--
 Bosch.- Carmen Ferrer.- Elena Ferrer.- José Luis Ferrer.--
 Rosa Soler.- Hay dos firmas ilegibles.- Signado y firmado:
 Eladi Crehuet.- Rubricados.- Sello de la Notaria.-----

ES COPIA DE SU ORIGINAL, con el que concuerda fielmente, y --
 que expido a los otorgantes, en un pliego de la clase 7^a,--
 serie 1J número 7.797.431 y el presente folio, en Banyoles
 , al día siguiente de su autorización, DOY FE.--



ANNEX I

Per declaració-liquidació de l'impost sobre Transaccions
 Patrimonials i Actes Jurídics Documentats corresponent al pr-
 sent document ha sigut ingressada la quantitat de 760,000
 pessetes, segons carta de pagament número 46198.
 L'interessat ha presentat copia del document que es concorda en
 l'oficina per comprovació de l'autenticitat i se el donen les
 certificacions a pràctica de la liquidació i liquidacion correspon-
 dent a la presentada.

17 JUN. 1983



de
 el cap de registre,
 [Handwritten signature]

Inscrito el presente documento en el
 Tomo 848 del Registro de la propiedad,
 Libro 38 del Ayuntamiento de Bañols
 folio 80, finca
 n.º 1416 inscripción 43
 Gerona 27 de Septiembre de 1989
 El Registrador de la Propiedad.

Clavaria s/m



Com a conseqüència de l'autoliquidació presentada
 en aquest Servei i que correspon al present document,
 s'ha practicat la comprovació de valors ordenada pel
 art. 61 i següents del Reglament de l'Impost de 29 de
 desembre de 1981, en virtut del qual s'ha elevat a
 definitiva l'esmentada liquidació, sense haver-hi tancat
 la liquidació de cap liquidació o compensació, una
 perjudicial de la qual no s'ha de fer la liquidació.

Gerona, a 10 de Julio de 1989
 L'ADVOCAT D'ESTAT



Hecha constar la elevación a liquidación
 definitiva, por nota al margen de la ins-
 cripción 43 de la finca n.º 1416 al
 folio 80 del Tomo 848 del Regis-
 tro de la Propiedad, Lib.º 38 del Ayun-
 tamiento de Gerona Sección I de Bañols
 Gerona, a 16 de Julio de 1989
 El Registrador de la Propiedad,

Finca Plaça Perpinyà, 8

Titulars: Jaume Ribera Masgrau, Lluís Ribera Masgrau, Ernest Duran Ribera i Blanca Duran Ribera

Ref. Cadastral: 0730214DG8603S0001LO

Superfície: 460,00 m²

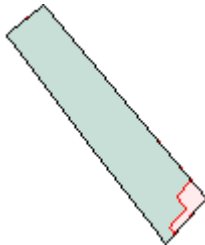
Dades registrals: finca 1404 de Banyoles, Tom 3593, llibre 350, Foli 149

Superfície: 423,75 m²

Fitxa cadastre

PARCELA CATASTRAL 0730214DG8603S

Croquis



Fotografia fachada

Parcela construïda sin división horizontal

PZ PERPINYA 8

BANYOLES (GIRONA)

460 m²

0730214DG8603S0001LO PZ PERPINYA 8

Residencial | 24 m² | 100,00% | 1968

Títol de propietat



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Pàgina: 1 de 4

Data : 17/5/2018

SOLICITANTE: **JAUME RIBERA**

C.I.F.:

Motivo de la solicitud: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

Finca: 1404 de Banyoles.

Tomo: 3593 Libro: 350 Folio: 149

CLAVE REGISTRAL UNICA (C.R.U.): 17012000232565

Situación o denominación.: Plaza PL PERPINYA.

Naturaleza de la finca.....: Solar

Descripción de la finca:

URBANA. TERRENY O HORT situat avui a la Plaça Perpinyà, número vuit de Banyoles, de superfície real QUATRE-CENTS VINT-I-TRES METRES SETANTA-CINC DECIMETRES QUADRATS. I limita: al nord, finca de Roberto Ribera Rigau; al sud, plaça Perpiñà; a l'est, hereus de Sarquella; i a l'oest, hereus de Perpiñà.

PROCEDENCIA: Reunión de las fincas 633, 634 y 636, folios 32, 36 y 44, tomo 286, libro 14 de Banyoles.

REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 0730214DG8603S0001LO.

