

**Modificació puntual del Pla General d'Ordenació
Urbana de Banyoles pel canvi de qualificació
urbanística per passar de S.33 a S.5 a la zona de
la Carretera Figueres**

INDEX

Memòria

- 1- Antecedents
- 2.- Oportunitat i conveniència de la modificació
- 3.- Objecte de la modificació
- 4.- Àmbit d'actuació de la modificació
- 5.- El marc urbanístic i legal
- 6.- Reserves per a sistemes urbanístics-Cessió del sòl amb aprofitament
- 7.- Estructura de la propietat
 - Parcel·la nº 1
 - Parcel·la nº 2
 - Parcel·la nº 3
 - Parcel·la nº4
- 8.- Regulació urbanística vigent
 - Article 64.- Xalets aïllats (S.3)
- 9.- Objectiu d'ordenació
 - Edificabilitat
 - Consideració d'edificació aïllada
- 10.- Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible
- 11- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament sostenible
- 12- Justificació de l'adequació a la directiva de serveis
- 13.- Programa de participació ciutadana
- 14.- Informe de la sostenibilitat econòmica
- 15.- Normes urbanístiques
 - 15.1.- Regulació urbanística vigent
 - Article 66.- Serveis generals (S.5)
 - 15.2.- Regulació urbanística proposada
 - Article 66.- Serveis generals (S.5)
 - Fitxa PAU- Ctra. De Figueres

16.- Avaluació econòmica-financera

16.1.- Agenda – Programa d'actuació del Pla

16.2.- Avaluació econòmica financera

16.3.- Justificació del rendiment econòmic actual i proposat

16.4.- Substitució econòmica de l'aprofitament urbanístic i les reserves per a Zones Verdes i Equipaments públics.

16.5.- Consideracions finals

Copies notes simples

Plànols

Plànols informació

I-1.- Localització

I-2.- Estat actual parcel·les sobre ICC

I-3.- Estat actual parcel·les sobre cadastre

I-4.- Topogràfic

I-5.- Localització supermercats dins la ciutat de Banyoles

I-6.- Emplaçament, accessos i circulacions

I-7.- Normativa actual

Plànols ordenació

O-1.- Normativa proposta

O-2.- Seccions proposta edificació (Proposta no vinculant)

O-3.- Alçat proposta edificacions Carretera Figueres (Proposta no vinculant)

Banyoles, gener de 2018

MEMÒRIA

MEMORIA

1- Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles va ser aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 18 de gener de 1984, i regula l'activitat urbanística del municipi de Banyoles. L'acord d'aprovació va ser publicat al DOGC núm. 4679 de 7 de setembre de 1984. En data de 18 de desembre de 2001 es va aprovar el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles que va ser publicat el 26 de març de 2002.

En data 18 de juny de 2008 es va aprovar definitivament la modificació puntual del text refós del PGOU de Banyoles per a la regulació general d'usos i la seva publicació va ser el 20 d'agost de 2008.

L'àmbit objecte de la modificació, són els terrenys on s'emplaça el complex esportiu Triops, té la qualificació S.33 - Zona de xalets aïllats; essent una zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en què l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dins certes condicions i límits.

L'àmbit de la modificació correspon a l'agrupació de quatre parcel·les que donen front a tres vies; el carrer Sant Martíà, la Carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró. La parcel·la situada al nord-est fent xamfrà entre la Carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró, l'any 1989 es va atorga llicència d'obres per la construcció d'una edificació que es correspon al complex esportiu de Triops; destinat a sala de gimnàs, sala de peses, pistes de esquaix i els diferents serveis relacionats; bar, vestidors,... . Sobre la resta de les parcel·les hi ha tres pistes de pàdel i la zona d'aparcament de les instal·lacions, que es correspon a l'ampliació de les instal·lacions que es va realitzar l'any 2013.

2.- Oportunitat i conveniència de la modificació

L'Ajuntament de Banyoles té la voluntat de regularitzar l'àmbit per permetre les demandes d'ampliació de l'activitat existent i cobrir la mancança de les necessitats comercials del sector nord de Banyoles. Per la qual cosa, es considera que el solar existent lliure d'edificació, proper a la instal·lació esportiva actual, seria un emplaçament idoni per la ubicació d'una edificació que formés un conjunt que comparteixi l'ús comercial i esportiu, amb l'ampliació de les instal·lacions existents.

En el municipi, després d'un període de creixement constant de la població en els darrers anys, s'ha anat estabilitzant a conseqüència de la crisi; la població es troba entre els 19.000 habitants. En aquest període, alguns dels conjunts residencials més importants que es van construir es van establir a la zona nord de Banyoles. Si es busquen més precedents a la zona, uns anys enrere, amb la construcció de la Vila Olímpica l'any 1992 es van construir i preveure, a la zona nord i a prop de l'estany, una oferta important d'habitatges que es van ocupar totalment en uns 8 anys. En els equipaments col·lectius del sector no es va preveure superfícies per a zones d'ús comercial importants per proveir la demanda futura del sector.

La demanda va comportar un creixement dels establiments comercials del sector de l'alimentació, però majoritàriament s'han anat situant a la zona sud del municipi, on hi ha la zona de creixement industrial que ho permetia pel tipus de sòl menys consolidat, amb parcel·les més grans i amb una qualificació que no estableix una limitació màxima d'ús comercial. Aquest fet ha suposat una concentració i un focus de polaritat de grans superfícies comercials que s'han anat establint al sud del municipi. Això comporta i genera un desplaçament obligat dels residents de la zona nord per cobrir les necessitats de consum domèstic.

Per altra banda, les instal·lacions esportives de Triops són de les més importants de l'àmbit privat que hi ha al municipi; amb una evolució important en els darrers 4 anys, passant dels 426 socis el gener del l'any 2014 als 810 socis que té en l'actualitat. El fet de doblar el número de socis en els darrers anys ha fet palesa la necessitat d'ampliar les instal·lacions actuals tant per oferir un millor servei als socis actuals com per poder cobrir la demanda i el creixement que es preveu en un futur. Una de les voluntats de l'Ajuntament de Banyoles en aquest sentit és potenciar i fomentar la tradició esportiva de la ciutat. És per aquestes raons, que poder cobrir les necessitats de creixement d'unes instal·lacions i un equipament esportiu important del municipi es converteix en una fet d'interès col·lectiu preferent.

El sector nord del municipi està molt consolidat i no hi ha espais sense construir que puguin resoldre el problema plantejat. I es creu una bona oportunitat que es puguin complementar els dos usos, comercial i esportiu, doncs són totalment compatibles per horaris i afluència de persones.

3.- Objecte de la modificació

Davant la motivació exposada i per raons d'interès general, l'Ajuntament de Banyoles, a petició de Triops SL, pretén a través d'aquest document la modificació puntual de la normativa vigent del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles amb els següents objectius;

- Qualificar l'àmbit d'actuació destinat a xalets aïllats S33, com a serveis generals S5; reservats a les instal·lacions de servies col·lectius amb explotació comercial privada.
- Ajustar la normativa S5 per adaptar-la a la nova edificació de l'àmbit. La normativa urbanística, es modifica l'apartat 3 referent als usos admesos, de l'article 66, per incloure els usos específics a l'àmbit objecte d'aquesta modificació, així com la separació de l'edificació als límits de partió per adaptar-ho a les construccions existents a l'àmbit immediat.
- Ordenació de l'àmbit configurant una sola finca d'ús privat.
- Delimitar un polígon d'actuació urbanística per assegurar el compliment de les obligacions de l'actuació.

