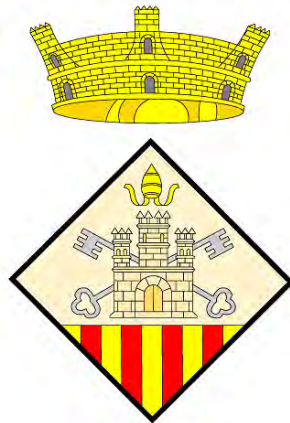




**URBANA S.L.P.**  
Arquitectura i Urbanisme

[www.urbanagirona.com](http://www.urbanagirona.com)



**AJUNTAMENT DE JUIÀ**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5 DEL POUM DE JUIÀ**

**MUNICIPI DE JUIÀ**

Setembre de 2017



# ÍNDEX GENERAL

<b>I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>2</b>
1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	3
2. MOTIVACIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	3
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	3
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT CADASTRAL	5
5. FORMULACIÓ I DOCUMENTACIÓ	6
6. TRAMITACIÓ	7
7. PLANEJAMENT VIGENT MARC URBANÍSTIC I LEGAL I	9
8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.	9
9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	10
10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	15
11. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE NOVES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS	15
12. JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL	16
13. CONCURRÈNCIA D'INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS	17
14. COMPLIMENT DE LES PARTICULARITATS DELS ARTICLES 99.2 I 99.3 DE LA LU.	18
15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'INCREMENT DE SISTEMES PÚBLICS	18
16. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS	18
17. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	18
<b>II. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>20</b>
<b>III. PLÀNOLS .....</b>	<b>33</b>
1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT. S/E	34
2. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 1. E: 1/1.1000	34
3. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 1. E: 1/1.1000	34
4. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 2. E: 1/1.1000	34
5. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 2. E: 1/1.1000	34
6. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 3. E: 1/1.1000	34
7. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 3. E: 1/1.1000	34
<b>IV. INFORME AMBIENTAL .....</b>	<b>35</b>
<b>V. ANNEX 1. CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE JUIÀ I EL BISBAT DE GIRONA.....</b>	<b>38</b>

## **I. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

## **I MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

### **1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS**

El terme municipal de Juià està situat a la comarca del Gironés, en una zona de transició entre el mar i la muntanya amb una extensió de 858 Hectàrees, al costat septentrional del massís de les Gavarres. Comprèn una part del vessant septentrional de la serra de la Mare de Déu dels Àngels i una altra petita part de la plana propera el Ter.

El planejament vigent al municipi de Juià és el POUM que fou aprovat definitivament per acord de la CTUG de 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010, que es va publicar en el DOGC núm. 5740 de 22 d'octubre de 2010.

Fins a data d'avui el Pla d'ordenació urbanística municipal de Juià ha estat modificat en tres ocasions i actualment es troba en fase de tramitació la modificació puntual número 4 del POUM.

Així doncs el present document té la consideració de cinquena modificació puntual del POUM de Juià.

### **2. MOTIVACIÓ I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ**

L'ajuntament de Juià ha previst signar un conveni amb el Bisbat de Girona, el qual forma part de la present modificació, amb l'objecte de permutar la finca registral 544, de l'antiga rectoria i complex parroquial propietat del Bisbat de Girona, en favor de l'ajuntament a canvi de les finques registrals 353 i 297 de l'ajuntament de Juià, que actualment es destinen a la seua administrativa del consistori municipal.

La finca de l'antiga rectoria i complex parroquial es troba actualment qualificada de zona de nucli històric, clau 1, i les finques de la seua actual de l'ajuntament es troben qualificades, en part (finca 353) d'Equipament Comunitari, clau E5, i en altre part (finca 297) de zona de nucli històric, clau 1.

D'aquesta manera, per tal de poder materialitzar la permuta, s'esdevé imprescindible la Modificació del POUM per tal de qualificar la finca de l'antiga rectoria i complex parroquial com a sistema d'Equipaments Comunitaris, i la finca de l'actual ajuntament de zona de nucli històric, clau 1.

S'inclouen també en aquesta modificació part dels terrenys de la parcel·la cadastral dels terrenys lliures i qualificats de Zona de consolidació urbana, clau 2, que només poden ser destinats a pati, per poder-los destinar a aparcament o el que consideri l'ajuntament, qualificant-los també d'Equipaments Comunitaris, clau E.

Alhora, l'Ajuntament de Juià ha considerat necessari incloure en la present modificació 2 petites modificacions puntuals, amb el mateix objecte principal de qualificar com a Sistemes Tècnics els terrenys afectats per la de captació d'aigua potable i dipòsit municipal d'aigua potable. També preveure la franja protecció de 25 metres del pou d'abastament d'aigua potable per evitar les possible contaminació de l'aigua.

### **3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

Tenint en compte que la present modificació engloba tres modificacions puntuals, els àmbits que abasten la present modificació són els de cadascuna d'elles.



La primera està en terrenys classificats de sòl urbà i comprèn les finques objecte de la permuta més els terrenys més el necessaris per facilitar una petita zona d'aparcament per l'ajuntament. La superfície total de l'àmbit de la modificació 1 és de 721,75m<sup>2</sup>.



La segona està en sòl no urbanitzable i comprèn els terrenys on s'emplaça l'actual dipòsit d'aigua potable. La superfície total de l'àmbit de la modificació 2 és de 848,34m<sup>2</sup>.



La tercera, també en sòl classificat de sòl no urbanitzable i comprèn el sòl pels armaris pel pou d'aigua potable la franja de protecció per evitar la seva contaminació. La superfície total de l'àmbit de la modificació 3 és de 6m<sup>2</sup>.



#### 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT CADASTRAL

Les parcel·les cadastrals dels terrenys que conformen l'àmbit del document, amb la superfície amidada, de cadascuna de les modificacions son les següents:

MODIFICACIÓ 1		
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )
2418301DG9521N0001XT	AJUNTAMENT DE JUIÀ	60,50
2418317DG9521N0001QT	AJUNTAMENT DE JUIÀ	50,00
2318903DG9521N0001ET	BISBAT DE GIRONA	383,00
2318906DG9521N0000YR	Joaquim Esteva Pujol	287,25
<b>TOTAL SUPERFÍCIE SOL PRIVAT</b>		<b>721,75</b>

MODIFICACIÓ 2		
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )
17094a003000350000SE	Margarita Covas Casellas	848,34
<b>TOTAL SUPERFÍCIE SOL PRIVAT</b>		<b>848,34</b>

MODIFICACIÓ 3		
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )
17094A005000150000SX	Angel Magin Barnes	6,00
<b>TOTAL SUPERFÍCIE SOL PRIVAT</b>		<b>6,00</b>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE SOL PRIVAT DE LA MOD 5 DEL POUM</b>	<b>1.576,09</b>
---	-----------------

## 5. FORMULACIÓ I DOCUMENTACIÓ

Tant la iniciativa com la promoció de la present modificació puntual número 3 del POUM de Juià és de l'ajuntament de Juià, i la redacció del document ha estat realitzada per Josep Maria Blázquez Boya, del despatx d'arquitectura URBANA SLP, tècnic competent en virtut del que disposa la disposició adicional tretzena del TRLU.

Pel que fa a la documentació, en primer terme cal tenir en compte que el municipi de Juià disposa de POUM aprovat definitivament el 27 de novembre de 2006, si bé la seva executivitat es del 22 d'octubre de 2010. Així doncs, i d'acord amb els objectius de la present modificació, conté com a documentació ambiental el corresponent informe ambiental, segons el previst a l'art. 118.4 del RLU:

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

Per altra banda, les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic venen explicitades amb caràcter general en la resta del mateix article:

### Article 118

*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

*118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

*118.2 El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat*



*pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.*

*118.3 Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.*

En aquest sentit, alhora de valorar la documentació del present document de modificació de POUM, cal tenir en compte el següent:

- Aquesta modificació incorpora com a documentació annexa l'informe ambiental corresponent.
- La modificació proposada afecta puntualment, en la part dels àmbits delimitats, als plànols normatius del POUM: 1Ob-Estructura general i règim del sòl, 2O-Desplegament del nucli urbà, 3Oa-Ordenació detallada del sòl urbà (nucli Juià) i 4Ob-Serveis (abastament d'aigua).
- La modificació proposada inclou la seva pròpia agenda, l'avaluació econòmica financera i l'informe de sostenibilitat econòmica de les expropiacions dels terrenys afectats per sistemes en sòl no urbanitzable i el conveni de permuta entre l'ajuntament de Juià i el Bisbat de Girona.
- D'acord amb l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, no han de contenir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada les modificacions del planejament general que no comportin una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, com és el cas de la present modificació.
- Pel que fa la memòria social, el seu contingut es la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, que en res queda alterat per la present modificació.
- Atès que la present modificació no comporta 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, sinó que és tracta d'adaptar la normativa actual reguladora de les activitats extractives al sol no urbanitzable de tot el terme municipal, no esdevé necessària la documentació prevista a l'art. 99 TRLU.
- Pel que fa al programa de Participació Ciutadana, es cenyirà al que disposa el TRLU per a la tramitació de les figures de planejament general, complementada per les disposicions de la Llei de procediment administratiu.
- En tant que es tracta d'una modificació que proposa modificacions en la zonificació, s'inclou la informació de l'estructura de propietat cadastral.

D'acord amb tot això, la present modificació conté la següent documentació:

I.- Memòria informativa i justificativa

II.- Normes urbanístiques

III.- Plànols d'informació i ordenació

IV.- Informe ambiental

V.- Agenda i avaluació econòmica i financera

VI.- Annex 1. Conveni entre l'ajuntament de Juià i el Bisbat de Girona

## **6. TRAMITACIÓ**

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'art. 99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) i 100 (quan la

modificació requereix d'un increment e les reserves per a sistemes urbanístics), cosa que esdevé innecessària en la present modificació.

#### Article 96

*Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*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.*

A efectes de tramitació ambiental, la documentació que acompanya la modificació número 5 del POUM de Juià inclou el present informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 118 del Reglament 305/2006 de la Llei d'Urbanisme sobre les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic. L'apartat 4 estableix que "han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics (...) que tinguin alguna repercussió ambiental". Per tant atès que en el cas que ens ocupa, es considera a priori que no té cap repercussió ambiental, caldrà fer la consulta prèvia a la OTAAA sobre la no subjecció a avaluació ambiental de forma prèvia a l'aprovació inicial.

En relació a aquest punt, cal dir que es va fer la consulta prèvia amb l'avanç de la Modificació i en data 29 d'agost de 2017 el Director dels SSTT de Girona de TiS, previ informe de la OTAAA, a resolt que la present modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental simplificada.

Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 117 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

#### Article 85

*Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats*

*1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoquen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.*

*4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.*

*5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.*

*7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.*

#### Article 117

*117.3 La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit*

*d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.*

## **7. PLANEJAMENT VIGENT MARC URBANÍSTIC I LEGAL I**

El planejament vigent és el POUM de Juià el POUM de Juià fou aprovat definitivament per acord de la CTUG de 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010, que es va publicar en el DOGC núm. 5740 de 22 d'octubre de 2010

Des de la seva publicació fins a data d'avui s'han tramitat les següents modificacions puntuals del POUM:

- 13/06/2013 Aprovació definitiva de la Modificació de l'agenda de les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal. (DOGC 6479 de 14/10/2013)
- 17/12/2013 Aprovació definitiva de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal per eximir l'obligació de reserva de construcció d'habitatges de protecció pública. (DOGC 6665 de 16/07/2014)
- 10/10/2014 Aprovació definitiva de la Modificació de l'Agenda de les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal pel que fa al polígon d'actuació [PA-1]. (DOGC 6750 de 14/11/2014)

Actualment es troba en fase de tramitació la modificació puntual número 4 del POUM de Juià, que conté quatre petites modificacions, de la que únicament s'ha fet l'aprovació inicial i l'exposició al públic.

La modificació proposada afecta puntualment, en la part dels àmbits delimitats en els plànols del present document, als plànols normatius del POUM: 1Ob-Estructura general i règim del sòl, 2O-Desplegament del nucli urbà, 3Oa-Ordenació detallada del sòl urbà (nucli Juià) i 4Ob-Serveis (abastament d'aigua).

La legislació urbanística vigent que pot ésser d'aplicació, entre d'altres, és la següent:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de 3 d'agost de 2010 (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Pla territorial parcial de les comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposició addicional 8<sup>a</sup> de la Llei 16/2015 on s'estableix el període transitori de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i programes, modificada per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, fins a la seva adaptació a la Llei estatal 21/2013.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

## **8. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.**

D'acord amb l'article 97 del TRLU, les propostes de modificacions de les figures de planejaments, com és el cas, han raonar i justificar la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

Tal i com s'ha explicat en els apartats anteriors, la justificació de la conveniència de la modificació rau en fer possible el conveni entre el Bisbat de Girona i l'ajuntament de Juià amb l'objecte de permutar la finca de l'antiga rectoria i complex parroquial del carrer de l'Església, a canvi de les finques que actualment es destinen a seu de l'ajuntament de Juià al carrer d'Abaix i carrer de la Mosca.

Es tracta d'una actuació important pel consistori en tant que la configuració de les actuals instal·lacions de l'ajuntament, en una edificació més de caire plurifamiliar, de planta baixa i dues plantes pis, que no pas d'un edifici aïllat, d'estructura tradicional de tipus laberíntic i sense ascensor, impossibilita el poder donar compliment a les normatives d'accessibilitat vigents, i per aquest motiu hi ha una gran part de l'edifici que no es pot utilitzar pels veïns, i de difícil adaptació. Per altre banda, cal tenir en compte també la seva situació física on s'emplaça, en una part interior del nucli envoltada de carrers molt estrets i sense aparcament.

