

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES PER
A LA DOTACIÓ D'EQUIPAMENT PÚBLIC L'ANTIC MOLÍ
DELS PARRAIES (MOLÍ DE LA VICTÒRIA).**

ÍNDEX

Memòria descriptiva i justificativa

1. Introducció
2. Antecedents
3. Objecte de la modificació
4. Àmbit de la modificació
5. Planejament vigent
6. El marc urbanístic i legal
7. Promoció i tramitació
8. Conveniència i oportunitat
9. Modificació que es proposa

Agenda i avaluació econòmica i financera

Informe de sostenibilitat econòmica

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Memòria social

Informe ambiental

Planejament vigent

Plànol d'ordenació detallada O-1

Planejament proposat

Plànol d'ordenació detallada O-1

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. Introducció

L'antic molí dels Paraires, també conegut com a Molí de la Victòria, s'emplaça en la placeta de Sant Pere, núm. 9 dins del nucli històric de la vila de Banyoles. Ocupa la planta baixa i l'altell d'un immoble destinat a habitatge en les plantes superiors. Presenta la façana principal a la placeta de Sant Pere, on hi ha l'accés al seu interior, i la façana lateral nord-est limita amb el passatge Sant Pere. La resta de límits ho són amb propietats privades.

Per l'extrem sud-oest de la finca transcorre el rec Major, que forma part de la xarxa bàsica de recs de Banyoles, amb un salt d'aigua de 4 metres i una bassa.

El rec Major, ja esmentat l'any 1263, és un dels 5 recs històrics que formen part de la xarxa de recs de desguàs de l'Estany de Banyoles. Aquesta xarxa de recs és la que ha possibilitat l'aparició al llarg dels segles d'un bon nombre de molins que han aprofitat la força dels salts d'aigua per a generar aprofitament industrial (adoberies, tint, paperer...) essent decisius per al desenvolupament de la ciutat al llarg dels segles.

El Molí de la Victòria, encara que amb un altre nom, ja es troba esmentat en el text la "Concòrdia sobre les aigües de l'Estany", l'any 1685. En la memòria de les "Ordenanzas de Aprovechamiento de las aguas del lago de Banyolas" de l'enginyer Ramon Gussinyer, de l'any 1907, era molí fariner i comptava amb un salt d'aigua de 4,00 metres, un dels més alts de la xarxa de recs. Aquest salt, ocult per un envà, i la bassa, coberta per una volta, avui no són visibles.

2. Antecedents

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.

EL Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU) aprovat definitivament en data de 18 de desembre de 2001, manté la necessitat de redactar el pla especial del nucli antic, incorpora l'Annex III titulat Precatàleg d'elements d'interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, assenyala que diversos elements del municipi han de disposar d'una *especial protecció* degut al seu *interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic*. L'article 2 determina que s'haurà de concretar el Catàleg redactant un Pla Especial de Protecció del Patrimoni i a continuació, l'article 3, estableix un llistat d'elements numerats de l'1 al 44 que han de ser objecte de protecció.

Aquest precatàleg inicial va ser modificat i ampliat per la Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del Nucli Antic, aprovada definitivament en data de 28 de gener de 2009 (DOGC 5483 de 14/10/2009), amb l'objectiu de completar la protecció del patrimoni històric-artístic de Banyoles, ampliant-lo fins a 85 elements. És en aquesta ampliació del precatàleg d'elements protegits, i dins del grup de Molins, recs i ponts, que s'incorpora el Molí de la Victòria, amb la referència P76.

El Pla especial de protecció del Patrimoni de Banyoles, aprovat definitivament en data de 22 de juny de 2016 (DOGC 7319 de 01/02/2017), reagrupa en una única fitxa específica un grup d'elements sota el títol “*Els recs de Banyoles (IC2)*”, dins del qual es consideren els molins i els salts d'aigua com a elements vinculats als aprofitaments dels recs. En aquesta fitxa figura el Molí de la Victòria com a element relacionat al Rec Major.