4.- Àmbit d'actuació de la modificació

L'àmbit d'actuació d'aquesta modificació puntual afecta i correspon a la zona grafiada en els plànols que s'acompanyen, i que es descriu a continuació:

L'àmbit d'actuació està situat al nord del municipi de Banyoles, correspon a quatre parcel·les entre el carrer Sant Martírià, la carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró. La parcel·la, que fa xamfrà entre la Carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró, hi ha una edificació que correspon al complex esportiu de Triops. Sobre la resta de les parcel·les hi ha tres pistes de pàdel i la zona d'aparcament de les instal·lacions.

Aquestes quatre parcel·les s'hauran d'agrupar amb una única finca registral.

La superfície total de l'àmbit d'actuació, segons aixecament topogràfic, és de 3.641,00 m2.

5.- El marc urbanístic i legal

El Text Refós de la llei d'Urbanisme TRLU (text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012), estableix, les actuacions de transformació urbanística, a la Disposició Addicional Segona el següent:

Disposicions addicionals

Segona. Actuacions de transformació urbanística

1. 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 les actuacions de nova urbanització o bé de renovació o reforma de la urbanització i les de dotació, segons el cas, destinades a l'ordenació i la transformació del sòl urbanitzable i de sòl urbà no consolidat inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. tanmateix, el sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

3. 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, dona 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.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 o 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (modificació introduïda per l'article 82 de la llei 3/2012).

5. Les persones titulars de la iniciativa en les actuacions de transformació urbanística estan subjectes al règim de drets i deures de la promoció i, si s'escau, de la propietat, que preveu la Llei estatal de sòl, en els termes i abast que, en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació, estableix la legislació urbanística. Les persones propietàries no titulars

de la iniciativa també estan subjectes al règim de drets i deures de la propietat que preveu la llei estatal de sòl en els termes i abast regulats en la legislació urbanística.

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'article 43 de la TRLU.

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) 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.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

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.

L'article 96.c del TRLU, estableix pels casos de Modificació de les figures de planejament urbanístic el següent:

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

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 per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Així doncs, en els casos de modificació de les figures de planejament urbanístic general, que comporten un increment de sostre edificable, als articles 99 i 100 del TRLU s'estableix:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

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.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'ha d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, 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.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

D'aquesta manera, i en compliment de la Disposició addicional 2a de la LU la proposta que es presenta en aquest document suposa una actuació de transformació urbanística de dotació i en conseqüència implica la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística que anomenarem: "PAU – Ctra de Figueres".

6.-Reserves per a sistemes urbanístics - Cessió de sòl amb aprofitament

6.1.- Reserves per a sistemes urbanístics

En aplicació de l'article 100.3, atès que aquesta modificació del Pla General comporta una transformació global dels usos de sostre amb destí residencial, cal una reserva mínima de 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.

NOU CENTRE COMERCIAL I AMPLIACIÓ COMPLEX ESPORTIU TRIOPS

SUPERFICIE PARCEL·LA 3.641,00 m².

NORMATIVA MODIFICADA S-5

Edificabilitat	1,00 m ² /m ²	3.641,00 m ²
----------------	-------------------------------------	-------------------------

Així doncs les cessions que li corresponen en concepte de zones verdes, espai lliures públics i equipaments és de:

$$3.641,00 \text{ m}^2 \times 7,5 / 100 = 273,08 \text{ m}^2$$

D'acord al que assenyalava la Disposició Addicional Segona del TRLU cal fer efectives les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipament, quantificades en 273,08 m².

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.

A l'annex queda valorada la compensació econòmica d'aquesta cessió.

6.2.- 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;

SUPERFICIE PARCEL·LA	3.641,00 m ²
----------------------	-------------------------

NORMATIVA ACTUAL: Ús Residencial Aïllat

Edificabilitat 0,80 m2/m2 sostre 2.912,80 m2.

NORMATIVA MODIFICADA S-5: Ús Comercial – esportiu.

Edificabilitat 1,00 m2/m2 sostre 3.641,00 m2.

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.

A l'annex d'aquest document es justifiquen els valors del terrenys en la situació actual i en la proposta de modificació: de Residencial aïllat a comercial-esportiu, entre d'altres.

La diferencia d'aprofitament entre el valor actual i el que es pot calcular un cop modificat és lleugerament positiu.

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
ACTUAL RESIDENCIAL	3.641,00	0,80	217,62	633.874,02 €
PROP. COMERCIAL-ESPORTIU	3.641,00	1,00	174,97	637.066,31 €
INCREMENT D'APROFITAMENT				3.192,30 €

En un primer moment hom pot suposar que la modificació puntual plantejada no és d'interès per als promotors, però tal i com es justifica a l'Avaluació econòmica i financera, cal tenir en compte l'activitat existent: l'equipament esportiu Triops, que a dia d'avui té necessitat d'ampliar l'activitat esportiva que ha passat de 426 socis l'any 2014 als 810 que té en l'actualitat; cal tenir en compte també el valor de l'edifici actual, construït amb llicència municipal i que a dia d'avui té una valor cadastral que es situa per sobre els 700.000,00 euros, i al qual d'acord amb la llei de valoracions li manca amortitzar un 70 % del seu valor.

Aquesta situació justifica per ella mateixa, la necessitat d'ampliar l'activitat, en aquest emplaçament, tot i mantindre el valor de l'aprofitament urbanístic dels terrenys.

L'ampliació d'aquesta activitat difícilment seria compatible amb l'activitat residencial, però si que ho és amb la comercial.

En definitiva i donat que la diferència d'aprofitament urbanístic és sensiblement positiu, la compensació econòmica és: 15 % 3.192,30 = 478,84 €

Es justifica aquesta situació a l'Avaluació econòmica i financera que acompanya la present Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, d'acord amb el que estableix l'article 99 del TRLU.

7.- 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.

S'adjunta certificat registral de les propietats de Banyoles (Notes simples informatives)

Els titulars de les finques objecte de la present modificació puntual, segons referències cadastrals són els següents;

Parcel·la nº 1

Titular: Gimnàs Banyoles SL

Localització: Carrer del Doctor Mascaró, 23

Ref. Cadastral: 0638817DG8603N0001EQ

Superfície: 904,00 m²

Dades registrals: finca 9722 de Banyoles, Volum 4143, llibre 457, Foli 90

Superfície: 890,13 m²

Parcel·la nº 2

Titular: Joan Duran Roura

Localització: Carrer Sant Martirià, 174

Ref. Cadastral: 0638801DG8603N0001QQ

Superfície: 811,00 m²

Dades registrals: finca 3163 de Banyoles, Volum 1429, llibre 74, Foli 179

Superfície: 777,85 m²

Parcel·la nº 3

Titular: Promocions Masó SA

Localització: Carrer Sant Martirià, 182

Ref. Cadastral: 0638816DG8603N0001JQ

Superfície: 1.269,00 m²

Dades registrals: finca 9379 de Banyoles, Volum 2507, llibre 159, Foli 58

Superfície: 1.268,60 m²

Parcel·la nº 4

Ref. Cadastral: 0638818DG8603N0001SQ

Titular: Triops SL

Localització: Carrer Sant Martirià, 192

Superfície: 657,00 m²

Dades registrals: finca 11744 de Banyoles, Volum 2696, llibre 200, Foli 9

Superfície: 657,00 m²

8.- Regulació urbanística vigent

La normativa urbanística vigent d'aplicació general ve establerta pel Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, aprovat definitivament en data de 18 de desembre de 2001.

Article 64.- Xalets aïllats (S.3)

64.1.- Definició

Es aquella zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en què l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dintre certes condicions de límit.