No es vivienda

Titulares actuales:

Nombre.....: Don JAUME RIBERA MASGRAU

- N.I.F. 77901181C

-Título.....: HERENCIA

-Forma y/o Proporción:

- UNA TERCERA PARTE INDIVISA

-Inscripción.....: 10ª

-Fecha título.....: 29-09-2008



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Pàgina: 2 de 4

Data : 17/5/2018

-Autoridad.....: José María Martínez Palmer
-Sede Autoridad...: Banyoles

Nombre.....: Don LLUIS RIBERA MASGRAU
- N.I.F. 40304640S
-Título.....: HERENCIA
-Forma y/o Proporción:
- UNA TERCERA PARTE INDIVISA
-Inscripción.....: 10ª
-Fecha título.....: 29-09-2008
-Autoridad.....: José María Martínez Palmer
-Sede Autoridad...: Banyoles

Nombre.....: Don ERNEST DURAN RIBERA
- N.I.F. 40354262A
-Título.....: HERENCIA
-Forma y/o Proporción:
- UNA MITAD DE LA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA FINCA
-Inscripción.....: 10ª
-Fecha título.....: 29-09-2008
-Autoridad.....: José María Martínez Palmer
-Sede Autoridad...: Banyoles

Nombre.....: Doña BLANCA DURAN RIBERA
- D.N.I. 41582022T
-Título.....: HERENCIA
-Forma y/o Proporción:
- UNA MITAD DE LA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA FINCA
-Inscripción.....: 10ª
-Fecha título.....: 29-09-2008
-Autoridad.....: José María Martínez Palmer
-Sede Autoridad...: Banyoles

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Pàgina:3 de 4

Data : 17/5/2018

Relación de Cargas:

*Por razón de su procedencia, al gravamen de sustitución impuesto a JUAN BOADELLA BASSA, para el caso de fallecer sin hijos o con tales ninguno de los cuales llegase a la edad de testar, indicado en la inscripción 1ª.

*Servidumbre sirviente de PASO para PERSONAS Y VEHICULOS resultante de la inscripción 9ª.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 04-11-2005, resultante de nota al margen de la inscripción 10ª.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 04-11-2008, resultante de nota al margen de la inscripción 10ª.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 04-11-2008, resultante de nota al margen de la inscripción 10ª.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 05-11-2008, resultante de nota al margen de la inscripción 10ª.

Sense documents pendents de despatx sobre la finca/Sin documentos pendientes de despacho sobre la finca.

LOS DATOS CONTENIDOS EN LA PRESENTE NOTA SON LOS RESULTANTES DEL REGISTRO HASTA LA PRACTICA DE LA NOTA DE CIERRE DEL LIBRO DIARIO DE PRESENTACION DEL DIA HABIL INMEDIATAMENTE ANTERIOR.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, queda informado de que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los Libros del Registro y a los ficheros que se llevan en base a los mismos, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral.

La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible.

Únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó o para otras compatibles.

Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona. Inscrició

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb la llei de Mobilitat 9/2003, de 13 de juny i, en concret, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no cal incorporar estudi de mobilitat generada, ja que la modificació no comporta cap nova classificació del sòl urbà que no hagi estat previst anteriorment.

MEMÒRIA SOCIAL.

D'acord amb l'article 69 del RLU, en els seus punts 3, 4 i 5 el document o apartat de la Memòria referent a la MEMÒRIA SOCIAL, fa referència a les necessitats d'habitatge d'una població en relació a la proposta presentada, i a les alternatives de localització d'habitatge de protecció pública i social en relació a la seva necessitat, segons el cas de la població, alhora que els relaciona amb el dimensionament adequat de les dotacions i equipaments públics.

Atesos els objectius de la present modificació no procedeix elaborar la Memòria social.

INFORME AMBIENTAL

Aquesta modificació del Pla General per la seva finalitat i objectius, al no canviar l'estructura general del planejament ni alterar la classificació del sòl ni les diverses qualificacions urbanístiques, no té incidències medi-ambientals d'especial consideració.

Per tant, es considera que en aquesta modificació no cal l'informe ambiental.

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'ajuntament de Banyoles, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

Informe de sostenibilitat econòmica

L'article 59 del TRLUC estableix que la memòria ha d'integrar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En relació a justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, la present modificació, no altera l'equilibri socioeconòmic del PGOU pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. La modificació plantejada, no té cap incidència en la urbanització de l'entorn, motiu pel qual, no es genera cap modificació en els costos de manteniment de les infraestructures i en la implantació i prestació dels serveis.

L'Impost de Bens Immobles es veurà modificat, es calcularà la incidència que aquesta modificació pot tenir sobre l'IBI de la parcel·la.

Les despeses a la modificació les podem agrupar en els següents apartats:

- Manteniment de serveis, viabilitat i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic.
- Impost sobre construccions i obres (ICIO)
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques s'ha partit dels següents supòsits:

- La cessió d'aprofitament urbanístic s'incorporarà en el patrimoni del sòl, i el pagament substitutori de la cessió d'espais lliures i equipaments es destinarà a adquirir més metres per aquest ús.
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments, per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant.
- El manteniment d'infraestructures, serveis i espais lliures haurà d'esser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest apartat cal tenir en compte que el sector es troba consolidat i amb els vials totalment urbanitzats, motiu pel qual no es preveu més despesa de manteniment que les ja existents.
- Increment d'ICIO en relació a les obres executades.