En canvi el nou emplaçament, a part de trobar-se en el punt més emblemàtic del nucli, amb l'Església i la Plaça més gran del nucli al seu davant, té un accés directe pel costat oest al carrer principal del nucli de Juià. Es tracta d'una edificació de planta baixa i una planta pis, amb un pati a l'aire lliure al costat sud i que també s'hi pot accedir des del carrer, que té unes millors característiques formals per destinar-lo a equipament públic.

Alhora es preveu la qualificació d'un terrenys adjacents com a equipament per poder-los destinar a aparcament temporal.

La valoració quantitativa de la modificació no deixa cap dubte que millora les condicions actuals pel que fa a l'ajuntament en tant que s'incrementa considerablement el sòl d'equipaments passant dels 60,50m<sup>2</sup> actuals a 661,25m<sup>2</sup>.

En un segon terme, però amb menys importància, s'inclou en aquest document dues petites modificacions amb el mateix objecte principal de qualificar com a Sistemes Tècnics els terrenys que actualment es destinen a la de captació d'aigua potable i dipòsit municipal d'aigua potable, així com el de preveure la franja protecció de 25 metres del pou d'abastament d'aigua potable per evitar les possible contaminació de l'aigua.

Així doncs, queda justificat amb les propostes de modificació que s'inclouen en el present document, i el conveni d'acord que s'adjunta amb el Bisbat de Girona, la conveniència de la modificació pel que fa als interessos públics com pel que fa als interessos privats.

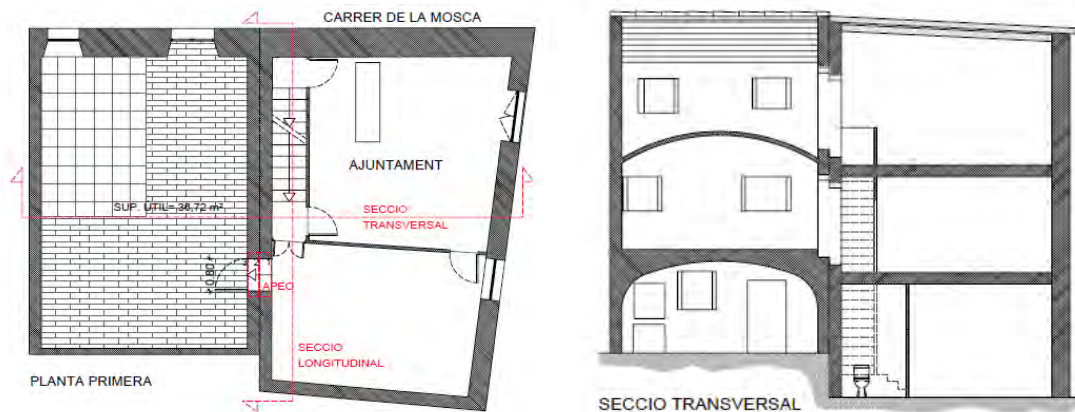
## **9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

L'ajuntament de Juià té la seva seu en les edificacions emplaçades al carrer d'Abaix núm. 10 (plantes baixa, 1er pis i 2on pis) i la planta baixa de l'edificació emplaçada al carrer de la Mosca 3. Per la configuració històrica d'aquestes edificacions, i la seva petita dimensió, no existeix cap accés vertical des del local en planta baixa a les plantes 1a i 2a d'aquesta edificació, a les quals s'accedeix per les plantes 1a i 2a de l'edificació del carrer d'Abaix.



D'aquesta manera, la planta baixa del carrer la Mosca és la que s'utilitza com a sala de reunions per l'Associació de veïns i de l'Associació de Zona Jove de la Llera del Ter. La planta baixa i les dues plantes pis de l'edifici del carrer d'Abaix i les dues plantes pis del carrer de la Mosca es destinen a les dependències administratives de l'ajuntament de Juià

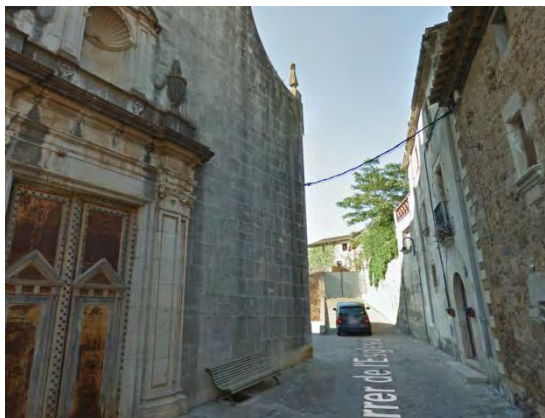
L'accés a la planta 1a es realitza per una estreta escala, i a través de les dependències hi ha una altra escala per accedir a la planta segona. El forjats de la planta pis i segona de l'edificació del carrer d'Abaix es troben a una cota diferent dels forjats de la planta pis i segona del carrer de la Mosca, cosa que comporta l'existència de 3 graons entre elles.



Tots aquests aspectes respecte la configuració estructural i de distribució de les edificacions que actualment es destinen a l'ajuntament, fan que una actuació de reforma de l'edificació per tal de poder adaptar l'edifici a les exigències normatives actuals esdevingui una inversió molt important. Si a més a més s'hi afegeix la dificultat de l'accés per la seva situació en una part del nucli, amb una estructura de carrers molt estrets i sense possibilitat d'aparcament, es clar que una actuació d'aquest tipus, amb un esforç econòmic d'aquestes característiques, per un resultat que podríem considerar no òptim en tots els seus aspectes per l'ús administratiu al servei dels ciutadans, ha portat al consistori a no portar a terme cap més actuació a l'edificació actual fins a poder-se traslladar a un indret amb majors possibilitats.

En aquest sentit, un cop parlat amb el Bisbat de Girona sobre el seu immoble destinat a centre parroquial i rectoria en desús amb un deteriorament cap cop més important, trobant-se aquest en el rovell de l'ou del nucli de Juià, davant de l'església i de la plaça més àmplia del nucli, i amb una configuració amb 3 façanes i un pati, al costat del carrer d'accés al nucli, i amb la possibilitat d'adquirir una part d'una finca confrontant per destinar-la a aparcament, hagi esdevingut una oportunitat immillorable des del punt de vista de disposar d'un immoble de molt millors característiques en favor del consistori, i una inversió, econòmicament parlant, molt més rentable per invertir els

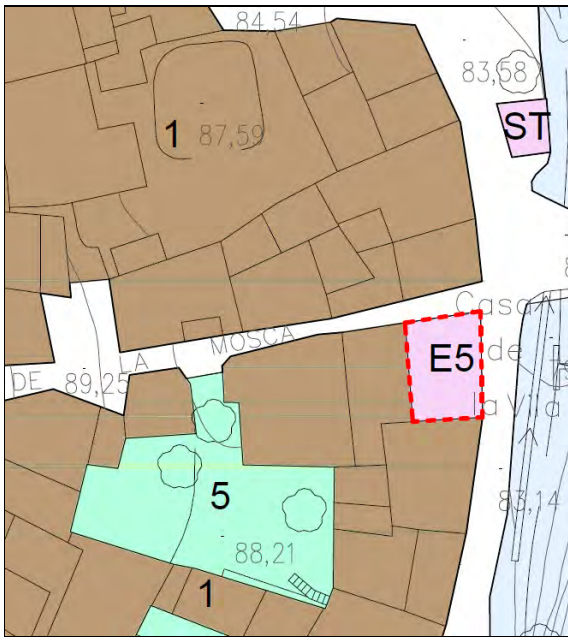
recursos propis de l'ajuntament.



Per aquest motiu, un cop acordada la proposta de permuta econòmica entre les dues institucions, els valor de les quals es el mateix i per la qual cosa només caldrà tenir en compte la despesa de la seva rehabilitació, i per tal que aquesta es pugui materialitzar urbanísticament, es fa necessari també aquest canvi de l'equipament en les previsions de la planificació urbanística del municipi, en aquest cas en el POUM, mitjançant la tramitació i aprovació de la present modificació puntual del POUM.

Així doncs, la proposta de modificació 1 consisteix bàsicament en qualificar una de les finques que actualment destina el consistori per l'ús administratiu d'ajuntament, i que està qualificada d'Equipaments comunitaris E5, com a zona de nucli antic, clau 1, i qualificar la finca de l'antiga rectoria i complex parroquial, que es troba actualment qualificada de zona de nucli històric, clau 1, mes una part de terrenys lliures i erms qualificats de zona de consolidació urbana, clau 2, com a sistema d'Equipament Comunitari, clau E4/E5.

Seu actual del Consistori:

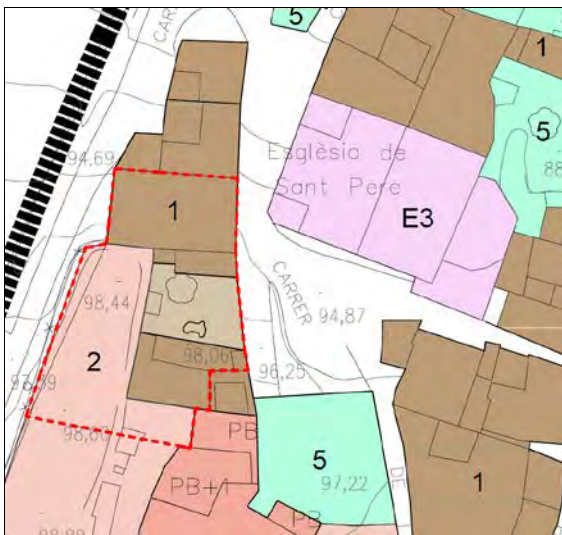


Extracte POUM vigent

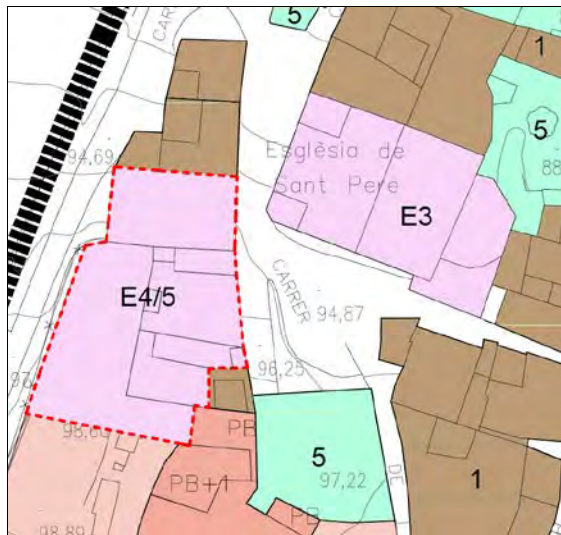


Extracte POUM modificat

Nova seu del Consistori:



Extracte POUM vigent



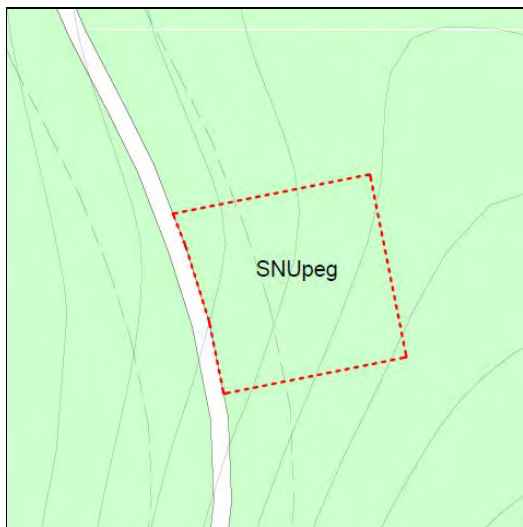
Extracte POUM modificat

Quantitativament, s'incrementen els sols d'equipament comunitaris en 600,75m<sup>2</sup>, i el quadre se superfícies de sòl entre el planejament vigent i la proposta de modificació seria el següent:

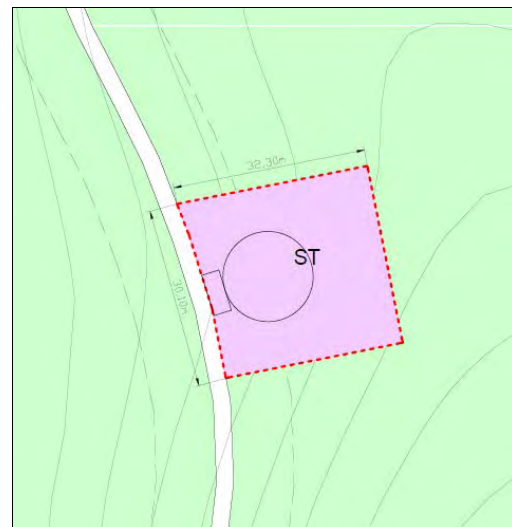
PLANEJAMENT VIGENT	
<b>ZONES</b>	
ZONA NUCLI ANTIC (CLAU 1)	383,00m <sup>2</sup>
ZONA CONSOLIDADA URBANA (CLAU 2)	278,25m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	661,25m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
EQUIPAMENT COMUNITARI (CLAU E5)	60,50m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	60,50m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>721,75m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PROPOSADA	
<b>ZONES</b>	
ZONA NUCLI ANTIC (CLAU 1)	60,50m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	60,50m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
EQUIPAMENT COMUNITARI (CLAU E4/E5)	661,25m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	661,25m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>721,75m<sup>2</sup></b>

La proposta de modificació 2, te com a objecte la qualificació del dipòsit municipal d'aigua potable com a Sistemes Tècnics municipals, espai de 30 x 30 metres, aproximadament, i de superfície 848,34m<sup>2</sup>, el qual es troba actualment en sòl no urbanitzable de protecció Espai Gabarres, SNUpeg. El Dipòsit d'aigua es troba construït i en funcionament ja fa uns anys a la banda est del Camí de Mas nadal, i esdevé un element d'infraestructura bàsica del municipi, per la qual cosa es considera necessari que es trobi en terrenys públics per obtenir-lo immediatament i preservar-lo pel futur del municipi.