64.2.- Paràmetres reguladors;

Subzona S.33

- L'ús bàsic és residencial amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
- Edificabilitat màxima 0,80 m²/m²
- Alçada màxima 9,00 m, corresponent a PB+1PP

64.3.- Variants

S'estableixen dues variants al tipus ara definit

Edificació aïllada intensiva subzona S.33

- Parcel·la mínima 250,00 m²
- Ocupació màxima 60 %
- Distància a partió 2,00 m
- Façana mínima de parcel·la 12,00 m

64.6.- Usos admesos

- Habitatge unifamiliar; en planta baixa de l'habitatge s'admet també els usos comercial amb una superfície màxima de 500 m², residencial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural i docent.

9.- Objectiu d'ordenació

Es pretén requalificar el sòl de l'àmbit destinat actualment a xalets aïllats (subzona S.33) del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Es proposa que l'àmbit es destini a serveis generals (S.5) segons es contempla en el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

En concret doncs, es vol qualificar la zona com a S.5; que són aquelles zones reservades a les instal·lacions de serveis col·lectius amb explotació comercial privada. L'ordenació volumètrica i tipològica és lliure.

Els paràmetres generals seran els que marca el PGOU de Banyoles.

Edificabilitat

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes o pis.

La planta soterrani no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici.

Consideració d'edificació aïllada

Article 1.- Tipus d'ordenació de l'edificació, de l'Annex 1 referent a les Normes Complementàries d'Edificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana, diu el següent;

- 1.- Els tipus d'ordenació física de les zones establertes en aquestes normes són els següents;
 - b. Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament atenent als factors següents; alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes a les seves llindes.

10.- Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible

Segons article 3 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat. Ja que la modificació no comporta cap nova classificació del sòl urbà que no hagi estat previst anteriorment.

Tanmateix la possibilitat d'establir un comerç que permeti reduir l'esforç que requereix els desplaçaments necessaris per accedir a béns de primera necessitat dels residents de la zona, repercuteix en la millora de la qualitat de la mobilitat de vianants a la ciutat.

11.- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament sostenible

La modificació suposa una actuació de transformació urbanística de dotació que, sense portar una reordenació general de l'àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents. La modificació pretén reduir els recorreguts quotidians dels residents a l'àrea amb una millor oferta de comerç, mínim o inexistent en aquesta zona. Amb aquest objectiu la modificació busca una solució de planejament que passi per un ús racional del sòl que permeti la conservació del model residencial existent i fomenti la cohesió social, atesa la seva compatibilitat amb els objectius previstos.

La present modificació del PGOU de Banyoles no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i no contempla cap de les casuístiques recollides en l'article 7 de la Llei 6/2009 del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, per tant la modificació no està sotmesa a avaluació ambiental.

12.- Justificació de l'adequació a la directiva de serveis

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, té com a objectiu;

- Ampliar el sòl actual destinat a zona comercial i esportiva a l'entorn de la carretera Figueres i carrer Sant Martíà per possibilitar una àrea comercial i esportiva més ampla que doni servei a la zona residencial de l'entorn.

Per tant, no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques. En canvi proposa una ordenació que fa possible l'ampliació de l'activitat comercial i esportiva de l'àmbit. Es valora com a deficient l'oferta de comerç a la zona nord de Banyoles, i es considera necessari portar a terme propostes de foment de l'activitat comercial.

13.- 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.

14.- Informe de la sostenibilitat econòmica

14.1.- Criteris i objectius

L'informe de la sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, i s'ha de redactar en compliment de l'article 59 del TRLU, referent a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3d:

“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”

Els objectius d'aquest informe són:

- ***Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.***
Aquesta modificació puntual del PGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. No es modifica el que ja està urbanitzat. Per tant, no s'escau la justificació específica.

- ***Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.***

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.

14.2.- Impacte en les finances públiques de la Modificació Puntual del PGOU

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 per comerç i esportiu, 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 (ajuntament de Banyoles).
- La urbanització dels sòls d'espais lliures i vialitat, inclosos en l'àmbit, s'imputa íntegrament als propietaris de l'aprofitament privat del polígon.
- 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.
- No es té en compte com a ingrés, en aquest apartat, el procedent de les reserves per a sistemes urbanístics que haurà d'anar destinat a l'adquisició de terrenys amb aquesta finalitat.

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:

SITUACIÓ ACTUAL A EFECTES IMPOSITIUS				
REF. CADASTRAL	SUP TERRENY	SUP. CONS ACTUAL	VALOR CADAST. ACT.	I.B.I 2017
638816	657,00	514,00	95.953,77	1.150,49
638817	904,00	1.204,00	516.380,44	4.200,23
638818	1.269,00	132,00	123.765,84	594,27
638801	811,00	0,00	60.825,00	350,00
SUP. TOTAL	3.641,00			6.294,99

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

Els ingressos aproximats que es preveuen per l'IBI, un cop executades totes les actuacions previstes seran de:

SITUACIÓ FUTURA A EFECTES IMPOSITIUS - APROXIMACIÓ A PREU UNITARI ACTUAL				
REF. CADASTRAL	SUP TERRENY	SUP. CONS FUTURA	VALOR CADAST. ACT.	I.B.I FUTUR
638816	657,00	918,17	416.128,17	3.745,15
638817	904,00	2.545,00	1.000.709,41	9.006,38
638818	1.269,00	1.773,45	821.050,88	7.389,46
638801	811,00	1.133,39	514.179,04	4.627,61
SUP. TOTAL	3.641,00			24.768,61

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:

CÀLCUL APROXIMAT ICIO		
REF. CADASTRAL	INCREMENT SUPERFÍCIE	ICIO nova constr.
638816	404,17	6.000,00
638817	1.341,00	20.000,00
638818	1.641,45	24.000,00
638801	1.133,39	17.000,00
PREVISIÓ INGRESSOS ICIO		67.000,00

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. Amb la modificació s'equilibra el dèficit comercial en aquest sector de la ciutat.

15.- Normes urbanístiques

15.1.- Regulació urbanística vigent

Article 66.- Serveis generals (S.5)

66.1.- Definició

Són els reservats a la instal·lació de serveis col·lectius amb explotació comercial privada. L'ordenació volumètrica i tipologia és lliure.

66.2.- Paràmetres reguladors

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| - Ocupació màxima de parcel·la | 70 |
| - Alçada màxima | 9,50 m |
| - Edificabilitat màxima | 1,00 m ² /m ² |

66.3.- Usos admesos

- A les zones S.5 de la Puda, de Cal General i de l'Hotel del Lago (UA22) i a la de Can Castanyer (UA21), només s'admeten els usos residencial i hotel·ler, de restauració, recreatiu, socio-cultural i docent.
- A les zones S.5 situades al carrer de Mata, s'admeten els usos residencial i hotel·ler. Comercial amb grans superfícies de venda i exposició. Estacions de gasolina i reparacions. Sanitari com clíniques, hospitals i sanatoris. Sòcio-cultural, restauració, recreatiu, esportiu.
- A la zona S.5 de l'àmbit de la UA 18a objecte de la "Modificació puntual del Pla General de Banyoles en l'àmbit de la UA18" (aprovada definitivament el 27 d'octubre de 1999) només s'admet l'ús de residència de gent gran, d'acord amb el text de l'esmentada modificació puntual.

15.2.- Regulació urbanística proposada

Article 66.- Serveis generals (S.5)

Són els reservats a la instal·lació de serveis col·lectius amb explotació comercial privada. L'ordenació volumètrica i tipologia és lliure.