Despeses de manteniment

No es preveu cap despesa de manteniment per sobre les existents (vials i zones verdes cedides, entorn totalment urbanitzat i en servei), motiu pel qual no es té en compte en aquest informe.

La part d'urbanització que es vegi afectada per les obres de construcció de l'edifici anirà a càrrec dels promotors de les mateixes.

Ingressos per IBI

Els valors actuals són:

Ref, cadastral	Sup. terreny	Sup. cons. actual	Valor cad. actual	
0730212DG8603	404,00 m2	0,00 m2	73.087,23 €	
0730214DG8603	460,00 m2	24,00 m2	51.487,93 €	
Sup. total	868,00 m2	24,00 m2	124.575,16 €	

Amb el desenvolupament d'aquestes activitats el valor de l'IBI d'aquestes finques s'actualitzarà i tindrà en compte les noves edificacions.

Ingressos per ICIO

Els ingressos previstos per l'Impost de Construccions i Obres, amb l'execució de la totalitat de les obres es situa a l'entorn de:

Ref, cadastral	Increment sup. cons.	ICIO nova construcció
0730212DG8603	732,80 m2	
0730214DG8603	725,12 m2	
Sup. total	1.457,92 m2	

A banda d'aquest concepte també hi ha el d'ingressos per taxes de llicències d'obres.

Conclusions

D'acord amb l'exposat, els usos proposats d'activitat econòmica s'adeqüen a les necessitats del municipi.

Amb la modificació proposada es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl d'activitats econòmiques.

- Els costos de manteniment de sistemes no es veuen alterats atès que o hi ha modificació substancial a la urbanització ja existent.
- L'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament.
- Les finances de l'Ajuntament rebran els ingressos procedents de l'ICIO i d'increment de l'IBI.
- Aquesta modificació puntual no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.

ANNEX

VALORACIÓ DELS TERRENYS A EFECTES URBANÍSTICS

Les valoracions del sòl s'efectuen d'acord amb els criteris establerts a:

- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261 de 31.10.2015).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Valoració:

Per a determinar el valor de l'immoble, s'ha d'aplicar el mètode residual, segons Text Refós de la Llei del Sòl (art. 35 i 37), prenent com a valor el calculat seguint el que en resulti d'aplicar el mètode del valor residual:

“Article 35. Criteris generals per a la valoració d'immobles.

1. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de qualsevol càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat.
2. El sòl s'ha de taxar de la manera que estableixen els articles següents, segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Aquest criteri també és aplicable als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, i la seva valoració s'ha de determinar segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transcorren de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.”

“Article 37. Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació

Quan es tracta de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de taxació és el superior dels següents:

- a) el determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o a la construcció ja realitzada.
- b) el determinat pel mètode residual, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada”.

Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, es realitza pel mètode de comparació de mercat.

$V_{\text{valor de l'immoble}} = \Sigma [\text{SUP} \times \text{VM}]$

SUP : Superfície de sostre edificat objecte de la valoració

VM : valor de mercat de l'immoble per l'ús existent

En el cas que ens ocupa i atès que no disposem de suficients mostres per poder efectuar una comparació del tot adient en relació a determinar el valor de l'immoble, valorarem a partir del mètode del valor residual estàtic.

Mètode residual estàtic

La taxació es realitza d'acord amb el que determina l'article 22 del reglament de valoracions i la formulació és la següent:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

VS : valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei : edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metres quadrats de sòl.

VRSi : valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'expressió anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = [Vv / K] - Vc$$

VRS= Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv= Valor de venda del metre quadrat edificat de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calcula sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K= Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de financiació, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,4, podrà ésser reduït o augmentat d'acord amb els criteris que assenyalen la mateixa llei. (Art. 22.2 Reglament de la Llei de valoracions de la Llei del sòl)

Vc= valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

Per el càlcul del cost de construcció dels edificis s'ha recollit els mòduls del col·legi d'Arquitectes de Catalunya: COAC, als quals caldrà aplicar les despeses aplicables: el cost de la seguretat i salut a l'obra, els honoraris tècnics, Impostos i taxes d'obra,. Assegurances i altres despeses atribuïbles a la construcció.

Valor en venda - [Vv]

Distingirem per un costat el càlcul dels valors d'acord amb els usos del planejament actual: Residencial aïllat i per altre els nous usos proposats: comercial – esportiu:

Per la qualificació urbanística actual (residencial) el preu mig de venda d'un habitatge plurifamiliar en la zona del barri vell de Banyoles, d'uns 100 m2 construïts, es situa al voltant dels 151.000 €, així doncs, s'aplica un preu mig de venda de 1.500,00 €/m2.