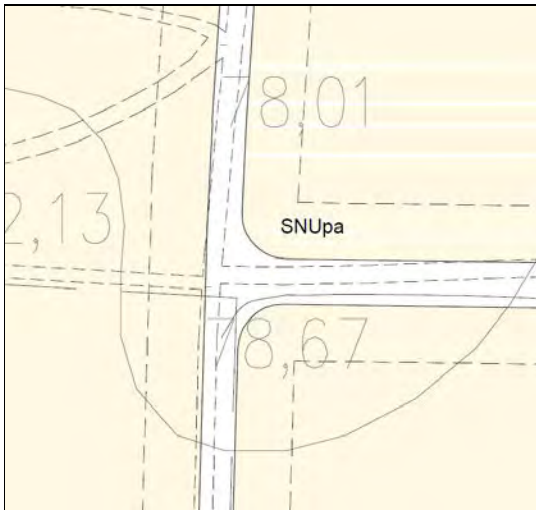
Extracte POUM vigent



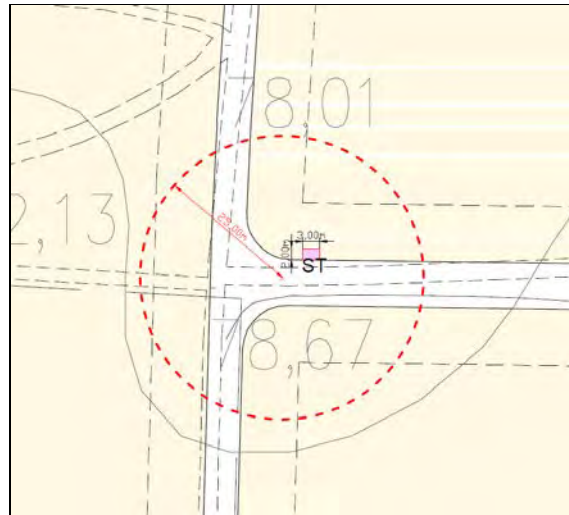
Extracte POUM modificat

La proposta de modificació 3, te com a objecte per una banda preveure una franja de protecció de 25 metres al voltant del pou d'abastament d'aigua potable del municipi que es troba en el camí de la Costa, a tocar del camí de la Tria, per evitar la contaminació d'aquest aforament del producte que es puguin filtrar dels camps del seu entorns, i alhora qualificar com a Sistemes Tècnics municipals, un espai de 3 x 2 metres, de 6m<sup>2</sup> de superfície, on s'emplacen els armaris dels comptadors i aparells necessaris pel seu bon funcionament.





Extracte POUM vigent



Extracte POUM modificat

## 10. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1. Un cop acordada l'aprovació inicial d'aquest document de modificació puntual del POUM vigent, s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes. Durant aquest temps hi haurà a disposició del públic un exemplar a l'Ajuntament, es podrà consultar el document en la pàgina web municipal.
2. En aquest període es podran presentar les al·legacions que es creguin oportunes. Finalitzat el termini d'al·legacions a l'aprovació inicial, el redactor proposarà un esborrany de l'informe d'al·legacions a l'equip de govern i un calendari d'audiències per resoldre aquelles al·legacions que per la seva importància o singularitat que així ho aconselli. En aquestes audiències hi participaran representants de l'equip de govern municipal, el redactor i la part interessada.
3. Posteriorment, es presentarà l'informe d'al·legacions definitiu amb el document de modificació puntual corregit amb les al·legacions estimades per a la seva aprovació provisional. La resolució de les al·legacions serà comunicada a cadascun dels interessats de les mateixes.

## 11. JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT DE NOVES RESERVES DE SÒL PER A ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS PÚBLICS

Les necessitats de noves reserves de sòl per a espais lliures i equipaments públics venen establertes en l'article 118.1.d del RLU:

### Article 118

*Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

*118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*

*d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.*

L'art. 96.c del TRLU estableix:

### Article 96

*Modificació de les figures del planejament urbanístic*

*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.*

La present modificació no comporta cap de les situacions previstes a l'art. 96.c del TRLU, i per tant no s'han de preveure les majors reserves establertes a l'art. 100 del TRLU.

## **12. JUSTIFICACIÓ QUE NO ES TRACTA D'UNA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL**

La modificació plantejada, consistent en adaptar la normativa actual reguladora de les activitats extractives amb la necessitat de compatibilitzar-la amb la protecció del medi físic on pugui efectuar-se, així com reduir l'afectació a les finques contigües i les molèsties als veïns del municipi, representa una modificació del planejament urbanístic general i no d'una revisió.

El concepte de revisió ve determinat per l'article 95.5 del TRLU i 116 del RLU que estableixen:

### Art 95.5.TRLU

*Constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques a què fa referència l'apartat 1.f de l'article 56 no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.*

### Article 116. RLU

*Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*S'entén per revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablerts. Cal procedir a la revisió del pla d'ordenació urbanística municipal bé sigui quan s'ha complert el termini fixat en el pla, quan es produeix alguna de les circumstàncies previstes en el pla per a la seva revisió, o quan es produeix alguna de les circumstàncies a les què es refereixen els apartats 2 i 4 de l'article 93 de la Llei d'urbanisme.*

La present proposta de modificació no representa cap modificació de l'estructura general ni orgànica, no modifica la classificació del sòl no urbanitzable ni tampoc s'ha acomplert el termini de vigència del pla ni es dona cap de les circumstàncies dels apartats 2 i 4 de l'article 95

### Article 95

*Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*2. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.*

*4. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.*

Per tant la present proposta es tracta d'una modificació de les previstes a l'art. 117.1 del RLU.

Secció quarta

Revisió i modificació del planejament urbanístic

Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1 S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior

2 Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

### 13. CONCURRENCIA D'INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS

L'article 97.1 del TRLU estableix:

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

I l'apartat segon del mateix article estableix els casos en els quals cal fer-ne una valoració negativa:

97.2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva

De la simple lectura d'aquest apartat veiem que les modificacions proposades no corresponen a cap d'aquests supòsits de valoració negativa, ja que no comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos, no altera el model d'ordenació ni representa una actuació excepcional. Tampoc es dona cap dels supòsits del subapartat 4 ja que no s'afecten les superfícies i funcionalitat dels espais lliures, de les zones verdes i equipaments.

L'interès públic de la present modificació, tal i com ja exposat àmpliament en els diferents apartats d'aquest document, rau en l'adequació del planejament vigent a la proposta de permuta pel que fa a la nova seu del consistori municipal en una edificació més apte tant des del punt de vista tipològic com d'un emplaçament més accessible pels ciutadans del municipi, així com de la qualificació com a sistemes tècnics per poder disposar dels terrenys, i de la corresponent protecció, d'un servei bàsic municipal com és el de l'abastament d'aigua potable del municipi..

#### **14. COMPLIMENT DE LES PARTICULARITATS DELS ARTICLES 99.2 I 99.3 DE LA LU.**

En el cas de la present modificació, atès la seva naturalesa i el tipus de sòl, no representa cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos no ens trobem en cap dels supòsits de l'article 99.1, i per tant no son d'aplicació cap de les particularitats que els apartats 2 i 3 del mateix article determinen pel cas que si es dones aquest supòsit.

#### **15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT D'INCREMENT DE SISTEMES PÚBLICS**

L'increment de les reserves per a sistemes urbanístics ve determinada per l'article 100 del TRLU en els supòsits de l'article 99 del que ja hem parlat a l'apartat anterior.

Ens trobem en sòl no urbanitzable, el que representa que no siguin d'aplicació els apartats a i b que fan referència a sòl urbanitzable, però tampoc els altres apartats tota vegada que la modificació proposada no te per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni una actuació aïllada de dotació i per tant no hi ha lloc que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

#### **16. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA MODIFICACIÓ D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS ESPORTIUS**

L'article 98.1 del TRLU demana garantir la superfície i funcionalitat dels espais lliures i equipaments esportius, quan aquests s'alteren a través de qualsevol figura de planejament.

La modificació proposada no representa cap tipus de modificació ni en els espais públics ni en els equipaments esportius, i per tant, no son d'aplicació les prescripcions d'aquest article.

#### **17. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

L'article 73.1 del TRLU i l'article 101 del RLU faculta als òrgans competents per poder suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, que no es el cas, ja que el present document ja es la pròpia modificació.

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic o en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals hauran d'ésser explicitats i justificats.

Per tant, d'acord amb la naturalesa de la present modificació, es proposa suspendre les llicències urbanístiques i ambientals pel termini d'un any, en els àmbits que es delimiten per les tres modificacions puntuals del present document.

## **II. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

# **AGENDA DE LES ACTUACIONS (PLA D'ETAPES) I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

## **1. AGENDA DE LES ACTUACIONS (PLA D'ETAPES)**

La Modificació puntual número 5 del POUM preveu la permuta de les finques municipals de l'ajuntament per les de l'antiga rectoria i espai parroquial i la implantació dels sistemes de Serveis Tècnics del dipòsit d'aigua i d'abastament d'aigua potable al costat del pou de Juià, d'acord amb els plànols d'ordenació d'aquest document.

Un cop aprovada definitivament aquesta modificació i el conveni entre l'ajuntament i el Bisbat de Girona, es preveu:

1. La redacció del projecte d'expropiació per a l'obtenció dels sòl afectats per la modificació.
2. La redacció del projecte de rehabilitació de l'antiga rectoria i espai parroquial per destinar-lo a dependències municipals. Es fixa un termini de 6 mesos per aquesta fase.
3. L'execució del projecte de rehabilitació de l'antiga rectoria i espai parroquial per destinar-lo a dependències municipals. Es fixa un termini d'un any i mig per aquesta fase.
4. La redacció del projecte de taxació conjunta, i/o l'alliberació de l'expropiació en el cas d'arribar a un mutu acord amb els propietaris, dels terrenys qualificats de Sistemes Tècnics. Es fixa un termini de dos anys per aquesta fase.

## **2. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA**

La avaluació econòmica financera es centra en l'estudi de la viabilitat econòmica de les actuacions urbanístiques previstes de la Modificació puntual número 5 del POUM, quantificant els recursos necessaris per a la seva execució i les aportacions que s'han de realitzar des de l'administració afectada, que en aquest cas és l'ajuntament Juià.

Per tal de poder executar les actuacions previstes en aquesta modificació es requereix l'adquisició per expropiació dels terrenys de titularitat privada afectats per la present modificació per destinar-los a Sistemes Tècnics.

La quantificació dels recursos necessaris per a l'execució del present document abasta la totalitat de la valoració de les expropiacions i el cost de les obres de rehabilitació de l'edificació de l'antiga rectoria i espai parroquial, els quals seran íntegrament a càrrec del consistori municipal.

## **3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **1. Criteris i objectius**

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del DL 1/2010, en relació a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d, determina els objectius de l'informe de sostenibilitat econòmica.

Els objectius d'aquest document són:

#### Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:

Aquesta modificació del POUM no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.

#### Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

Les actuacions previstes en la modificació, per l'import resultant de la valoració, no generen aportacions impositives a la caixa general de l'ajuntament, i les despeses de

manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris que justifiquen l'objecte de la modificació són despeses que en data d'avui l'Ajuntament de Juià ja fa front amb el pressupost ordinari municipal.

Les actuacions previstes son en la modificació a tenir en compte son:

- La diferència de l'import de la permuta de les finques municipals de l'ajuntament per les de l'antiga rectoria i espai parroquial,
- La adquisició del sòl que es qualifica d'equipaments comunitaris al costat sud de la rectoria, per destinar-lo a aparcament de les noves dependències municipals, de superfície de 287,25m<sup>2</sup>,
- La adquisició del sòl de l'entorn del dipòsit i del seu entorn immediat, classificat de sòl no urbanitzable i qualificat de Sistemes Tècnics, de superfície de 848,34m<sup>2</sup>,
- La adquisició del sòl per poder-hi emplaçar l'armari de comptadors del pou municipal, classificat de sòl no urbanitzable i qualificat de Sistemes Tècnics, de superfície de 6,00m<sup>2</sup>,

Per altre banda, les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris que justifiquen l'objecte de la modificació, pel que fa a la implantació dels sistemes de Serveis Tècnics del dipòsit d'aigua ja existent i d'abastament d'aigua potable al costat del pou de Juià, són despeses que en data d'avui l'Ajuntament de Juià ja fa front amb el pressupost ordinari municipal.

## **2. Impacte de les finances públiques de la modificació del POUM**

Les despeses de la modificació s'agrupen en els següents apartats:

- Diferència de l'import de la permuta de les finques municipals de l'ajuntament per les de l'antiga rectoria i espai parroquial.
- Despeses d'adquisició del sòl qualificat de sistemes.
- Manteniment de les infraestructures i serveis de sistemes.
- Implantació de prestacions i serveis externs (rehabilitació de l'antiga rectoria i espai parroquial).