66.2.- Paràmetres reguladors

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| - Ocupació màxima de parcel·la | 70% |
| - Alçada màxima | 9,50 m |
| - Edificabilitat màxima | 1,00 m ² /m ² |

66.3.- Usos admesos

- A les zones S.5 de la Puda, de Cal General i de l'Hotel del Lago (UA22) i a la de Can Castanyer (UA21), només s'admeten els usos residencial i hotel·ler, de restauració, recreatiu, socio-cultural i docent.
- A les zones S.5 situades al carrer de Mata, s'admeten els usos residencial i hotel·ler. Comercial amb grans superfícies de venda i exposició. Estacions de gasolina i reparacions. Sanitari com clíniques, hospitals i sanatoris. Sòcio-cultural, restauració, recreatiu, esportiu.
- A la zona S.5 de l'àmbit de la UA 18a objecte de la "Modificació puntual del Pla General de Banyoles en l'àmbit de la UA18" (aprovada definitivament el 27 d'octubre de 1999) només s'admet l'ús de residència de gent gran, d'acord amb el text de l'esmentada modificació puntual.
- ***A la zona S.5 de l'àmbit de la zona de la carretera de Figueres, s'admeten els usos residencial i hotel·ler. Comercial amb grans superfícies de venda i d'exposició. Estacions de gasolina i reparacions. Sanitari com clíniques, hospitals i sanatoris. Sòcio-cultural, restauració, recreatiu, esportiu.***
Les separacions de les edificacions a carrer i a veïns seran com a mínim de 2 metres.

Fitxa polígon d'actuació urbanística per incloure en l'Annex IV Quadres Resum Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana.

PAU – CTRA DE FIGUERES

1. Objectius

Assegurar el compliment de les obligacions de l'actuació.

2. Àmbit

L'àmbit d'actuació està situat al nord del municipi de Banyoles, entre el carrer Sant Martíà, la carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró.

3. Superfícies

La superfície total de l'àmbit d'actuació, segons aixecament topogràfic, és de 3.641,00 m².

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Ocupació màxima de parcel·la	70%
Alçada màxima	9,50 m
Edificabilitat màxima	1,00 m ² /m ²
Separacions edificació a carrer i veïns	2 m

Ús: residencial i hotel·ler. Comercial amb grans superfícies de venda i d'exposició. Estacions de gasolina i reparacions. Sanitari com clíniques, hospitals i sanatoris. Sòcio-cultural, restauració, recreatiu, esportiu.

5. 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 .

16.- Avaluació econòmica- financera

En aquest document s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, així com la programació del programa.

16.1.- Agenda – Programa d'actuació del Pla

D'acord al requeriment de l'article 99.1.b, el desenvolupament de l'actuació proposada en aquesta modificació del POUM, es preveu que l'ampliació del gimnàs i la construcció del supermercat s'executin de manera immediata.

El termini d'execució de les obres serà de 2 anys a comptar de l'executivitat de la present modificació de Pla General.

16.2.- Avaluació econòmica financera

Pel que fa al requeriment de l'article 99.1.c del TRLU, en relació a la rendibilitat de l'operació, aquesta es justifica en la demanda creixent d'establiments comercials del sector de l'alimentació a la banda nord del municipi, que ha estat limitat per el dèficit de sòl industrial que permetés parcel·les més grans i amb una qualificació que no limités l'ocupació comercial.

Hi ha demanda, per part dels ciutadans, d'aquesta activitat comercial a la zona nord del municipi.

Com ja s'ha justificat, la urbanització del sector ja ha estat executada i no es preveuen costos d'urbanització.

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera s'ha de dur a terme a partir de l'estimació dels ingressos i despeses que els operadors privats generaran en el desenvolupament immobiliari.

L'estudi s'efectuarà sobre el valor residual del sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que hauran de dur a terme per tal de que el desenvolupament immobiliari complert es pugui veure desenvolupat.

L'anàlisi d'avaluació econòmica i financera és de caràcter orientatiu i en cap cas vinculant. La seva utilitat rau, principalment, en la validesa que, sota criteris de prudència econòmica, s'ofereix supòsit i dades per reflectir la projecció actual en quan a preus de venda i costos de construcció d'acord a l'actual mercat immobiliari i la dinàmica actual i de futur immediat.

Després de 10 anys de crisi econòmica, en especial en el sector immobiliari, és difícil de preveure el valor residual de cada element a calcular.

La baixa oferta de terrenys amb destí comercial-esportiu dificulten el càlcul dels seus valors.

Els preus unitaris i mòduls utilitzats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica, que queden justificats a l'estudi econòmic són els següents:

- Per la qualificació urbanística actual (residencial) els preus de venda es situen entre 1.700,00 €/m² i 2.000,00 €/m², així doncs, s'aplica un preu mig de venda de 1.850,00 €/m² construït pels habitatges unifamiliars aïllats. Aquest preu es situaria en la banda baixa del preu de venda al mercat local de la ciutat de Banyoles.
- Per la nova qualificació urbanística (serveis generals) concretant en comercial grans superfícies i esportiu, es considera un preu de venda de 1.300 €/m² de mitjana, considerant la menor demanda que aquests usos acostumen a tenir al mercat immobiliari.
- 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.

Tos aquests elements es troben justificats en l'annex de càlcul de valor dels terrenys.

16.3.- Justificació del rendiment econòmic actual i proposat

El càlcul de l'aprofitament urbanístic de la finca en el seu estat inicial, considerant la qualificació urbanística del sector de Residencial Aïllada és :

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
ACTUAL RESIDENCIAL	3.641,00	0,80	217,62	633.874,02 €

Un cop modificat el planejament, el càlcul de l'aprofitament urbanístic d'acord amb els nous usos, en especial el comercial és de:

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
COMERCIAL-ESPORTIU	3.641,00	1,00	174,97	637.066,31 €

Així doncs, amb la modificació proposada, l'aprofitament urbanístic té un augment previst de 3.192,30 €:

ÚS CONSIDERAT	SUPERF. m2.	EDIFICAB.	VRS	APROFITAMENT
ACTUAL RESIDENCIAL	3.641,00	0,80	217,62	633.874,02 €
PROP. COMERCIAL-ESPORTIU	3.641,00	1,00	174,97	637.066,31 €
INCREMENT D'APROFITAMENT				3.192,30 €

L'increment de valor de la finca és.

- INCREMENT DEL VALOR L'APROFITAMENT URBANISTIC DEL SECTOR 3.192,30 €.

Tot i que l'increment de valor és molt ajustat, cal tenir en compte que:

- L'activitat esportiva que s'està duent a terme té un edifici que ocupa una superfície construïda aproximada de 1.362,40 m².
- Que l'edifici es va construir amb llicència municipal.
- Que el valor de construcció de l'edifici pot estar a l'entorn de 1.100.000,00 €.
- L'activitat comercial permet mantenir, a la planta coberta, activitats esportives que hores d'ara ja es duen a terme en aquests terrenys.
- Que, atenent l'antiguitat de l'edifici i d'acord amb Reglament de Valoracions, l'edifici li manca encara per amortitzar la meitat del seu valor.
- El valor cadastral de l'edifici a dia d'avui és aproximadament de 700.000,00 €.
- Traslladar l'activitat existent a un altre emplaçament que en permetés el seu ús suposaria, una pèrdua econòmica que superaria, abastament, la pèrdua d'aprofitament prevista amb aquesta modificació urbanística que ha de permetre la seva ampliació en l'emplaçament actual.

Així doncs, per tot l'esmentat: per la necessitat d'ampliar l'activitat esportiva en l'emplaçament actual, per el valor econòmic de que disposen els edificis ja existent, queda del tot justificada la necessitat de modificació del planejament urbanístic per tal d'admetre els usos ja existents compartits amb els nous comercials.

16.4.- Substitució econòmica de l'aprofitament urbanístic i les reserves per a Zones Verdes i Equipaments públics.

Com ja s'ha vist, el TRLU preveu la substitució econòmica de les obligacions urbanístiques de cessions de terrenys en concepte d'aprofitament urbanístic, així com els terrenys a cedir en concepte de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.

En quan a la compensació econòmica en concepte d'aprofitament urbanístic, i atenent la disminució del valor de l'aprofitament amb la modificació del planejament, no és d'aplicació.