Càlcul cost de construcció mòdul del COAC

PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES	€/m2
Modul bàsic 2018	492,00
Coef. Àrea geogràfica Girona	0,95
Coef. Edif entre mitgeres	1,00
Coef. Qualitat Habitatge	1,00
Coef. Ús habitatge (100-150 m2)	1,60
P.E.M. cost construcció €/m2	747,84

Vv, Valor venda, €/m2	1.500 €/m2
Cost construcció, €/m2	747,84 €/m2
Seg. + salut (2%)	14,96
Honoraris tècnics (8,5%)	63,57
ICI taxes (4,5%)	33,65
Impostos altres (1,5%)	11,22
Administració (1,5%)	11,22
Asseg. decennal RC (1,5%)	11,22
Desp. financeres (3,5%)	26,17
Vc, Cost construcció, €/m2	919,85

Valor abans modificació**Migdia, 16**

$$VRS = (Vv/K) - Vc = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$VS = VRS \times \text{Sostre max.} = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 640,08 \text{ m}^2 \text{ st} = 97.022,41 \text{ €}$$

$$VS \text{ unitari} = 97.022,41 \text{ €} / 404 \text{ m}^2 \text{ sl} = 240 \text{ €/m}^2 \text{ sl}$$

Plaça Perpinyà, 8

$$VRS = (Vv/K) - Vc = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$VS = VRS \times \text{Sostre max.} = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 638,04 \text{ m}^2 \text{ st} = 96.714,10 \text{ €}$$

$$VS \text{ unitari} = 96.714,10 \text{ €} / 460 \text{ m}^2 \text{ sl} = 210,25 \text{ €/m}^2 \text{ sl}$$

Valor després modificació**Migdia, 16**

$$VRS = (Vv/K) - Vc = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$VS = VRS \times \text{Sostre max.} = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 732,8 \text{ m}^2 \text{ st} = 111.077,82 \text{ €}$$

$$VS \text{ unitari} = 477.477,82 \text{ €} / 404 \text{ m}^2 \text{ sl} = 274,95 \text{ €/m}^2 \text{ sl}$$

Plaça Perpinyà, 8

$$VRS = (Vv/K) - Vc = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$VS = VRS \times \text{Sostre max.} = 151,58 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 725,12 \text{ m}^2 \text{ st} = 109.913,69 \text{ €}$$

$$VS \text{ unitari} = 472.473,69 \text{ €} / 460 \text{ m}^2 \text{ sl} = 238,94 \text{ €/m}^2 \text{ sl}$$

NORMES URBANÍSTIQUES

Polígon d'actuació urbanística carrer Migdia, 16

1.- Objectius

Garantir el compliment de les obligacions de l'actuació

2.- Àmbit

Finca emplaçada al carrer Migdia, 16

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les condicions d'ordenació, edificació i ús son les corresponents a la zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b), regulat als articles 28 al 65 del les normes urbanístiques del PENAB.

Per a l'àmbit d'aquest polígon d'actuació, son d'aplicació els següents paràmetres bàsics:

- **Profunditat edificable**: 16,00 metres, (14 m + 2 m de galeria) grafiada en el plànol d'ordenació detallada O-1. La resta de parcel·la no és edificable.
- **Alçada reguladora màxima**: Planta baixa i tres plantes pis, que correspon a 11,00 m grafiada en el plànol d'ordenació O-2 (alçat illa 07302).
- **Traçat constatat Muralla**: El plànol d'ordenació O-1 assenyalava el traçat constatat de la muralla dins de les finques, seguint un recorregut paral·lel a la façana principal i a una distància aproximada de 6,00 metres.

D'acord amb l'art. 20.2 del PENAB, qualsevol actuació en aquest àmbit està sotmesa a realitzar treballs arqueològics per determinar l'existència o no de la muralla, amb correspondència i coherència a la naturalesa pròpia de l'obra, i sotmesa a informe previ de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura.

4.- Obligacions

Prèviament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes.

5.- Condicions de gestió

El sistema d'actuació previst és el de compensació bàsica.

6.- Pla d'etapes

L'execució d'aquesta actuació es realitzarà en una única etapa que començarà el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la present modificació puntual, amb un termini de 24 mesos per sol·licitar la llicència d'obres.

Polígon d'actuació urbanística plaça Perpinyà – 8

1.- Objectius

Garantir el compliment de les obligacions de l'actuació

2.- Àmbit

Finca emplaçada a la plaça Perpinyà, núm. 8

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

Les condicions d'ordenació, edificació i ús son les corresponents a la zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b), regulat als articles 28 al 65 del les normes urbanístiques del PENAB.

Per a l'àmbit d'aquest polígon d'actuació, son d'aplicació els següents paràmetres bàsics:

- Profunditat edificable: 16,00 metres, (14 m + 2 m de galeria) grafiada en el plànol d'ordenació detallada O-1. La resta de parcel·la no és edificable.
- Alçada reguladora màxima: Planta baixa i tres plantes pis, que correspon a 12,50 m, grafiada en el plànol d'ordenació O-2 (alçat illa 07302).
- Traçat constatat Muralla: El plànol d'ordenació O-1 assenyala el traçat constatat de la muralla dins de les finques, seguint un recorregut paral·lel a la façana principal i a una distància aproximada de 6,00 metres.