El document Estat actual, diagnosi i criteris generals del Pla especial dels Recs de Banyoles, (redactat pels arquitectes Miquel Duran, Jeroni Moner i Josep Callís) determina per el Molí de la Victòria, que hauria de tenir *“la consideració de Bé de domini públic a la placeta de Sant Pere per tal de visualitzar el salt d'aigua amb la possible reconstrucció i/o aprofitament energètic de l'antic molí avui privat, però al qual convé donar-li una solució pública per tal de ser, com a mínim, visualitzat des de l'exterior i a ser possible accessible al seu interior”*.

3. Objecte de la modificació

La present modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, té per objecte qualificar com a sistema d'equipaments públics (E) l'antic Molí dels Paraires (Molí de la Victòria) emplaçat, a la Placeta de Sant Pere, 9

Aquesta qualificació es restringeix a la planta baixa i l'altell de l'edifici. Per la resta de plantes no es canvia la seva actual qualificació de zona de Conjunts Històrics.

4. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació puntual del TRPGOU afecta la planta baixa i l'altell de la finca emplaçada a la Placeta de Sant Pere, 9.

Presenta una superfície construïda de 42,10 m² en planta baixa i de 31,30 m² en planta altell. Per tant, la superfície total objecte de la modificació és de 73,40 m²

Les tres plantes superiors de l'edifici no formen part de la modificació, resten amb la mateixa qualificació de zona de Conjunts Històrics, que tenen actualment.

5. Planejament vigent

El Molí dels Paraires (Molí de la Victòria) s'emplaça en sòl urbà dins de l'àmbit del Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), aprovat definitivament per la CTU de Girona de data 7/10/2016, (DOGC núm. 7286 de 13/01/2017), amb la qualificació de zona de Conjunts Històrics. Nucli antic. (Clau C.1b). El PENAB protegeix l'estructura de suport, els elements d'ofici, el molí inferior i l'arc de pedra de construcció medieval situat a la partió amb la finca veïna per la banda sud-oest.

El Molí forma part del Conjunt Històric de la Plaça Major de Banyoles declarat pel Govern de la Generalitat de Catalunya en data de 09/11/1999 (DOGC 3046 de 30/12/1999)

El Molí de la Victòria forma part del catàleg del Pla especial de protecció del Patrimoni de Banyoles, aprovat definitivament per la CTU de Girona de data de 22 de juny de 2016 (DOGC

7319 de 01/02/2017) dins de la fitxa amb referència IC2, “Els recs de Banyoles (IC2)”. La fitxa estableix com elements a protegir, a més de la xarxa bàsica de recs, les restes d’antics molins, amb l’objectiu d’agrupar tots aquells elements que tenen relació amb la xarxa de recs. Per aquests elements s’estableix que s’hauran d’ordenar amb un Pla Especial Urbanístic.

El Rec Major, que transcorre per la banda sud-oest de la finca, forma part del sistema de l’Estany, regulat pel vigent TR del PGOU.

6. 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, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’Urbanisme.

7. Promoció i tramitació

L’Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació puntual del Text refós del Pla General d’Ordenació Urbana de Banyoles a l’àmbit del El Molí dels Paraires (Molí de la Victòria).

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.

Atès que el Molí forma part del Conjunt Històric de la Plaça Major de Banyoles, simultàniament al tràmit d’informació pública s’ha de sol·licitar informe al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a organisme afectat per les seves competències sectorials.

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

8. Conveniència i oportunitat.

D’acord amb l’article 97.1 del TRLUC, la justificació de la conveniència i oportunitat de la present modificació puntual, s’exposen en els següents punts:

La present actuació per a la dotació d’un equipament públic al Molí de la Victòria, s’emmarca dins del procés de revalorització i recuperació dels recs de Banyoles que s’està portant a terme els darrers anys, i que inclou, entre altres, el reconeixement històric del sistema dels recs, la

seva recuperació i visibilitat, i també la possibilitat de promoure aprofitaments energètics una vegada s'ha perdut la seva antiga utilitat industrial.