Les superfícies a que està obligat cedir aquesta modificació és de:

Cessió Zones Verdes i Equip públics	<u>273,08 m²</u>
TOTAL A CEDIR	273,08 m²

Compensació econòmica d'aquesta cessió:

El preu d'aquesta cessió serà la mitja dels valors de l'illa, recollint la proporcionalitat de les diferents qualificacions que en el cas que ens ocupa són:

<i>QUALIFICACIÓ</i>	<i>SUPERFÍCIE M2</i>
RESIDENCIAL	7.195,00
COMERCIAL	3.641,00
<i>TOTAL</i>	<i>10.836,00</i>

Tenint en compte aquesta proporcionalitat i els valors residuals calculats a l'annex, trobem que el valor mitjà de l'illa és:

<i>QUALIFICACIÓ</i>	<i>SUPERFÍCIE M2</i>	<i>VRS / m2</i>	<i>VALOR TOTAL</i>
RESIDENCIAL	7.195,00	174,09	1.252.577,55
COMERCIAL	3.641,00	174,97	637.066,31
<i>TOTAL</i>	<i>10.836,00</i>		<i>1.889.643,86 €</i>
		<i>MITJA DE VALORS</i>	<i>174,39 €/M2</i>

Calculat del Valor Residual dels terrenys resultants de la modificació, la indemnització econòmica en compensació d'aquests terrenys en resulta un import de:

Cessió Zones Verdes i Equip públics $273,08 \text{ m}^2 \times 174,39 \text{ €/m}^2 = 47.622,42 \text{ €}$

Compensació Econòmica ***47.622,42 €.-***

16.5.- Consideracions finals

L'increment de l'aprofitament urbanístic obtingut de la modificació de planejament plantejada és objecte d'una compensació econòmica a l'Ajuntament de Banyoles equivalent al 15% de l'increment d'aprofitament, que es valora en **478,84 €**.

L'aportació dels promotors al consistori de l'equivalent a **47.622,42 €.-** en concepte cessió de zones verdes, espais lliures i equipaments, és una carrega que els promotors accepten assumir amb la finalitat de que s'aconsegueixi mantenir i ampliar l'activitat existent, i permetre-hi una activitat, la comercial, compatible amb l'ús esportiu que s'hi durà a terme i d'interès pel sector nord de la ciutat.

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 assenyala 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:

ESTAT ACTUAL RESIDENCIAL AÏLLAT

Per la qualificació urbanística actual (residencial) els preus de venda d'un habitatge aïllat a la zona nord de la ciutat de Banyoles, de uns 150 m2 construïts, es situa entre 255.000,00 € i 300.000,00 €, entre 1.700,00 €/m2 i 2.000,00 €/m2, així dons, s'aplica un preu mig de venda de 1.850,00 €/m2 construït pels habitatges unifamiliars aïllats. Aquest preu es situaria en la banda baixa del preu de venda al mercat local de la ciutat de Banyoles.

Càlcul cost de construcció mòdul COAC

HABITATGE AÏLLAT	€/m2
Mòdul bàsic 2018	492,00
Coef. àrea geogràfica -Girona	0,95
Coef. Edifici aïllat	1,20
Coef. Qualitat Habitatge	1,00
Coef. Ús habitatge 100-150 m2	1,60
P.E.M. cost construcció €/m2	897,41

	RESIDENCIAL AÏLLAT
Valor Venda €/m2 Vv	1.850,00

Cost Const. €/m2	897,41
Seg+Salut 2%	17,95
Hon tècnics 8,5%	76,28
ICIO taxes, 4,5 %	40,38
Impostos, altres 1,5 %	13,46
Administració 1,5 %	13,46
Asseg decenal RC 1,5 %	13,46
Desp. Financeres 3,5 %	31,41
Vc Costos construcció €/m2	1.103,81

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

Ei

217,62	€/m2 construïts
0,80	m2/m2

$$VS = Ei \times VRSi$$

174,09	€/m2 terreny
---------------	--------------

MODIFICACIÓ POUM PROPOSADA: ÚS COMERCIAL - ESPORTIU

Per la nova qualificació urbanística (serveis generals) concretant en comercial grans superfícies i esportiu cal analitzar el preu de venda que tindria al mercat un edifici de semblants característiques i usos.

L'activitat de grans superfícies comercials es situa al sud de la ciutat, on hi trobem entre d'altres, LIDL, Bon Preu, Mercadona... Aquestes grans superfícies tendeixen a concentrar-se i a situar-se a l'extraradi, amb bones comunicacions i terrenys més grans amb un preu per m2 més ajustat al que seria el preu del centre de la ciutat o residencial.

No hi ha mostres al mercat immobiliari com per analitzar amb detall el valor dels terrenys amb destí de grans superfícies, Aquesta falta d'oferta, en el cas que ens ocupa de Banyoles. Vé donat per una saturació en l'oferta. Bé es cert que al nord de la ciutat no s'hi localitzen aquestes superfícies i pot tenir cert atractiu .

Amb tot això, es considera un preu de venda que es pot situar a l'entorn de 1.650 €/m2 de mitjana, (una nau comercial de 1.000 m2 tindria un valor de venda de 1.650.000,00 €). Per tant es pot considerar un preu de la franja mitja-alta per aquest tipus d'activitat. En el càlcul dels costos de construcció, és té en compte que els costos de redacció del projecte són sensiblement inferiors als de redacció d'un projecte d'edifici residencial.

Càlcul cost de construcció mòdul COAC

EDIFICI COMERCIAL - ESPORTIU	€/m2
Mòdul bàsic 2018	492,00
Coef. àrea geogràfica -Girona	0,95
Coef. Edifici en testera	1,10
Coef. Qual. Magatzem...	1,00
Coef. Ús comercial	1,60 (*)
P.E.M. cost construcció €/m2	822,62

(*) S'equipara a mòdul 1,6 per assimilació.

	COMERC.-ESPORT.
Valor Venda €/m2 Vv	1.650,00

Cost Const. €/m2	822,62
Seg+Salut 2%	16,45
Hon tècnics 7,5%	61,70 (*)
ICIO taxes, 4,5 %	37,02
Impostos, altres 1,5 %	12,34
Administració 1,5 %	12,34
Asseg decenal RC 1,5 %	12,34
Desp. Financeres 3,5 %	28,79
Vc Costos construcció €/m2	1.003,60

(*) Els hon tècnics es consid. inferiors als edificis resid.

VRS = (Vv/k)-Vc	174,97 €/m2 construïts
Ei	1,00 m2/m2

VS = Ei x VRSi	174,97 €/m2 terreny
-----------------------	----------------------------

MODULS COAC.