D'acord amb l'art. 20.2 del PENAB, qualsevol actuació en aquest àmbit està sotmesa a realitzar treballs arqueològics per determinar l'existència o no de la muralla, amb correspondència i coherència a la naturalesa pròpia de l'obra, i sotmesa a informe previ de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura.

4.- Obligacions

Prèviament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes.

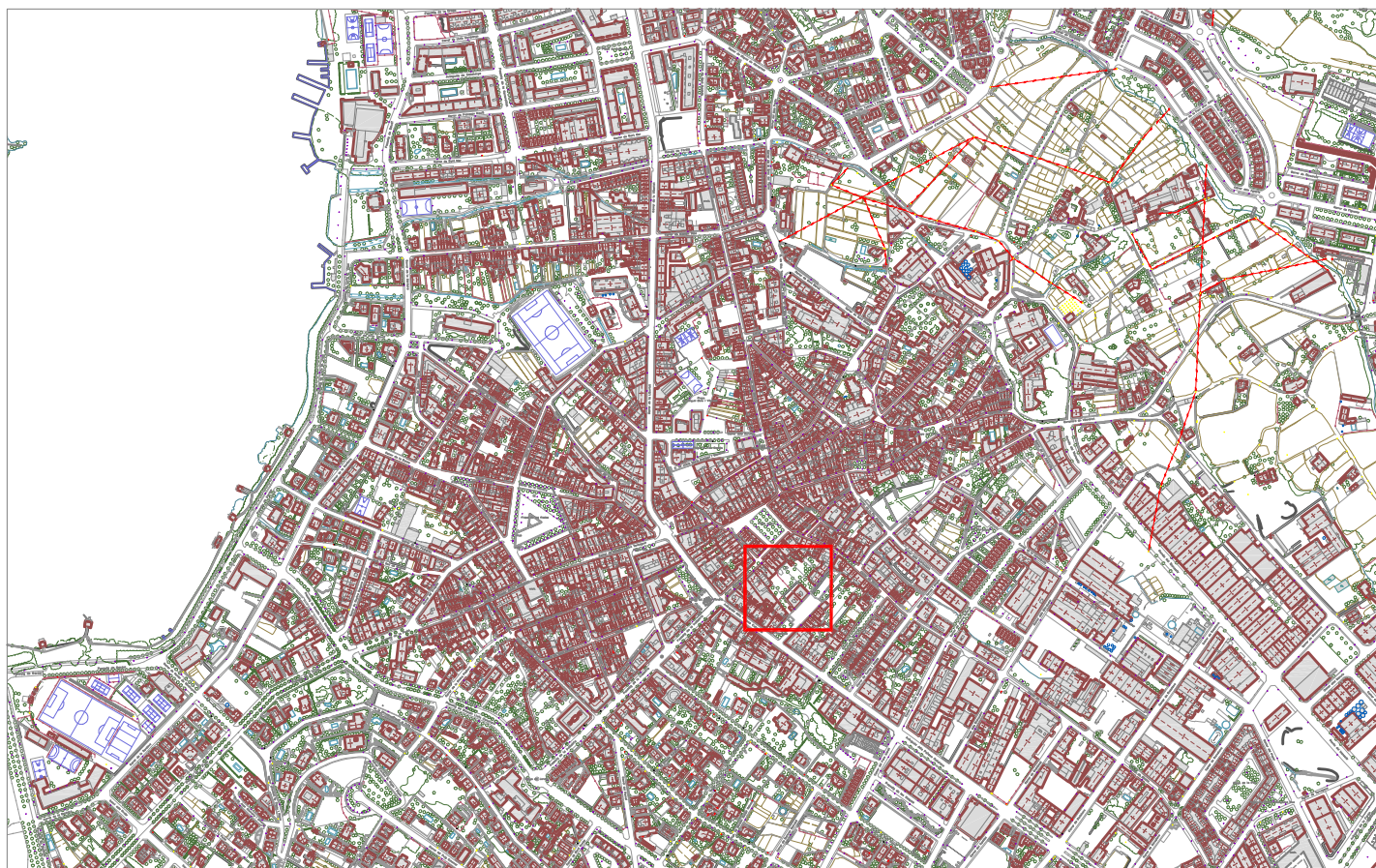
5.- Condicions de gestió

El sistema d'actuació previst és el de compensació bàsica.