Entre aquestes actuacions, els darrers anys s'han produït una sèrie d'intervencions per fer conèixer el sistema de recs de la ciutat, amb actuacions per incorporar-los visualment al paisatge urbà (Plaça del Monestir, NP3, carrer de Mata, carrer Sant Mer, pavimentació del nucli antic.....). També, s'ha executat la rehabilitació i la recuperació per a ús públic del "Molí de la Plaça" (Cal Moliner), a la Plaça Major, com a Oficina de Turisme i els molins de la part posterior deixant al descobert el rec i el salt d'aigua.

Dins d'aquest context, el document "*Estat actual, diagnosi i criteris generals del Pla especial dels Recs de Banyoles*", estableix els següents objectius per el Molí de la Victòria: "*la consideració de Bé de domini públic a la placeta de Sant Pere per tal de visualitzar el salt d'aigua amb la possible reconstrucció i/o aprofitament energètic de l'antic molí avui privat però al qual convé donar-li una solució pública per tal de ser, com a mínim, visualitzat des de l'exterior i a ser possible accessible al seu interior*".

La present modificació de planejament, possibilita que l'Ajuntament de Banyoles adquireixi l'antic molí per destinar-lo al domini públic i executi les obres necessàries per adequar el seu l'interior, avui bastant deteriorat, per fer-lo visitable deixant a la vista el conjunt del salt d'aigua i la bassa annexa, o també, la possibilitat de recuperar el molí per a la producció d'energia.

9. Modificació que es proposa

Es proposa modificar la planta baixa i l'altell de l'edifici de la placeta de Sant Pere, núm. 9 per destinar-lo al sistema d'equipaments, regulat en l'article 41 del Text Refós del Pla general d'ordenació Urbana de Banyoles.

La modificació només afecta el plànol d'ordenació de la sèrie del sòl urbà i urbanitzable, núm. 8. 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. Es tracta d'un augment de la superfície destinada a equipaments públics

Agenda i avaluació econòmica i financera

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.

Sistema d'actuació

L'execució i gestió d'aquesta actuació urbanística es realitzarà mitjançant el sistema d'expropiació.

L'Ajuntament de Banyoles és l'organisme que ha de portar a terme l'execució d'aquesta actuació per aquest sistema, a la finca objecte de la modificació puntual.

Estudi econòmic i financer

Com s'ha dit abans l'adquisició de l'antic molí per destinar-lo al domini públic es preveu una actuació aïllada d'expropiació.

Les dades de la finca i la seva superfície, segons les dades que consten en el cadastre d'urbana son:

- Ref. cadastral: 0731912DG8603S0001AO
- Titulars: Isabel Álvarez Octavio de Toledo, Lluís Hostench Álvarez, Josep M Hostench Álvarez, Joan Hostench Álvarez i Carme Hostench Álvarez.
- Superfície total: 85,00 m² (50,00 m² en planta baixa i 35,00 m² en planta altell).

Segons una recent medició, la finca presenta una superfície total: 73,40 m² (42,10 m² en planta baixa i 31,20 m² en planta altell).

El cost de l'expropiació de la finca, s'ha calculat en 32.000 €

L'aprovació definitiva de la present modificació puntual, implicarà en aplicació de l'art. 109 de la Llei d'Urbanisme, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis 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.

La present modificació de planejament, possibilita que l'Ajuntament de Banyoles adquireixi l'antic molí per destinar-lo al domini públic i executi les obres necessàries per adequar el seu interior, avui bastant deteriorat, per fer-lo visitable, deixant a la vista el conjunt del salt d'aigua i la bassa annexa, o també, la possibilitat de recuperar el molí per a la producció d'energia.

L'execució de les obres mínimes necessàries per adequar l'interior del molí i fer-lo visitable, deixant a la vista el conjunt del salt d'aigua i la bassa, representen un cost d'execució material valorat en 13.000,00 €.

Executades les obres d'adequació, el cost que pot representar el manteniment del nou equipament, atesa l'escassa entitat de l'actuació, l'impacte en la hisenda municipal serà mínim, per la qual cosa es considera que la present modificació és econòmicament sostenible.

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.

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.