— MODUL COAC —

CÀLCUL DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA

Aquest manual presenta un mètode simplificat per a l'obtenció del **PRESSUPOST DE REFERÈNCIA** de qualsevol treball. El **PRESSUPOST DE REFERÈNCIA (Pr)**, és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20 % en més o menys sobre el cost real, excloses despeses generals i benefici industrial. Per tant, el pressupost d'execució material P estarà dins l'interval següent:

$$0,80 Pr < P < 1,20 Pr$$

1.- DEFINICIONS

2017 = 492 €/m²

Mb - Mòdul bàsic, estableix un preu en €/m ² d'edificació que serà revisat periòdicament (2011 = 490 €/m ²)	
Mr - Mòdul de referència o mòdul esmenat	S - Superfície construïda en m ²
Cq - Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments	P - Pressupost d'execució material
Cg - Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica	Pr - Pressupost de referència
Ct - Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació	Cu - Coeficient corrector en funció de l'ús

2.- VALORS DE REFERÈNCIA

2.1. Mòdul bàsic: Mb = 490.00 €/m² (actualitzat a gener de 2012)

2.2. Coeficient d'ubicació geogràfica (Cg):

ÀREA GEOGRÀFICA	Cg
Barcelona i la seva àrea metropolitana	1.00
GIRONA, TARRAGONA, LLEIDA capital i les comarques de La Cerdanya, la Vall d'Aran, Alta Ribagorça i Alt Urgell, i resta de les comarques de Barcelona	0.95
Resta de la província de Lleida i les comarques tarragonines del Baix Ebre, Montsià, Ribera d'Ebre i Terra Alta	0.90

2.3. Coeficient tipològic (Ct):

TIPOLOGIA		Ct
NOVA	Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3 ^{er} soterrani	1.20
PLANTA I	Edifici en testera (3 façanes) i soterranis 1 ^{er} i 2 ⁿ	1.10
ADDITIONS	Edifici entre mitgeres (1 o 2 façanes)	1.00
REFORMA I REHABILITACIÓ	Rehabilitació integral d'edifici, conservant només les façanes	0.90
	Reformes que afectin a elements estructurals	0.70
	Reformes que no afectin a elements estructurals (canvis de distribució). Rehabilitació de façanes amb substitució de fusteria o tancaments (aplicat a la superfície de la façana)	0.50

Canvis de coberta exclusivament (sense modificar distribució)	0.40
Reformes de poca entitat que no afectin a elements estructurals ni instal·lacions. Rehabilitació de façanes sense substitució de tancaments (aplicat a la superfície de la façana)	0.30

2.4. Coeficient de qualitat (Cq):

NIVELL D'EQUIPAMENTS I ACABATS	Cq
Nivell superior a l'estàndard d'ús (bancs, hotels, hospitals, etc.)	1.20
Nivell estàndard segons ús (habitatges, oficines, etc.)	1.00
Nivell inferior a l'estàndard d'ús (naus, magatzems, garatges, etc.)	0.80

2.5. Coeficient d'ús (Cu):

USOS			Cu
VARIS	HOTELS	HABITATGES	
Arquitectura monumental, sales de cinema, discoteques, museus, teatres	5*	-----	3.00
Clíniques i hospitals			2.80
Balnearis, biblioteques, facultats, escoles universitàries, presons, saunes, terminals marítimes, aeroports, estacions de tren	4*	-----	2.60
Laboratoris			2.40
Clubs de reunió	3*	-----	2.20
Cafeteries, restaurants, centres mèdics, edificis d'oficines, centres d'ensenyament obligatori, residències universitàries, locals bancaris, pavellons esportius coberts	2*	> 200 m ²	2.00
Dispensaris, C.A.P., asils, parvularis, estacions d'autobusos	1* Hostals i pensions	200><150m ² < 50 m ²	1.80
Bars, escorxadors		150><100m ²	1.60
Vestuaris		100><50 m ²	1.40
Edificis d'aparcaments, garatges			1.20
Locals comercials en planta baixa sense ús específic, pavellons esportius descoberts, aparcaments en edificis d'habitatges, garatges			1.00
Magatzems i naus industrials			0.80

Coberts	0.50
OBRA CIVIL	Cu
Piscines (sense cobrir)	1.00
Parcs infantils (a l'aire lliure)	0.40
Projectes d'urbanització (aplicant-ho únicament sobre la superfície de vials, incloent voreres, aparcaments, vials peatonals, escales i rampes). Es considera: Vials = 50% (moviment de terres 10%, paviments 25%, voreres 15%) Xarxa de sanejament = 35% (clavegueram 25%, abastament d'aigua 10%) Xarxa d'electricitat = 15%	0.30
Pistes d'asfalt, formigó o gespa, terrasses amb drenatge	0.20
Jardins, pistes de terra sense drenatge	0.10

3.- OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA

2.1. Mòdul de referència: $Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$. En els casos en els quals un coeficient corrector no s'ajusti a la tipologia, qualitat o ús, s'aconsella aplicar la mitjana entre els que més s'assemblin.

2.2. Pressupost de referència: $Pr = \Sigma (Mri \times Si)$. En els edificis amb diferents usos i qualitats es recomana calcular el Pr per a cadascun dels usos o qualitats.

4.- EXEMPLE DE CàLCUL DEL PRESSUPOST DE REFERÈNCIA

Exemple: Edifici de nova planta d'habitatges amb tres façanes, i amb les següents superfícies:

PS (aparcament)	=	500 m ²
PB (locals comercials sense ús específic)	=	600 m ²
2 PP (habitatges de 160 m ² de superfície)	=	1.200 m ²
3 PP (habitatges de 90 m ² de superfície construïda)	=	1.800 m ²
Superfície total construïda	=	4.100 m ²

$Mri = Mb \times Cgi \times Cti \times Cqi \times Cui$

$Mr1 = 485,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 0,80 \times 1,00 = 405,46 \text{ €/m}^2$

$Mr2 = 485,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 506,83 \text{ €/m}^2$

$Mr3 = 485,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,80 = 912,29 \text{ €/m}^2$

$Mr4 = 485,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,40 = 709,55 \text{ €/m}^2$

$Pr = (Mr1 \times 500 \text{ m}^2) + (Mr2 \times 600 \text{ m}^2) + (Mr3 \times 1200 \text{ m}^2) + (Mr4 \times 1800 \text{ m}^2) = (405,46 \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2) + (506,83 \text{ €/m}^2 \times 600 \text{ m}^2) + (912,29 \text{ €/m}^2 \times 1200 \text{ m}^2) + (709,55 \text{ €/m}^2 \times 1800 \text{ m}^2) = 2.878.766,00 \text{ €}$

5.- OBTENCIÓ DEL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

El pressupost de referència (Pr) és un pressupost mitjà aproximat. En cada cas particular el pressupost d'execució material podrà estimar-se, per altres mètodes de càlcul, en una banda compresa entre $0,80 \times Pr$ i $1,20 \times Pr$ sense necessitat de justificació.

$$0,80 \times Pr < P < 1,20 \times Pr$$

En l'exemple anterior el pressupost d'execució material seria:

$$2.303.012,80 \text{ €} < P < 3.454.519,20 \text{ €}$$

Banyoles, abril de 2018

COPIES NOTES SIMPLES



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecària i 332 del Reglament Hipotecari.

SOL.LICITANT:

C.I.F.:

Motiu de la seva petició: Investigació jurídic-econòmica sobre crèdit, solvència o responsabilitat.

Finca: 9722 de Banyoles.

Volum: 4143 Llibre: 457 Foli: 90

CODI REGISTRAL ÚNIC: 17012000069406

Situació o denominació: Calle DOCTOR MASCARO.

Tipus de finca : Unifamiliar

Descripció de la finca:

URBANA. EDIFICIO destinado a gimnasio, ubicado en la confluencia de la calle Doctor Mascaró, con la carretera que de Banyoles conduce a la de Besalú a Roses, NÚMERO VEINTITRÉS de la citada calle DOCTOR MASCARÓ. Consta de planta semisótano, planta baja y piso alto, acabando la edificación en cubierta de teja árabe. La planta semisótano de superficie útil total cuatrocientos cincuenta y cinco metros setenta y cinco decímetros cuadrados se distribuye en paso distribuidor, dos salas de gimnasio, vestuarios hombres, vestuarios mujeres, servicios, sala de duchas, sala de sauna-bañera, sala de enfermería y masaje, almacén y sala de maquinas. La planta baja de superficie útil total cuatrocientos cincuenta y siete metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, se compone de porche de entrada, bar, sala de estar, servicios, almacén, vestíbulo, un local destinado a tienda comercial, administración, sala de control y cuatro pistas de Squash. El piso alto, de superficie útil total doscientos cuatro metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, está integrado por paso distribuidor y gimnasio. Las tres plantas se comunican entre sí a través de una escalera interior. La edificación se levanta sobre un SOLAR de cabida OCHOCIENTOS NOVENTA METROS, TRECE DECÍMETROS, OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS; y, en junto, linda: al Norte, carretera que de Banyoles dirige a la de Besalú a Roses; Oeste, en parte con "Promocions Masó S.L.", parcela catastral 0638816DG8603N0001EJ, y en parte parcela perteneciente a "Triops S.L.", catastral 0638818DG8603N0001SQ; Sur, finca de Albert Malagelada Moncanut, parcela catastral 0638802DG8603N0001PQ; y Este, con calle Doctor Mascaró.