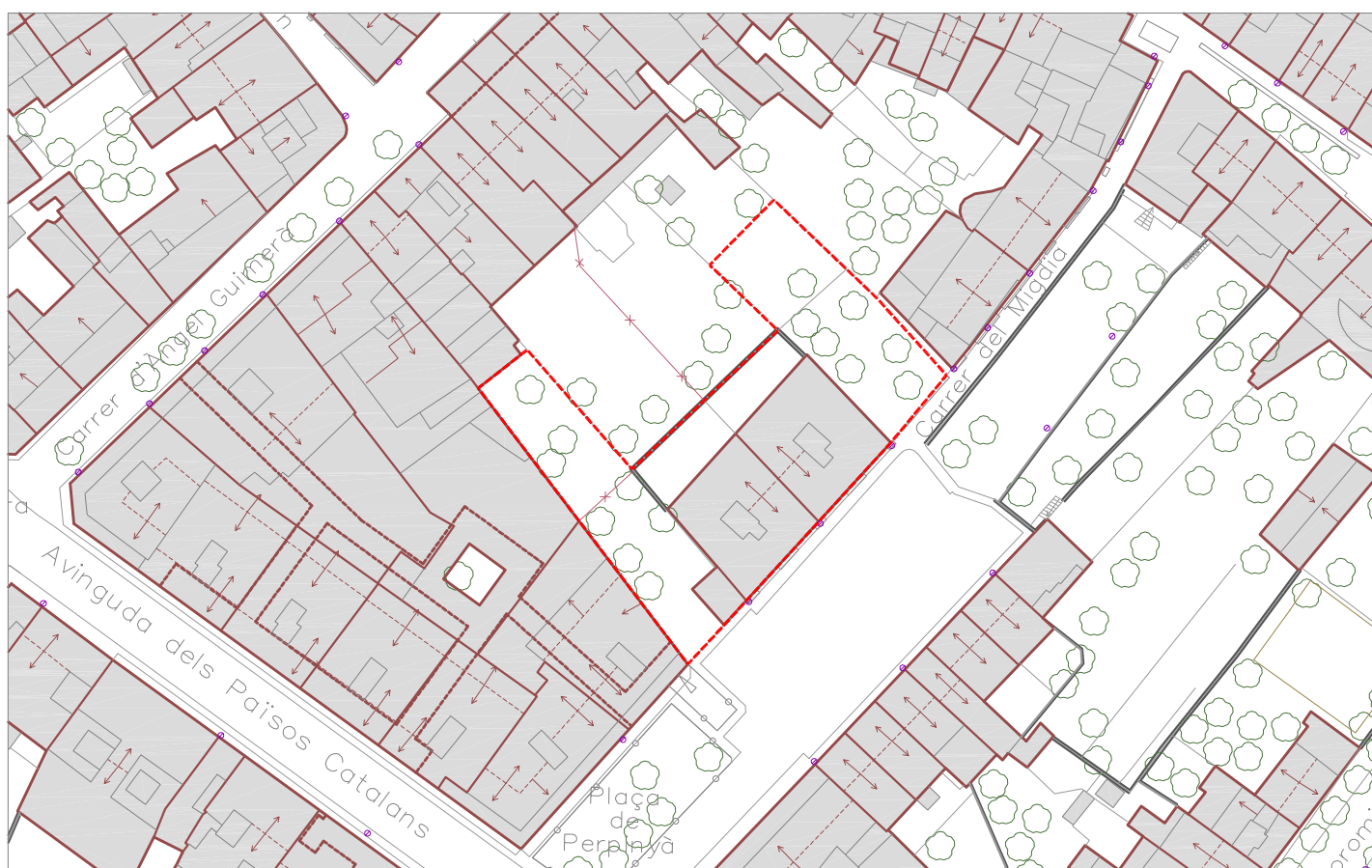
6.- Pla d'etapes

L'execució d'aquesta actuació es realitzarà en una única etapa que començarà el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la present modificació puntual, amb un termini de 4 anys per sol·licitar la llicència d'obres.