### **A – Valor de la diferència de la permuta de les finques municipals de l'ajuntament per les de l'antiga rectoria i espai parroquial.**

En l'expedient de permuta entre l'ajuntament i el Bisbat s'inclou la valoració corresponent als dos immobles als efectes d'establir la corresponent permuta, de la que inclourem en el present informe els trets més significatius respecte la valoració.

#### **FINCA PROPIETAT DEL BISBAT DE GIRONA**

Municipi: Juià

Adreça: C/ de l'Església, núm. 6

Província: Girona

C.Postal: 17462

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat de Girona 1 al volum 1336, llibre 12 de Juià, foli 220, finca 544.

Dades cadastrals: Referència cadastral: 2318903DG9521N0001ET

#### **LOCALITAT I ENTORN**

Tipus de nucli: Nucli autònom

Nombre d'habitants: 325 segons padró 2015

Creixement de la població: Actualment l'evolució del nombre d'habitants està estabilitzat.

Significat de l'entorn: L'entorn és de caràcter rural

Activitat i usos dominants: Residencial, agrària

Nivell de renda: El nivell de renda de la zona és mig



Desenvolupament: La zona es va desenvolupant lentament  
Consolidació: Es considera de més del 80%  
Antiguitat de l'entorn: 500 anys aproximadament

#### INFRAESTRUCTURES

Pavimentació: En la totalitat dels nuclis  
Clavegueres: Xarxa general municipal  
Subministrament d'aigua: Xarxa general de distribució municipal  
Subministrament de llum: Xarxa general  
Gas canalitzat: No  
Servei telefònic: Si  
Enllumenat públic: Xarxa general  
Zones verdes/Espais Lliures: La dotació de ZV/ELL és suficient al municipi.  
Comunicacions: Carreteres en bon estat i xarxa d'autobusos comarcal

#### EQUIPAMENT AL MUNICIPI

Comercial: Inexistent  
Escolar: Llar d'infants municipal  
Esportiu: Suficient  
D'assistència: Suficient  
Lúdic: Suficient  
Aparcament: Suficient

#### UBICACIÓ DE LA FINCA DINS LA POBLACIÓ:

Edifici en ple centre del casc antic, just davant de l'església de Sant Pere i de la plaça del nucli.

#### DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

Tipologia: Casa de planta baixa, planta pis i golfes amb jardí lateral a nivell de la planta pis.

Descripció i estat actual: La planta baixa es distribueix en l'entrada principal, local-magatzem a la part posterior, sala interior i dormitori.

A la planta pis hi ha distribuïdor, sala d'estar, menjador, dormitori, bany, cuina, galeria amb llar de foc i accés al jardí que queda a aquest nivell.

Les golfes no són habitables.

La coberta es troba en mal estat de conservació, ha patit desperfectes aquest darrer any i l'entrada de l'aigua de pluja ha provocat un forat al forjat inferior, amb la conseqüent pèrdua d'estanqueïtat de l'edifici i inseguretat de l'estructura.

L'edifici es troba actualment desocupat.

Superfícies: S'adopten les superfícies cadastrals que difereixen de la nota simple, ja que aquesta última només contempla les dues plantes inferiors.

Sup. cadastral parcel·la: 300,00 m<sup>2</sup>

Sup. construïda cadastral: 390,00 m<sup>2</sup>

#### NORMATIVA APLICABLE I PLANEJAMENT VIGENT

-Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

-REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

-El planejament vigent és el POUM de Juià, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010 que es va publicar en el DOGC núm. 5740 de 22 d'octubre de 2010.

La zona afectada esta classificada de sòl urbà consolidat i qualificada amb la clau 1, de Zona de nucli antic, regulada per l'article 85 del POUM.

#### MÈTODE DE VALORACIÓ

Mètode de Comparació de Mercat: Al tractar-se d'un edifici habitable sense cap impediment físic ni urbanístic per a la seva possible comercialització, es porta a terme la valoració a través del Mètode de Comparació de Mercat, d'acord amb el que s'estableix a aquest efecte en l'ECO/85/2003, de 27 de març, per l'edificació i la seva part de finca vinculada.

Es realitza un estudi de mercat de cases antigues al municipi i a l'entorn immediat del mateix per a poder realitzar la valoració.

#### ANÀLISI DE MERCAT

Actualment ens trobem en un moment moderat pel que fa a la puja de preus de mercat, les tendències actuals són l'estabilitat i inclòs la baixada prudent de valors en alguns sectors.

L'homogeneïtzació de la informació de mercat per comparació s'ha realitzat atenent les diferències entre les mostres seleccionades. S'ha tingut en compte la localització, qualitats, superfície, antiguitat, possibles entorns discontinus i la data d'obtenció de la informació.

1. Casa adossada Municipi: Juià Adreça: C/ Església, 3

Any edificació: 1900

Conservació: Lleugerament reformat

Sup. construïda: 435 m<sup>2</sup>

Distribució: 4d/2b

Preu venda: 585.000€

Valor m<sup>2</sup> unitari: 1.345€/m<sup>2</sup>

Data mostra: 27/01/2017

2.Casa adossada Municipi: Juià Adreça: C/ de Baix

Any edificació: 1900

Conservació: Per reformar

Sup. construïda: 1.100 m<sup>2</sup> Distribució: 8d/1b

Preu venda: 690.000€

Valor m<sup>2</sup> unitari: 627€/m<sup>2</sup>

Data mostra: 10/03/2017

3.Casa adossada Municipi: Juià Adreça: Casc antic

Any edificació: 1920

Conservació: Totalment reformat

Sup. construïda: 590 m<sup>2</sup> Distribució: 5d/2b

Preu venda: 495.000€

Valor m<sup>2</sup> unitari: 839€/m<sup>2</sup>

Data mostra: 10/03/2017

4.Casa adossada Municipi: Celrà

Adreça: Casc antic Any edificació: 1900

Conservació: Reformat l'any 1990

Sup. parcel·la: 1.400 m<sup>2</sup>

Sup. construïda: 560 m<sup>2</sup>

Distribució: 7d/4b

Preu venda: 395.000€

Valor m<sup>2</sup> unitari: 705€/m<sup>2</sup>

Data mostra: 27/01/2017

5.Casa adossada Municipi: Celrà

Adreça: Casc antic

Any edificació: 1900

Conservació: Reformat l'any 2000

Sup. parcel·la: Pati de 180 m<sup>2</sup>

Sup. construïda: 430 m<sup>2</sup>

Distribució: 5d/2b  
Preu venda: 350.000€  
Valor m2 unitari: 814€/m2  
Data mostra: 27/01/2017

6.Casa adossada Municipi: Orriols  
Adreça: Casc antic  
Any edificació: 1990  
Conservació: D'origen  
Sup. parcel·la: 150 m2  
Sup. construïda: 192 m2  
Distribució: 3d/1b  
Preu venda: 185.000€  
Valor m2 unitari: 963€/m2  
Data mostra: 27/01/2017

El valor mig homogeneïtzat de les mostres de mercat de cases de pedra al casc antic i reformades a la zona és de 882,16€/m2

S'aplica un coeficient de minoració del 15% a les mostres aportades degut a que la casa ja no és habitable i necessita la reforma urgent de la coberta i part de l'estructura del forjat de planta pis.

El valor mig homogeneïtzat de les mostres de mercat de cases de pedra al casc antic tenint en compte el coeficient del 15% de minoració és de 750,00€/m2

#### CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DE L'IMMOBLE

Repercussió del sòl: 150€/m2  
Cost de construcció: 1.000,00€/m2  
Despeses necessàries (18%): 180,00€/m2  
Depreciació: -50%  
Cost de reemplaçament: 740€/m2  
Coeficient de mercat: 1,013  
Valor unitari de mercat: 750€/m2  
Superfície computable: 390,00 m2

Valor de mercat: 292.500€

#### FINQUES PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE JUIÀ

Municipi: Juià

Adreça: C/ d'Abaix, núm. 10 – C/ de la Mosca, núm. 3

Província: Girona

C.Postal: 17462

Dades registrals:

Edifici C/ d'Abaix 10: Inscrita al Registre de la Propietat de Girona 1 al volum 881, llibre 8 de Juià, foli 164, finca 353.

Edifici C/ de la Mosca 3: Inscrita al Registre de la Propietat de Girona 1 al volum 2715, llibre 16 de Juià, foli 196, finca 297.

Dades cadastrals:

Edifici C/ d'Abaix 10: 2418301DG9521N0001XT

Edifici C/ de la Mosca 3: 2418317DG9521N0001QT

#### LOCALITAT I ENTORN

Tipus de nucli: Nucli autònom

Nombre d'habitants: 325 segons padró 2015

Creixement de la població: Actualment l'evolució del nombre d'habitants està estabilitzat.

Significat de l'entorn: L'entorn és de caràcter rural

Activitat i usos dominants: Residencial, agrària  
Nivell de renda: El nivell de renda de la zona és mig  
Desenvolupament: La zona es va desenvolupant lentament  
Consolidació: Es considera de més del 80%  
Antiguitat de l'entorn: 500 anys aproximadament

#### INFRAESTRUCTURES

Pavimentació: En la totalitat dels nuclis  
Clavegueres: Xarxa general municipal  
Subministrament d'aigua: Xarxa general de distribució municipal  
Subministrament de llum: Xarxa general  
Gas canalitzat: No  
Servei telefònic: Si  
Enllumenat públic: Xarxa general  
Zones verdes/Espais Lliures: La dotació de ZV/ELL és suficient al municipi.  
Comunicacions: Carreteres en bon estat i xarxa d'autobusos comarcal

#### EQUIPAMENT AL MUNICIPI

Comercial: Inexistent  
Escolar: Llar d'infants municipal  
Esportiu: Suficient  
D'assistència: Suficient  
Lúdic: Suficient  
Aparcament: Suficient

#### UBICACIÓ DE LA FINCA DINS LA POBLACIÓ:

Edifici en ple centre del casc antic, queda en cantonada entre els carrers d'Abaix i de la Mosca i just davant la riera de Juià. Els carrers amb els que afronta tenen una dimensió reduïda per la circulació de vehicles.

#### DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

Tipologia: Dos edificis de planta baixa i 2 plantes pis que es comuniquen interiorment per la primera i la segona planta. Les dues plantes baixes tenen accessos independents entre elles. La planta baixa del C/ d'Abaix comunica tant amb les plantes pis de la seva finca com amb les plantes pis de l'immoble del C/ la Mosca per unes obertures practicades recentment. En canvi la planta baixa de l'immoble del C/ de la Mosca no té connexió vertical amb les dues plantes pis del mateix edifici.

#### Descripció i estat actual:

-Edifici C/ d'Abaix, 10:

Planta baixa amb dues sales i bany, així com escales d'accés a la resta de l'immoble. Plantes primera i segona amb dues sales i escala.

L'edifici es troba actualment ocupat i és la seu administrativa de l'ajuntament.

-Edifici C/ de la Mosca, 3:

Planta baixa amb sala diàfana i bany amb accés únic pel C/ de la Mosca.

Planta primera amb sala diàfana amb accés des de sala de l'edifici situat al C/ d'Abaix, 10.

Planta segona amb sala diàfana amb accés des de sala de l'edifici situat al C/ d'Abaix, 10.

L'edifici es troba actualment ocupat i és la seu dels plens de l'ajuntament.

-Superfícies: S'adopten les superfícies cadastrals

Edifici C/ d'Abaix, 10:

Sup. cadastral parcel·la: 56,00 m<sup>2</sup>

Sup. construïda cadastral: 140,00 m<sup>2</sup>

Edifici C/ de la Mosca, 3:  
Sup. cadastral parcel·la: 50,00 m2  
Sup. construïda cadastral: 150,00 m2

#### NORMATIVA APLICABLE I PLANEJAMENT VIGENT

-Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

-REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

-El planejament vigent és el POUM de Juià, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 27 de novembre de 2006, i el seu text refós en la CTUG del 21 de juliol de 2010 que es va publicar en el DOGC núm. 5740 de 22 d'octubre de 2010.

L'immoble del carrer d'Abaix 10 està classificada de sòl urbà i qualificada amb la clau E5, de sistemes d'equipaments comunitaris de tipus administratiu regulada per l'article 79 del POUM.

L'immoble del carrer la Mosca 3 està classificat de sòl urbà consolidat i qualificada amb la clau 1, de Zona de nucli antic, regulada per l'article 85 del POUM.

#### MÈTODE DE VALORACIÓ

Mètode del Cost de Reposició: Al tractar-se d'un edifici que no és habitable donada la seva distribució i la manca d'elements propis d'un habitatge, com la cuina, i a que tampoc és comparable amb un local genèric perquè no té la funció, ni distribució típica de local comercial, es procedeix a realitzar la taxació segons el mètode del Cost de Reposició i s'equipara aquest al Valor de Mercat.

Es calcula el cost de la construcció amb la conseqüent depreciació per antiguitat i se li suma el valor del sòl, d'acord amb el que s'estableix a aquest efecte en l'ECO/85/2003, de 27 de març, per l'edificació i la seva part de finca vinculada.

#### CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DE L'IMMOBLE

Repercussió del sòl: 150€/m2

Cost de construcció: 800€/m2

Despeses necessàries (18%): 144,00€/m2

Depreciació: -10% (es considera la reforma recent)

Cost de reemplaçament: 999,60€/m2

Superfície computable: 150,00 m2 + 140,00 m2 = 290,00 m2

Valor de reposició: 289.884€

#### DIFERÈNCIA DE VALOR DELS IMMOBLES

Valor de la finca propietat del bisbat = 292.500€

Valor de la finca propietat de l'ajuntament = 289.884€

Així doncs la diferència de valor entre les dues finques és de:

292.500€ - 289.884€ = 2.616€ a favor del Bisbat de Girona

#### **B - Valor del sòl destinat a sistema d'equipaments comunitaris en sòl urbà.**

##### TERRENYS A VALORAR

Els terrenys a valorar tenen una superfície de 287,25m<sup>2</sup>, i formen part de la finca cadastral 2318906DG9521N00001UT que té una superfície total de 4.325m<sup>2</sup>, finca sense edificar, que té una part en sòl urbà que afronta amb el carrer Església de 1.656m<sup>2</sup>. Actualment, d'acord amb el POUM aquests terrenys tenen la qualificació urbanística de Zona de consolidació urbana, on s'assenyala en els plànols l'espai concret on ha d'implantar-se l'edificació amb dues edificacions en planta de 96m<sup>2</sup>

cadascuna, al extrem sud d'aquest sòl, mentre el sòl afectat es troba en la part nord de la finca a tocar a l'edifici de l'antiga rectoria, per tan es tracta de sòl destinat a pati que no té cap afectació respecte a l'edificabilitat potencial de la parcel·la.

La present modificació els qualifica d'equipaments comunitaris.

#### MÈTODE DE VALORACIÓ

D'acord amb el Títol III de la Llei de Sòl (RDL – 2/2008) i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (1492/2011) la valoració de l'immoble correspon a la situació de sòl urbanitzat no edificat.

El Reglament de valoracions de la Llei de sòl (1492/2011) determina en el seu article 22: Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat, i per tant per aplicació del mètode residual estàtic al sòl urbà de la parcel·la de 1656m<sup>2</sup>. Tenint en compte que, per la qualificació que li atorga el POUM, tot i reduir la superfície de sòl no es redueix l'aprofitament del sostre potencialment edificable de la mateixa, es considera habitualment en la praxis urbanística que el valor d'aquest sòl destinat a pati és del 15% del valor del sòl de la parcel·la.

#### -Respecte al 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 en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K: coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresari normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

VC: valor de la construcció per l'ús considerat

#### VALOR EN VENDA - [Vv]

El valor en venda d'un habitatge de semblants característiques s'estima en 1.500€/m<sup>2</sup>.

#### VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ - [Vc],

Vc d'habitatge unifamiliar:	966,67 €/m <sup>2</sup> construït
Decrement del 7% [966,67 €/m <sup>2</sup> construït ]	67,66 €/m <sup>2</sup> construït
Vc d'habitatge unifamiliar senzill entremetgeres:	899,01 €/m <sup>2</sup> construït
Adequació del Vc al millor preu (0,8 x 899,01):	719,20 €/m <sup>2</sup> construït

Per l'obtenció de les despeses addicionals es considera un percentatge aplicable sobre el cost de la construcció fruit de la pràctica estadística més habitual.

Seguretat i salut en el treball, 2%:	14,38 €/m <sup>2</sup> construït
Honoraris tècnics, enginyeries, ICT, ACS, AE i BT; 8,50%:	61,13 €/m <sup>2</sup> construït
ICIO, taxes, llicències i anàlegs; 4,50%:	32,36 €/m <sup>2</sup> construït
Impostos i aranzels, 1,50%:	10,78 €/m <sup>2</sup> construït
Admissió, 1,50%:	10,78 €/m <sup>2</sup> construït
Assegurances: decenal, de RC i altres, 1,50%:	10,78 €/m <sup>2</sup> construït
Despeses financeres, 3,5%:	25,17 €/m <sup>2</sup> construït

Vc costos de construcció totals 884,58 €/m<sup>2</sup> construït

### VALOR DE REPERCUSSIÓ

$$VRS = [ Vv / K ] - VC = [ (1.500 \text{ €/m}^2) / 1,4 ] - 884,58 \text{ €/m}^2 = 186,84 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

### VALOR DEL SÒL DESTINAT A PATI AFECTAT PER LA MODIFICACIÓ

Si tenim en compte que es tracta d'una finca de sòl urbà amb una superfície aproximada de 1.656m<sup>2</sup>, en la que es poden edificar dos habitatges de planta baixa i planta pis amb una superfície de sostre total de 384m<sup>2</sup>, el valor de la parcel·la sencera per aplicació del valor de repercussió calculat seria de:

- 384m<sup>2</sup>st X 186,84€/m<sup>2</sup>st = 71.746,56€

D'aquest valor es pot deduir el valor per metre quadrat de sòl de parcel·la:

- 71.746,56€ / 1.656m<sup>2</sup>sòl = 43,32€/m<sup>2</sup>sòl de parcel·la

Considerant que el sòl destinat a pati té un valor del 15% del valor del sòl de parcel·la:

- 43,32€/m<sup>2</sup>sòl de parcel·la x 15% = 6,50€/m<sup>2</sup>

Així doncs, aplicant aquest valor als metres quadrats afectats per la modificació obtindrem el valor següent:

- 287,25m<sup>2</sup> x 6,50€/m<sup>2</sup> = 1.866,55€

### C - Valor del sòl destinat a sistema de serveis tècnics en sòl no urbanitzable.

#### TERRENYS A VALORAR

Els terrenys a valorar son:

- els del dipòsit i del seu entorn immediat, de superfície de 848,34m<sup>2</sup>, dins de la parcel·la cadastral 17094a003000350000SE, i classificats de sòl no urbanitzable de protecció espai Gavarres;
- i el sòl per poder-hi emplaçar l'armari de comptadors del pou municipal, de superfície de 6,00m<sup>2</sup>, dins de la parcel·la cadastral 17094a003000350000SE, i classificats de sòl no urbanitzable de protecció agrícola,

La present modificació qualifica aquests sols de Sistemes Tècnics.

#### CRITERIS DE VALORACIÓ – SÒL NO URBANITZABLE

El valor del sòl destinat a sistema de serveis tècnics i sistema viari objecte de la modificació situat en sòl no urbanitzable és l'import obtingut de capitalització de la renda agrària, d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de valoracions de la Llei de sòl.

#### 1. Mètode de valoració a utilitzar

D'acord amb l'article 12 del RDL – 2/2008 i el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (1492/2011), la situació bàsica de les finques és de sòl rural. La valoració es realitza d'acord a la situació bàsica de sòl rural, amb aprofitament actual de conreu de secà.

## 2. Observacions al mètode de comparació

D'acord a l'article 7 del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, el sòl es valorarà capitalitzant la renda anual real o potencial que podrà estar referida a l'any natural, l'any agrícola o de campanya.

### Càlcul de la renda real o potencial

Es determinarà a partir de la informació tècnica, econòmica i contable de l'explotació actual o potencial en sòl rural a partir de la següent expressió:

$$R = I - C$$

R : renda anual real o potencial d'explotació, en euros hectàrea

I : ingressos anuals de l'explotació, en euros per hectàrea

C : costos anuals de l'explotació, en euros per hectàrea

D'acord a l'article 9 del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, la capitalització de la renda de l'explotació, al ser considerada una renda constant a llarg termini s'utilitza l'expressió següent:

$$V = R : r$$

V : valor de capitalització, en euros

R : renda anual constant de l'explotació, en euros

r : tipus de capitalització

### Tipus de capitalització

D'acord a l'article 12 del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, com a tipus de capitalització aplicable amb caràcter general s'utilitzarà l'establert en l'apartat 1 de la Disposició addicional setena del text refós de la Llei del sòl, textualment:

*“Per a la capitalització de la renda real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 23, s'utilitza com a tipus de capitalització l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys”.*

La referència publicada pel Banc d'Espanya del tipus de capitalització en el “Boletín estadístico” és de 2,067%.

## 3. Càlcul de la renda per a conreu de secà

Als efectes de determinar el valor de les finques és considera que el millor ús és el conreu de seca. En el cas que en les finques s'hi haguessin de fer feines de desforestació les despeses que aquests treballs igualarien el benefici de la fusta que se n'obtidria.

### Ingressos per hectàrea i any – aprofitament possible gra i palla:

Producció de gra	4.350,00 kG/hA
Producció de palla	3.100,00 kG/hA
Preu unitari de la producció de gra	0,15 €/kG
Preu unitari de la producció de palla	0,04 €/kG

Gra	4350 kG/hA	0,15 €/kG	652,50 €
Palla	3100 kG/hA	0,04 €/kG	124,00 €
TOTAL INGRESSOS			776,50 €



## Despeses per hectàrea i any – aprofitament possible gra i palla

### 1. Preparació del terreny

#### Moviment de terres

Excavadora	8 h	42,90 €/hA	343,20 €
Anivelladora	5 h	18,15 €/hA	90,75 €
Subsolat creuat grada	8 h	18,15 €/hA	145,20 €

#### Refinatge

Grada discos	5 h	18,15 €/hA	90,75 €
TOTAL			669,90 €

Aquesta activitat es realitza un cop cada 25 anys en una explotació normal, per tant la repercussió és la següent:

TOTAL DESPESES 1	26,80 €
------------------	---------

#### Conreus anyals

Passada de grada de	2 h	18,15 €/hA	36,30 €
Passada de sembradora	2 h	18,15 €/hA	36,30 €
Passada adobadora	1 h	18,15 €/hA	18,15 €
Transport de llavors i adobs	1 h	18,15 €/hA	18,15 €
Recolectora	1 h	57,75 €/hA	57,75 €

TOTAL DESPESES 2	166,65 €
------------------	----------

#### Altres feines

Sembra 170 plantes/m <sup>2</sup>	175 kG/hA	0,39 €/kG	68,25 €
Tractament fitosanitari	1 kG/hA	33,00 €/kG	33,00 €
Adobs de sementera	140 kG/hA	0,34 €/kG	47,60 €
Adobs de cobertura	120 kG/hA	0,28 €/kG	33,60 €

TOTAL DESPESES 3	182,45 €
------------------	----------

TOTAL DESPESES [1+2+3]	375,90 €
------------------------	----------

#### Despeses diverses

Tributs i assegurances	5 % sobre despeses	18,79 €
TOTAL DESPESES		18,79 €

#### Despeses imprevistes

Tributs i assegurances	3 % sobre despeses	11,28 €
TOTAL DESPESES		11,28 €

#### Despeses totals

DESPESES TOTALS	405,97 €
-----------------	----------

### Benefici per hectàrea i any

Ingressos	776,50 €
Despeses	405,97 €
Benefici explotació	370,53 €
Benefici empresarial	60,90 €

BENEFICI PER HECTÀREA I ANY	309,64 €/Ha
-----------------------------	-------------

### Renda capitalitzada

Renda anual	309,64 €/hA
Interès de capitalització	2,067 %
Renda de capitalització (€/Ha)	14.980 €

RENDA CAPITALITZADA	1,50 €/m <sup>2</sup>
---------------------	-----------------------

### El valor en sòl no urbanitzable

<b>VALOR [1,50 €/m<sup>2</sup> / 0,49* ]</b>	<b>3,06 €/m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

\* coeficient corrector segons art. 12 b) RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

#### 4. Càlcul del valor del sòl afectat per la modificació

a.- Terrenys del dipòsit municipal:  $848,34\text{m}^2 \times 3,06\text{€/m}^2 = 2.580,62\text{€}$

b.- Terrenys per armari del pou:  $6,00\text{m}^2 \times 3,06\text{€/m}^2 = 18,36\text{€}$

Total a + b = 2.580,62€ + 18,36€ = 2.598,98€

#### D - Total despeses a suportat per l'ajuntament de Juià

- Per la permuta amb el Bisbat:	2.616,00€
- Per l'obtenció del sòl urbà:	1.866,55€
- Per l'obtenció del sòl no urbanitzable:	2.598,98€

Total despesa a suportar per l'ajuntament: 7.081,53€(\*)

(\*) La rehabilitació de l'antiga rectoria per destinar-la a les dependències de l'ajuntament no es considera una despesa directe de la present modificació, per la qual cosa en el moment que es vulgui dur a terme l'ajuntament caldrà que prevegi en el seu pressupost, o modificació del mateix, la corresponent despesa de forma expressa.