Referencia Catastral: 06338817DG8603N0001EQ.

PROCEDENCIA: Esta finca se forma por SEGREGACIÓN de la registral 3163, al folio 179,





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

del tomo 1429, libro 74 de Banyoles.

Titulars actuals:

- Nom.....: GIMNAS BANYOLES SL
- C.I.F. A17110743
-Títol.....: COMPRAVENTA
-Forma i/o Proporció:
- PLENO DOMINIO DE LA FINCA
-Inscripció.....: 1^a
-Data del títol...: 01-10-1986
-Nom de l'autoritat: Eladi Crehuet Serra
-Localitat de l'Autoritat: Banyoles
- Títol.....: OBRA NUEVA
-Forma i/o Proporció:
- PLENO DOMINIO DE LA FINCA
-Inscripció.....: 2^a
-Data del títol...: 26-11-1988
-Nom de l'autoritat: Eladi Crehuet Serra
-Localitat de l'Autoritat: Banyoles



Relació de Càrregues:

*Hipoteca de máximo de la inscripción 5^a, constituida a favor de "BANCO POPULAR ESPAÑOL SA", en garantía de DOSCIENTOS MIL EUROS de principal, de intereses al tipo del ocho por ciento, de veinticuatro mil euros por intereses de demora de un año al tipo máximo del cuatro por cien, y treinta mil euros para costas y gastos. Vencimiento:veinticinco de agosto de dos mil veintidós. Tipo de interés inicial: ocho por cien. Escritura autorizada el trece de agosto de dos mil diezpor Don Pelayo Garcia Ceca Benito, Notario de Banyoles, 998 de protocolo. Fecha de la inscripción: uno de septiembre de dos mil diez.

NOVADA Y AMPLIADA por la inscripción 5^a, que sigue.

*Hipoteca de máximo de la inscripción 6^a, objeto de NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN de la inscripción 5^a, constituida a favor de la entidad "BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.", en garantía de DOSCIENTOS MIL EUROS de principal, de veinticuatro mil euros de intereses de demora, correspondientes a un año al tipo de doce enteros por ciento nominal anual; y treinta mil euros por costas y gastos. Vencimiento: ocho de octubre de dos mil treinta y dos. Escritura autorizada el ocho de marzo de dos mil diecisiete,



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

por don José Maria Martínez Palmer, Notario de Banyoles, número 216 de protocolo.
Fecha de la inscripción: cuatro de abril de dos mil diecisiete.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 04-04-2017, resultante de nota al margen de la inscripción 6ª.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 05-04-2017, resultante de nota al margen de la inscripción 7ª.

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

LA INFORMACIÓ QUE CONTÉ AQUESTA NOTA ES LA QUE RESULTA DEL REGISTRE FINS EL MOMENT DEL TANCAMENT DEL LLIBRE DIARI DE PRESENTACIÓ, EN EL DIA HÀBIL IMMEDIATAMENT ANTERIOR.

Nota: Queda prohibida la incorporació de los dades d'aquesta Nota a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídicas, fins i tot si s'hi expressés la font d'informació, d'acord amb el que estableix la Instrucció de la D.G.R.N. de 17-02-1998.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal, queda informat de que les dades personals que resulten del document que s'ha registrat, han estat incorporades als llibres d'aquest Registre de la Propietat, i als fitxers que es porten en consonància amb els esmentats llibres, i dels que n'és responsable el Registrador.

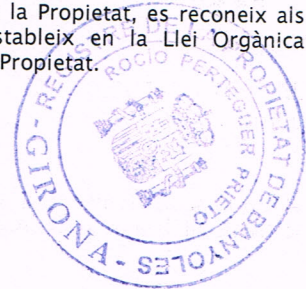
En tot allò que sigui competència amb la legislació específica del Registre de la Propietat, es reconeix als interessats el dret a l'accés, rectificació, cancel·lació i oposició que s'estableix en la Llei Orgànica esmentada, podent exercir tal dret remetent escrit a l'adreça del Registre de la Propietat.

HONORARIS: 3,01 €.

I.V.A.....: 0,63 €

TOTAL: 3,64 €.

*** FI DE LA NOTA INFORMATIVA ***.





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

SOL.LICITANT:

C.I.F.:

Motiu de la seva petició: Investigació jurídic-econòmica sobre crèdit, solvència o responsabilitat.

Finca: 3163 de Banyoles.

Volum: 1429 Llibre: 74 Foli: 179

CODI REGISTRAL ÚNIC: 17012000053221

Situació o denominació: Calle SANT MARTIRIA.

Tipus de finca : Solar

Descripció de la finca:

URBANA. PARCELA DE TERRENO solar edificable situada en el termino de BANYOLES, de superfície SETECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS y OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con finca de Albert Malagelada y Carmen Romans y en parte, con finca de Marti Massos; al Sur, con finca de Josep Duran y Remei Montje; al Este, con finca de Antoni Noguer y Teresa Feixas; y al Oeste, con la Calle Sant Martiria.

PROCEDENCIA: SEGREGACION de la Finca 170 Folio 55 Tomo 1267 Libro 59.

Titulars actuals:

Nom.....: Don JOAN DURAN ROURA

- N.I.F. 40296515D

-Títol.....: COMPRAVENTA

-Forma i/o Proporció:

- UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, CON PACTO DE SOBREVIVENCIA

-Inscripció.....: 2ª

-Data del títol...: 16-12-1994

-Nom de l'autoritat: Francesc Consegal Garcia

-Localitat de l'Autoritat: Banyoles

Nom.....: Doña MARIA ANGELS OLIVER BOADAS

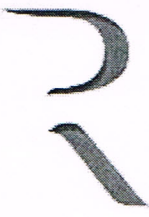
- N.I.F. 40309691Y

-Títol.....: COMPRAVENTA

-Forma i/o Proporció:

- UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, CON PACTO DE SOBREVIVENCIA





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

- Inscripció.....: 2^a
- Data del títol...: 16-12-1994
- Nom de l'autoritat: Francesc Consegal Garcia
- Localitat de l'Autoritat: Banyoles

Relació de Càrregues:

*La liquidacion del Impuesto, por el plazo de DOS años, de fecha seis de febrero de mil novecientos noventa y cinco, resultante de nota al margen de la inscripción 2^a.

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

LA INFORMACIÓ QUE CONTÉ AQUESTA NOTA ES LA QUE RESULTA DEL REGISTRE FINS EL MOMENT DEL TANCAMENT DEL LLIBRE DIARI DE PRESENTACIÓ, EN EL DIA HÀBIL IMMEDIATAMENT ANTERIOR.

Nota: Queda prohibida la incorporació de los dades d'aquesta Nota a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídicas, fins i tot si s'hi expresés la font d'informació, d'acord amb el que estableix la Instrucció de la D.G.R.N. de 17-02-1998.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal, queda informat de que les dades personals que resulten del document que s'ha registrat, han estat incorporades als llibres d'aquest Registre de la Propietat, i als fitxers que es porten en consonància amb els esmentats llibres, i dels que n'és responsable el Registrador.