PLÀNOLS

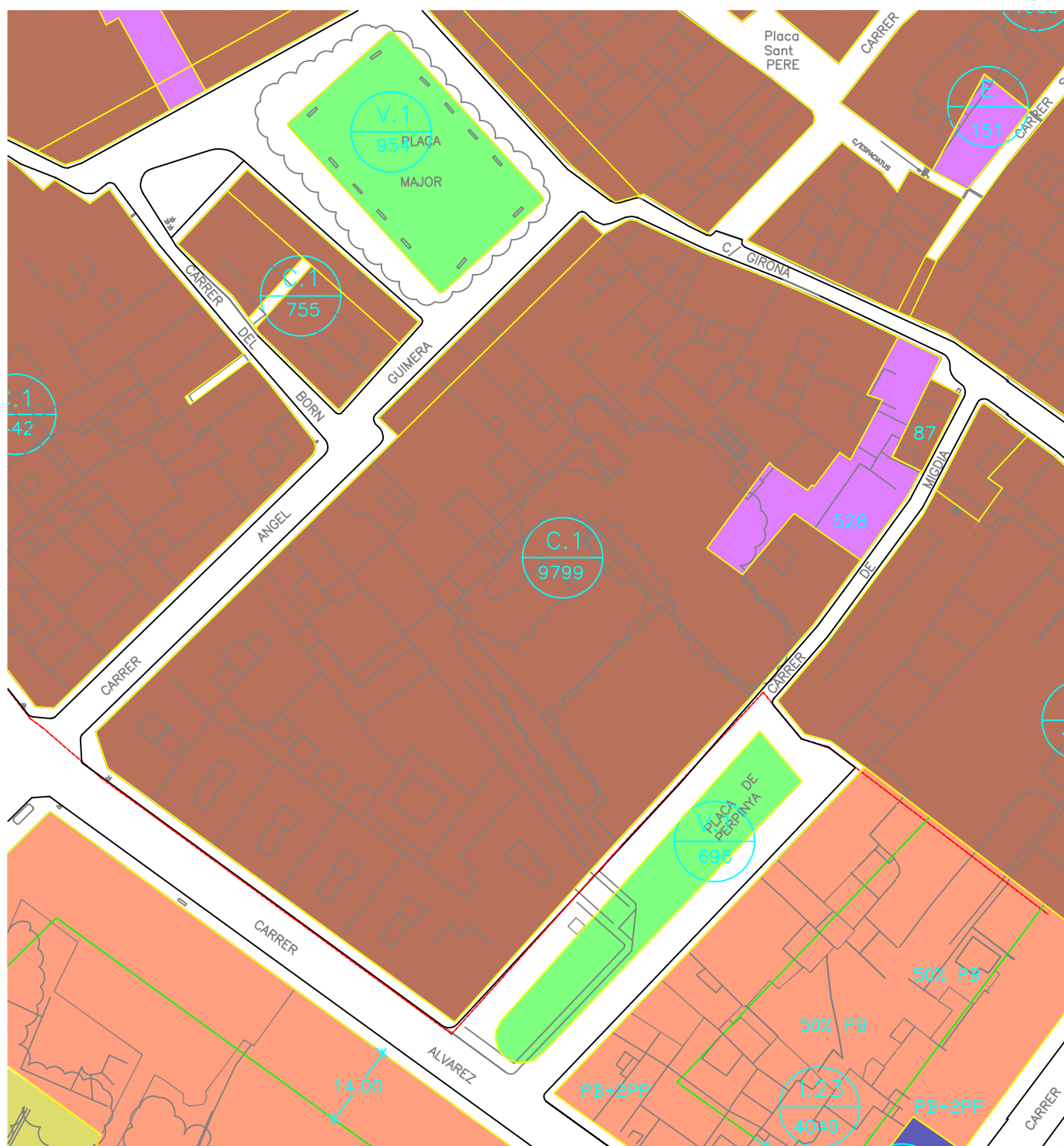


SITUACIÓ e:1/10.000



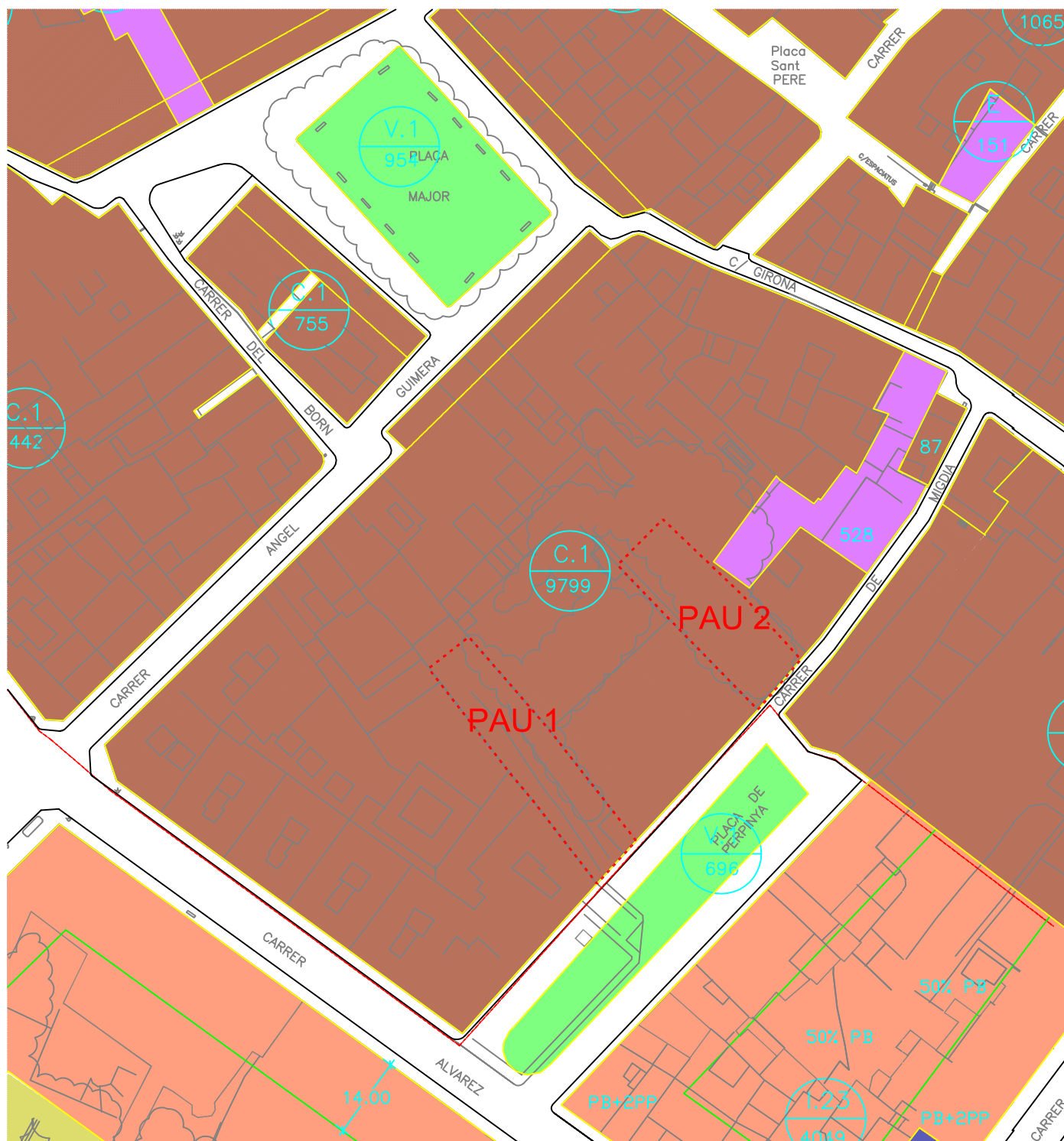
EMPLAÇAMENT e:1/1000





PLANEJAMENT VIGENT e:1/1000

CONJUNTS D'ORDENACIÓ UNITÀRIA		IL·LES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA		FRONTS DE CARRERS UNIFORMES		SOLARS D'OCCUPACIÓ SINGULAR		SISTEMES			
	CONJUNTS HISTÒRICS C.1, C.12		IL·LES COMPACTES I.1,I.12,I.13		CARRER COMERCIAL F.1		BLOCS AÏLLATS S.1		SOLARS DE PROTECCIÓ HISTÒRICO ARTÍSTICA S.4		VIARI
	CONJUNTS URBANÍSTICS C.21, C.22, C.23, C.23a, C.25		IL·LES DE PATI INTERIOR I.21,I.22,I.23,I.24		CARRER DE CASES F.2,F.21		CASES SEPARADES S.21,S.22,S.23		SERVEIS GENERALS S.5		EQUIPAMENT
	PORXADA		INDÚSTRIA AÏLLADA I.31, I.32, I.33		INDÚSTRIA ENTRE MITGERES F.3, F.31		XALETS AÏLLATS S.31,S.32,S.33 S.34,S.35,S.36,S.37		VOLUMETRIA ESPECÍFICA S.61, S.62, S.63		ESPAIS LLIBRES