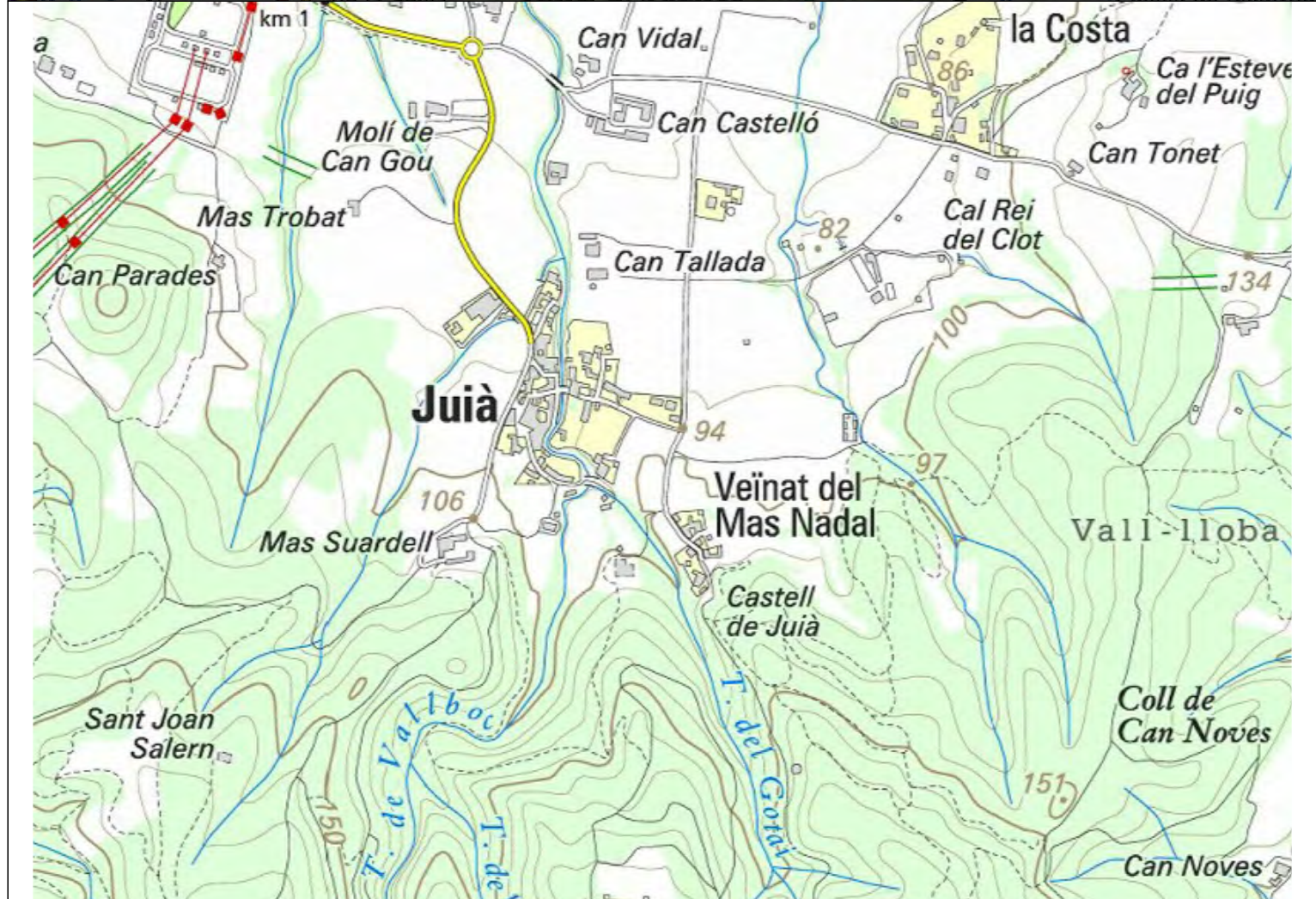
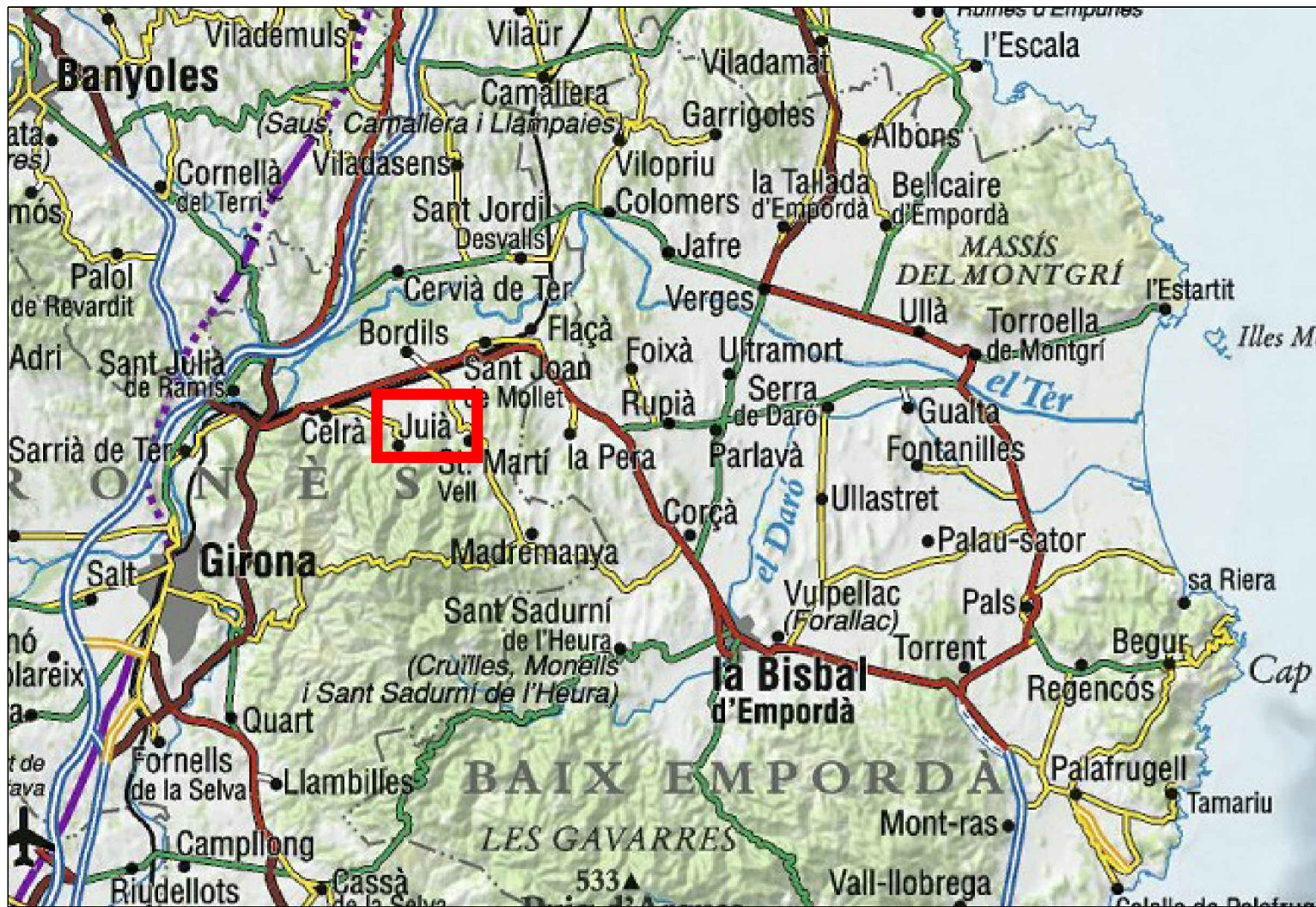
### 3. Conclusions

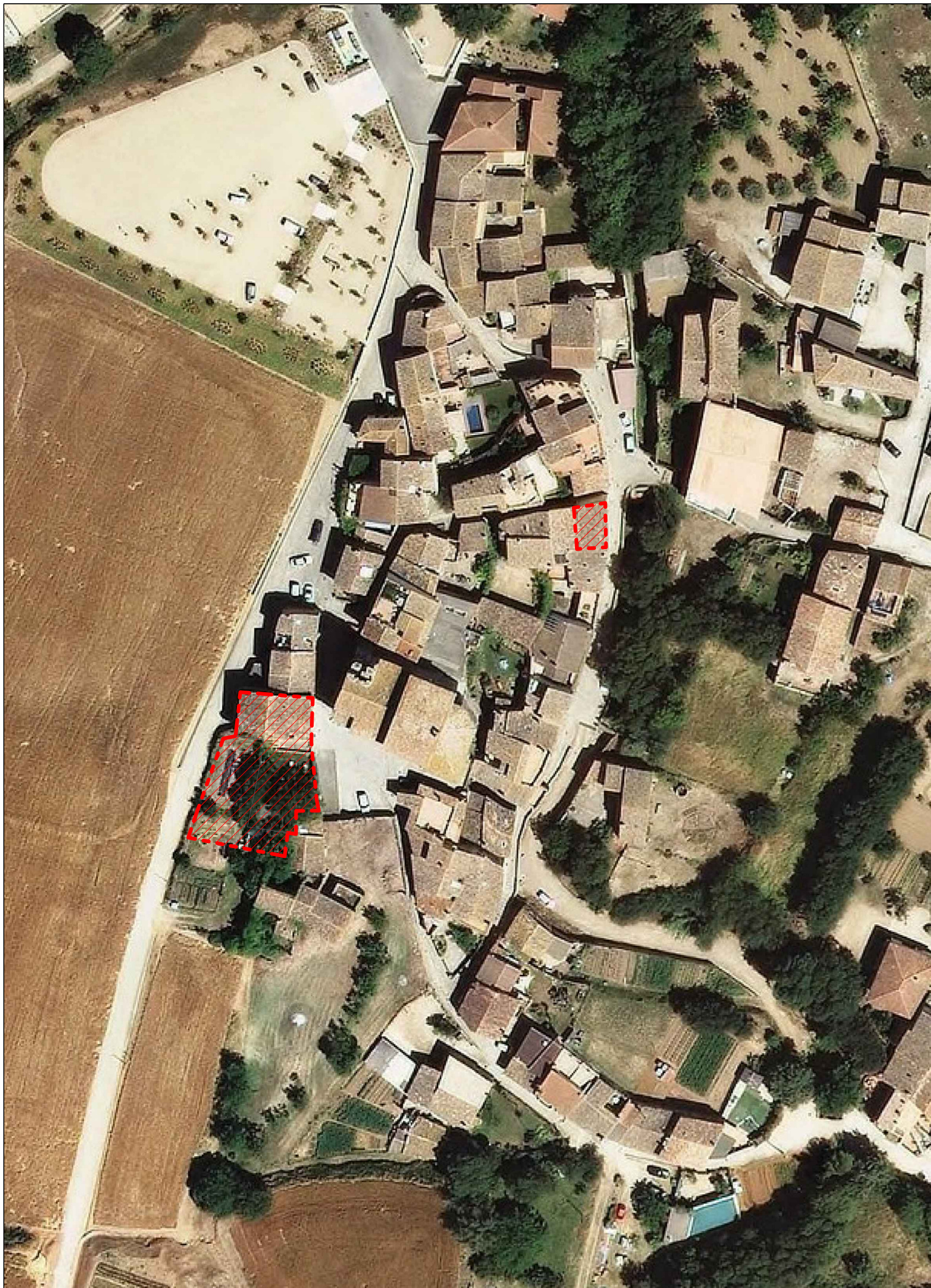
D'acord amb el que s'exposa en la memòria, els usos proposats d'activitat econòmica s'adeqüen a les necessitats del municipi. D'altra banda, per l'abast reduït de la modificació, es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl per activitats econòmiques.

### **III. PLÀNOLS**

## **PLÀNOLS**

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT. S/E
2. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 1. E: 1/1.1000
3. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 1. E: 1/1.1000
4. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 2. E: 1/1.1000
5. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 2. E: 1/1.1000
6. ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT-MOD 3. E: 1/1.1000
7. PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA MODIFICACIÓ 3. E: 1/1.1000





### FINCA SITUADA AL CARRER DE BAIX Nº 6

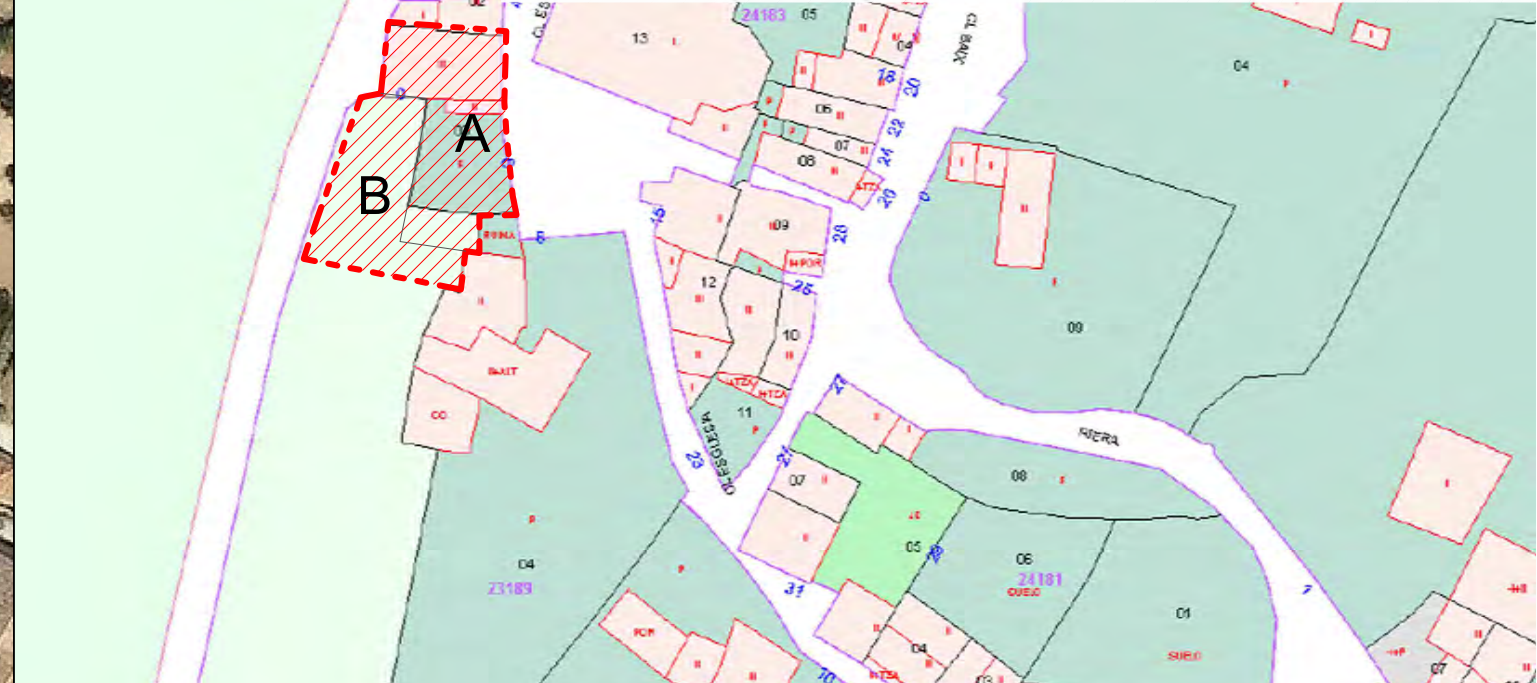
#### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