En tot allò que sigui competència amb la legislació específica del Registre de la Propietat, es reconeix als interessats el dret a l'accés, rectificació, cancel·lació i oposició que s'estableix en la Llei Orgànica esmentada, podent exercir tal dret remetent escrit a l'adreça del Registre de la Propietat.

HONORARIS: 3,01 €.
I.V.A.....: 0,63 €
TOTAL: 3.64 €.

***** FI DE LA NOTA INFORMATIVA ***.**





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

SOL.LICITANT:

C.I.F.:

Motiu de la seva petició: Investigació jurídic-econòmica sobre crèdit, solvència o responsabilitat.

Finca: 9379 de Banyoles.

Volum: 2507 Llibre: 159 Foli: 58

CODI REGISTRAL ÚNIC: 17012000323102

Situació o denominació: Calle SANT MARTIRIA.

Tipus de finca : Solar

Descripció de la finca:

URBANA. Parcel·la de terreny, solar edificable, situada en el terme municipal de Banyoles, amb una cabuda de MIL DOS-CENTES SEIXANTA-VUIT METRES QUADRATS AMB SEIXANTA DECIMETRES QUADRATS. Limita: a l'Oest, carrer Sant Martiria; al nord, amb finca segregada de la present; a l'est i Sud, amb finca de la que es va segregar. Es la descripció de la resta.

REFERENCIA CATASTRAL: 0638816DG8603N0001JQ

PROCEDENCIA: SEGREGACIÓN de la registral 3163, al tomo 1429, libro 74 de Banyoles, folio 179.

Titulars actuals:

Nom.....: PROMOCIONS MASO SA

- C.I.F. A17085598

-Títol.....: COMPRAVENTA

-Forma i/o Proporció:

- PLENO DOMINIO DE LA FINCA

-Inscripció.....: 1ª

-Data del títol...: 02-11-1985

-Nom de l'autoritat: Eladi Crehuet Serra

-Localitat de l'Autoritat: Banyoles





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

Relació de Càrregues:

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 17-09-2008, resultante de nota al margen de la inscripción 3ª.

*Hipoteca de la inscripción 4ª, constituida a favor de "BANCO SABADELL SA", en garantía de CIENTO SESENTA MIL EUROS de principal, de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del quince por cien, por intereses de demora de dos años al tipo máximo del dieciocho por cien, y dieciséis mil euros para costas y gastos. Plazo: doce años, a partir del último día del mes de agosto de de dos mil ocho, debiéndose de efectuar el último pago el día treinta y uno de agosto de de dos mil veinte.. Escritura autorizada el ocho de agosto de dos mil ocho por Don Pelayo García Ceca Benito, Notario de Banyoles, 1000 de protocolo. Fecha de la inscripción: diecisiete de septiembre de dos mil ocho.

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 17-09-2008, resultante de nota al margen de la inscripción 4ª.

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

LA INFORMACIÓ QUE CONTÉ AQUESTA NOTA ES LA QUE RESULTA DEL REGISTRE FINS EL MOMENT DEL TANCAMENT DEL LLIBRE DIARI DE PRESENTACIÓ, EN EL DIA HÀBIL IMMEDIATAMENT ANTERIOR.

Nota: Queda prohibida la incorporació de los dades d'aquesta Nota a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídicas, fins i tot si s'hi expresés la font d'informació, d'acord amb el que estableix la Instrucció de la D.G.R.N. de 17-02-1998.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal, queda informat de que les dades personals que resulten del document que s'ha registrat, han estat incorporades als llibres d'aquest Registre de la Propietat, i als fitxers que es porten en consonància amb els esmentats llibres, i dels que n'és responsable el Registrador.

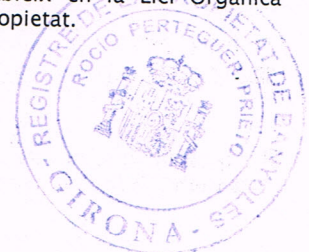
En tot allò que sigui competència amb la legislació específica del Registre de la Propietat, es reconeix als interessats el dret a l'accés, rectificació, cancel·lació i oposició que s'estableix en la Llei Orgànica esmentada, podent exercir tal dret remetent escrit a l'adreça del Registre de la Propietat.

HONORARIS: 3,01 €.

I.V.A.: 0,63 €

TOTAL: 3,64€.

*** FI DE LA NOTA INFORMATIVA ***.





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

SOL.LICITANT:

C.I.F.:

Motiu de la seva petició: Investigació jurídic-econòmica sobre crèdit, solvència o responsabilitat.

Finca: 11744 de Banyoles.

Volum: 2696 Llibre: 200 Foli: 9

CLAU REGISTRAL UNICA (C.R.U.): 17012000005015

Situació o denominació: Calle SANT MARTIRIA.

Tipus de finca : Solar

Descripció de la finca:

URBANA. PARCELA DE TERRENO solar edificable sita en termino de Banyoles, de forma rectangular, y con una cabida de seiscientos cincuenta y siete metros cuadrados. Linda: al Oeste, en linea de veinte metros calle Sant Martiria; al Norte, en linea de treinta y cuatro metros con porción cedida, finca registral 18.804, destinada a vialidad de la carretera de Figueres; al Este, en linea de veinte metros, con "Gimnas Banyoles, S.A."; y al Sur, en linea de treinta y cuatro metros con resto de finca de la que se segregó, registral 9379.

PROCEDENCIA: SEGREGACION de la finca 9379, tomo 2507, libro 159, folio 57.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0638818DG8603N0001SQ.

Titulars actuals:

Nom.....: TRIOPS SL

- C.I.F. B17322926

-Títol.....: COMPRAVENTA

-Forma i/o Proporció:

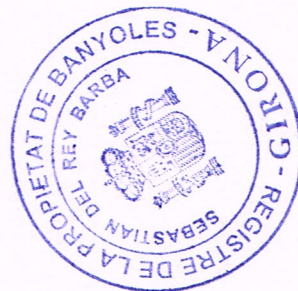
- PLENO DOMINIO DE LA FINCA

-Inscripció.....: 1ª

-Data del títol...: 09-03-1992

-Nom de l'autoritat: Francesc Consegal Garcia

-Localitat de l'Autoritat: Banyoles





REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

*Adverteixo que aquesta Nota Simple Informativa no té les mateixes garanties d'acreditació que les que ofereix una Certificació Registral. Arts. 222 de la Llei Hipotecaria i 332 del Reglament Hipotecari.

Relació de Càrregues:

*La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha 08-06-2012, resultante de nota al margen de la inscripción 3ª.

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

LA INFORMACIÓ QUE CONTÉ AQUESTA NOTA ES LA QUE RESULTA DEL REGISTRE FINS EL MOMENT DEL TANCAMENT DEL LLIBRE DIARI DE PRESENTACIÓ, EN EL DIA HÀBIL IMMEDIATAMENT ANTERIOR.

Nota: Queda prohibida la incorporació de los dades d'aquesta Nota a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídicas, fins i tot si s'hi expressés la font d'informació, d'acord amb el que estableix la Instrucció de la D.G.R.N. de 17-02-1998.

Als efectes de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal, queda informat de que les dades personals que resulten del document que s'ha registrat, han estat incorporades als llibres d'aquest Registre de la Propietat, i als fitxers que es porten en consonància amb els esmentats llibres, i dels que n'és responsable el Registrador.

En tot allò que sigui competència amb la legislació específica del Registre de la Propietat, es reconeix als interessats el dret a l'accés, rectificació, cancel·lació i oposició que s'estableix en la Llei Orgànica esmentada, podent exercir tal dret remetent escrit a l'adreça del Registre de la Propietat.

HONORARIS: 3,01 €.

I.V.A. (21%) : 0,63 €

TOTAL: 3,64 €.

***** FI DE LA NOTA INFORMATIVA ***.**