			PORXADA						VERD PRIVAT V.2		INFRASTRUCTURES
											SISTEMA DE L'ESTANY



PAU 1 Plaça Perpinyà, 8
PAU 2 Carrer Migdia, 16

PLANEJAMENT PROPOSAT e:1/1000

CONJUNTS D'ORDENACIÓ UNITÀRIA		ILLES D'ALINEACIÓ GEOMÈTRICA		FRONTS DE CARRERS UNIFORMES		SOLARS D'OCCUPACIÓ SINGULAR		SISTEMES			
	CONJUNTS HISTÒRICS C.1, C.12		ILLES COMPACTES I.1,I.12,I.13		CARRER COMERCIAL F.1		BLOCS AÏLLATS S.1		SOLARS DE PROTECCIÓ HISTORIC ARTÍSTICA S.4		VIARI
	CONJUNTS URBANÍSTICS C.21, C.22, C.23, C.23a, C.25		ILLES DE PATI INTERIOR I.21,I.22,I.23,I.24		CARRER DE CASES F.2,F.21		CASES SEPARADES S.21,S.22,S.23		SERVEIS GENERALS S.5		EQUIPAMENT
	PORXADA		INDÚSTRIA AÏLLADA I.31, I.32, I.33		INDÚSTRIA ENTRE MITGERES F.3, F.31		XALETS AÏLLATS S.31,S.32,S.33 S.34,S.35,S.36,S.37		VOLUMETRIA ESPECÍFICA S.61, S.62, S.63		ESPACIS LLIURES
			PORXADA						VERD PRIVAT V.2		INFRASTRUCTURES
											SISTEMA DE L'ESTANY