FINCA SITUADA AL CARRER DE BAIX Nº 6

PROPIETARI	AJUNTAMENT
SUPERFICIE DE SOL	60,50m <sup>2</sup>
REFERÈNCIA CATASTRAL	2418301DG9521N0001XT
SUPERFICIE SOSTRE CATASTRE	140,00m <sup>2</sup>



### FINQUES SITUADES AL CARRER DE L'ESGLÉSIA Nº 4

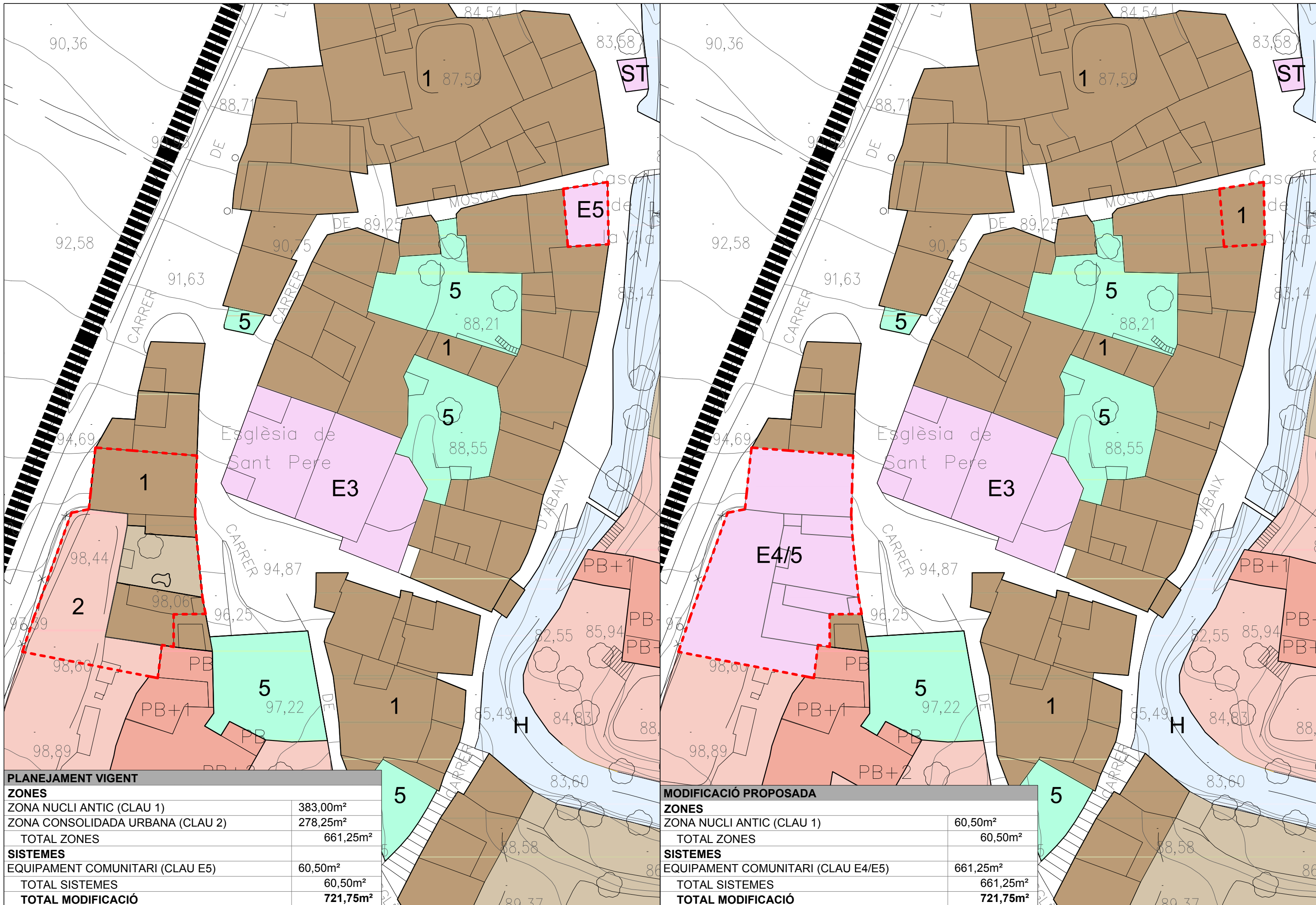


#### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

FINQUES SITUADES AL CARRER DE L'ESGLÉSIA Nº 4

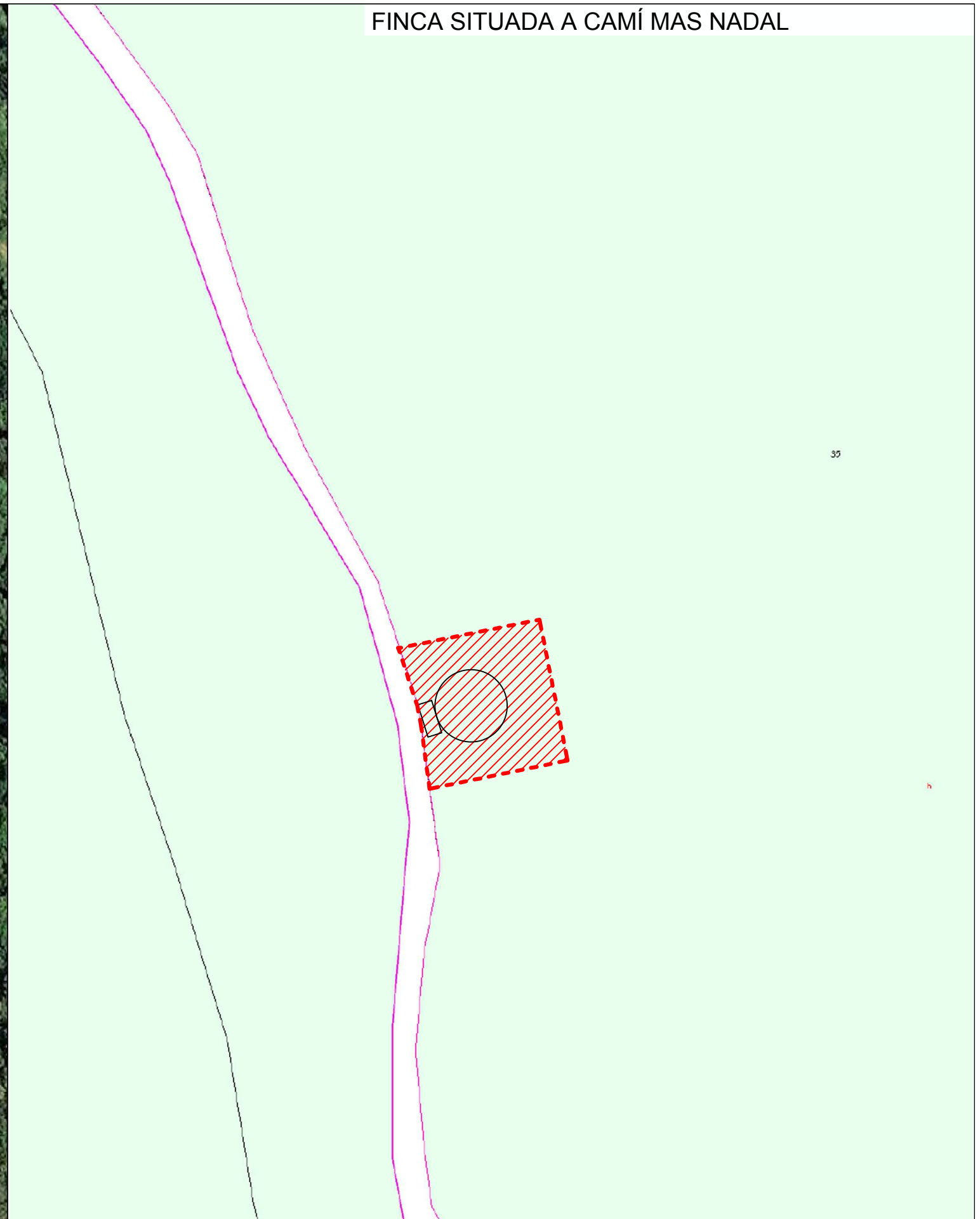
PROPIETARI A	BISBAT
PROPIETARI B	JOAQUIM ESTEVE PUJOL
SUPERFICIE DE SOL A	383,00m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SOL B	287,25m <sup>2</sup>
REFERÈNCIA CATASTRAL A	2318903DG9521N0001ET
REFERÈNCIA CATASTRAL B	2318906DG9521N0000YR
SUPERFICIE SOSTRE CATASTRE A	466m <sup>2</sup>





PLANEJAMENT VIGENT	
<b>ZONES</b>	
ZONA NUCLI ANTIC (CLAU 1)	383,00m <sup>2</sup>
ZONA CONSOLIDADA URBANA (CLAU 2)	278,25m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>661,25m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMES</b>	
EQUIPAMENT COMUNITARI (CLAU E5)	60,50m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>60,50m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>721,75m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PROPOSADA	
<b>ZONES</b>	
ZONA NUCLI ANTIC (CLAU 1)	60,50m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>60,50m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMES</b>	
EQUIPAMENT COMUNITARI (CLAU E4/E5)	661,25m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>661,25m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>721,75m<sup>2</sup></b>



35

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
FINCA SITUADA A CAMÍ MAS NADAL	
PROPIETARI	MARGARITA COVAS CASELLAS
SUPERFICIE DE SOL	848,34m <sup>2</sup>
REFERÈNCIA CATASTRAL	17094a003000350000SE