PLANEJAMENT VIGENT

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES (TRPGOU)

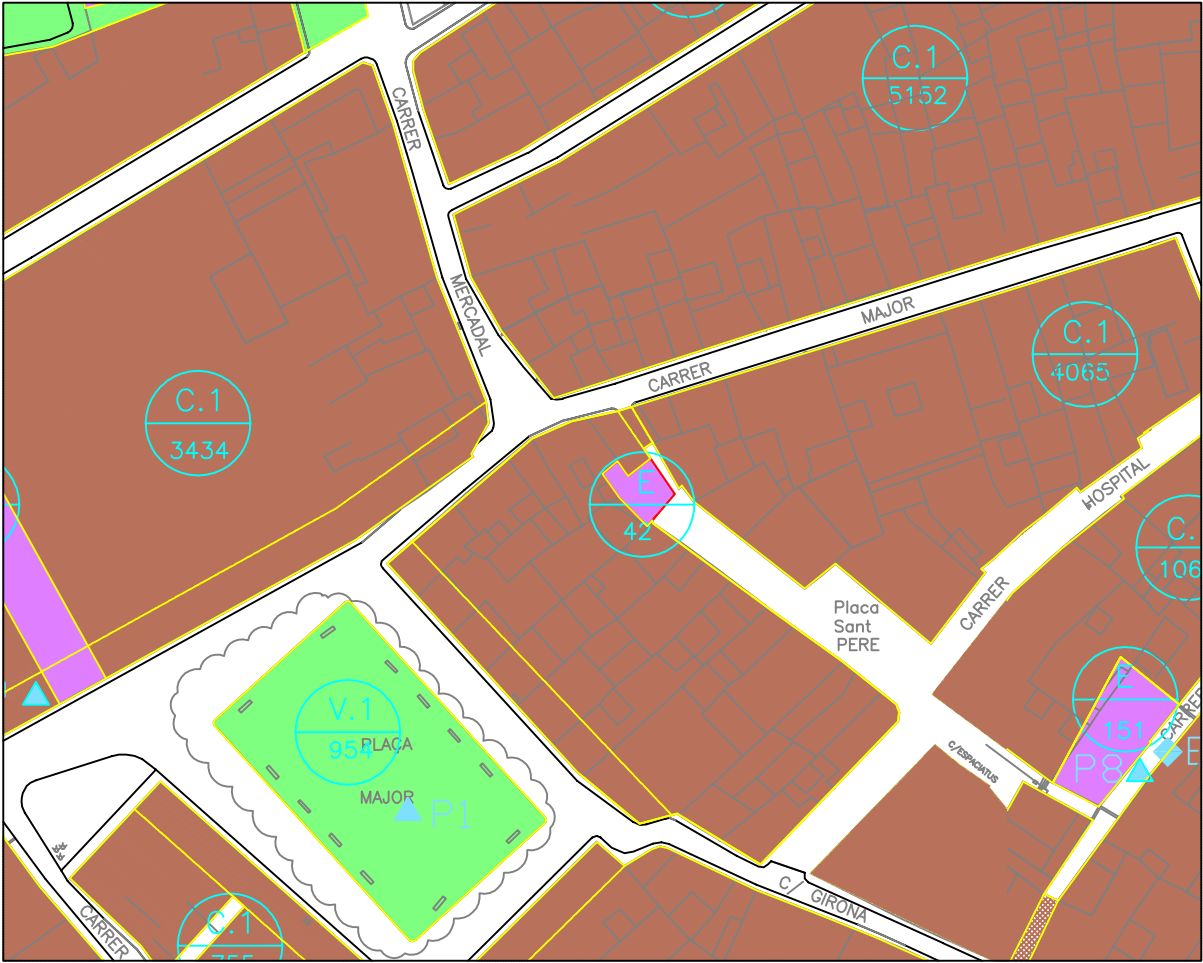
PLANOL D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE, NÚM. 8

PLANEJAMENT PROPOSAT

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES (TRPGOU)

PLANOL D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE, NÚM. 8

PLANTA BAIXA I ALTELL



PLANEJAMENT PROPOSAT

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES (TRPGOU)

PLANOL D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE, NÚM. 8

PLANTES PIS