--- LÍMIT ÀMBIT



J.M.BLAZQUEZ BOYA arquitecte  
ARIADNA COLL PRAT col·laboradora

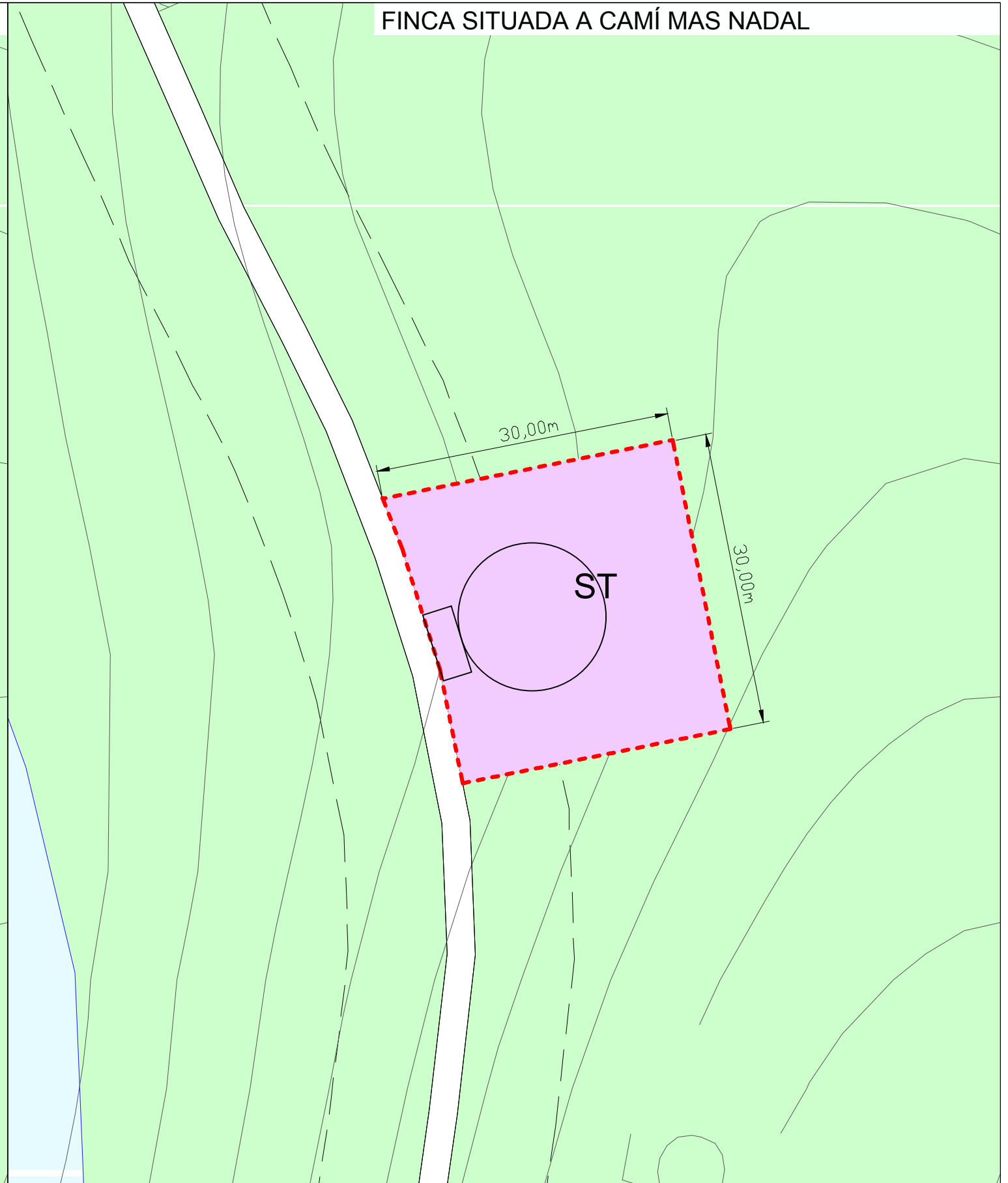
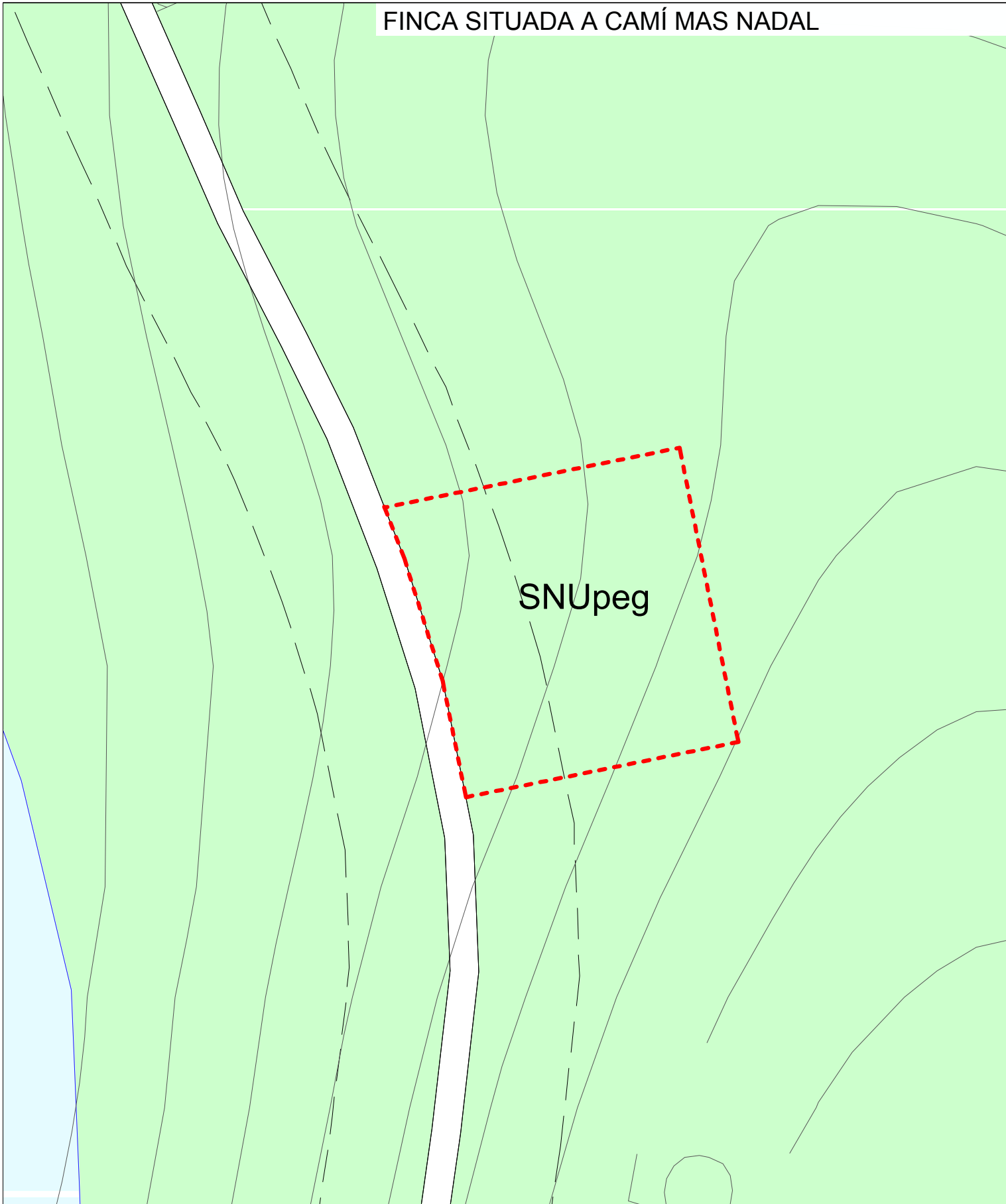
ESCALA 1/1000

2017

MODIFICACIÓ 5 DEL POUM JUJÀ

ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - MOD 2

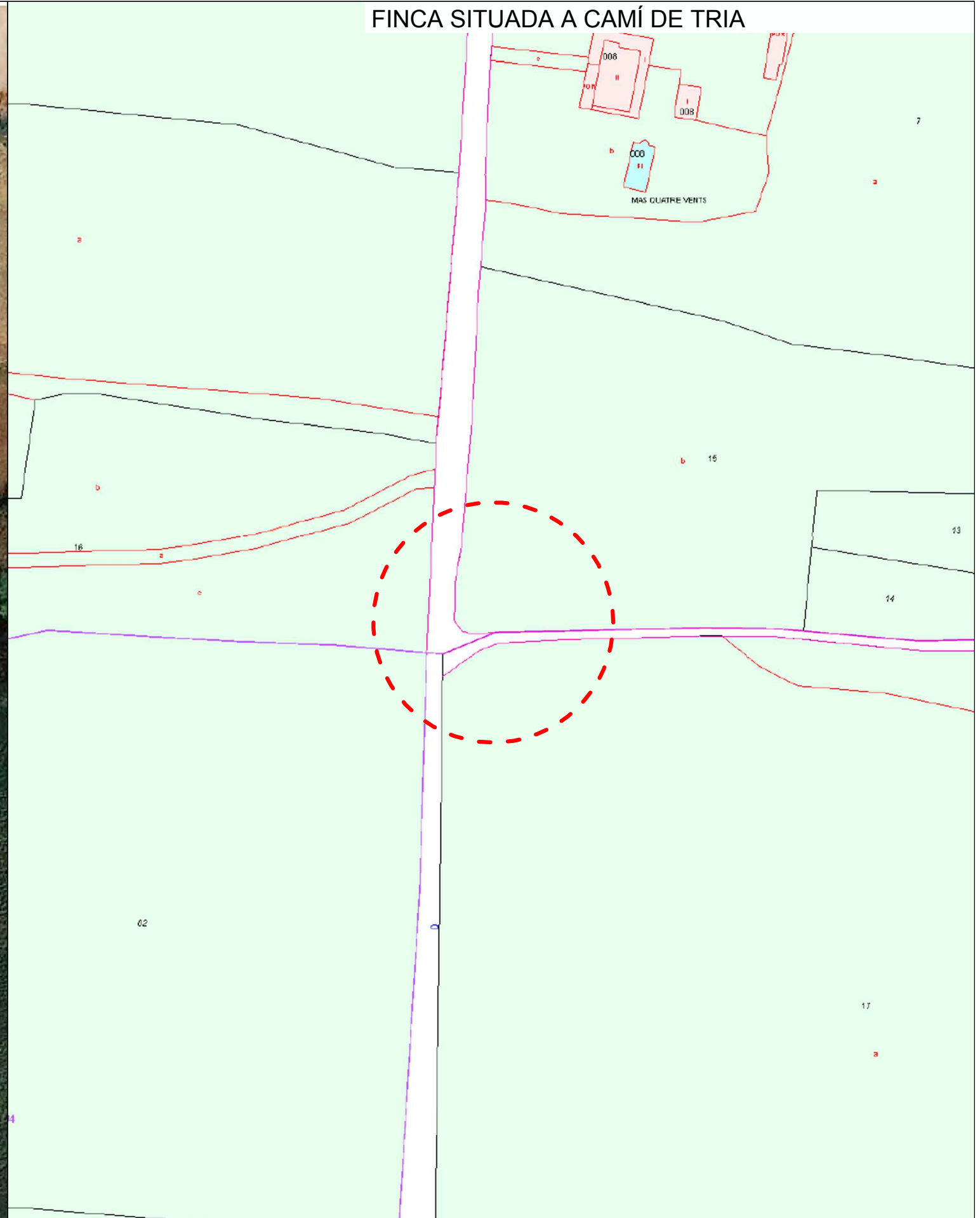




PLANEJAMENT VIGENT	
<b>ZONES</b>	
ZONA SÓL NO URBANITZABLE (CLAU SNUpeg)	848,34m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	848,34m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
INFRASTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)	0,00m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	0,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>848,34m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PROPOSADA	
<b>ZONES</b>	
ZONA SÓL NO URBANITZABLE (CLAU SNUpeg)	0,00m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	0,00m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
INFRASTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)	848,34m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	848,34m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>848,34m<sup>2</sup></b>

FINCA SITUADA A CAMÍ DE TRIA



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
FINCA SITUADA A CAMÍ DE TRIA	
PROPIETARI	ANGEL MAGIN BARNES
SUPERFICIE DE SOL	6,00m <sup>2</sup>
REFERÈNCIA CATASTRAL	17094A005000150000SX

FRANJA PROTECCIÓ  
LÍMIT ÀMBIT



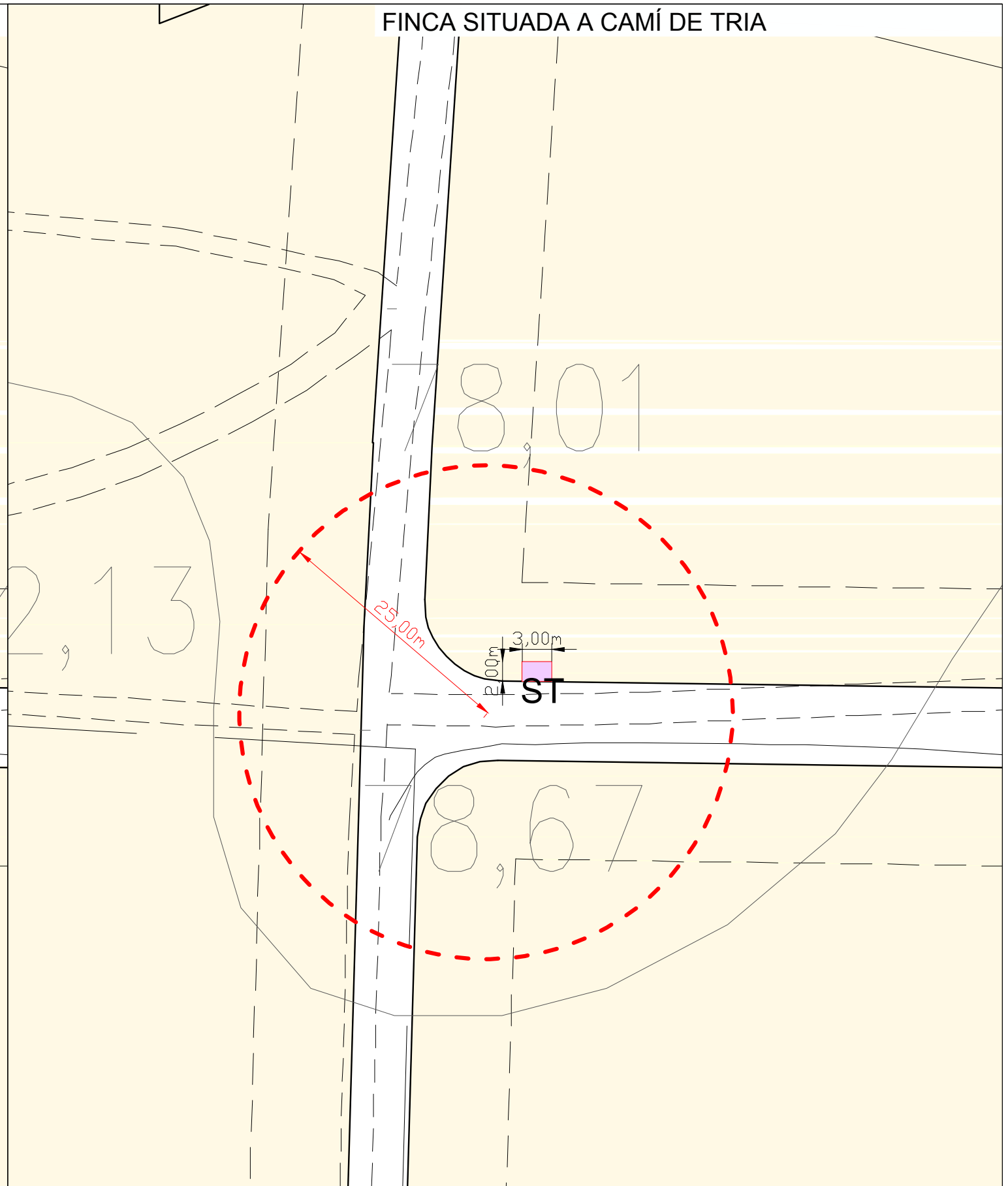
J.M.BLAZQUEZ BOYA arquitecte  
ARIADNA COLL PRAT col·laboradora

ESCALA  
1/1000

2017

MODIFICACIÓ 5 DEL POUM JUIÀ

ORTOFOTO I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT - MOD 3



PLANEJAMENT VIGENT	
<b>ZONES</b>	
ZONA SÓL NO URBANITZABLE (CLAU SNUpa)	6,00m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	6,00m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
INFRASTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)	0,00m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	0,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>6,00m<sup>2</sup></b>

MODIFICACIÓ PROPOSADA	
<b>ZONES</b>	
ZONA SÓL NO URBANITZABLE (CLAU SNUpa)	0,00m <sup>2</sup>
TOTAL ZONES	0,00m <sup>2</sup>
<b>SISTEMES</b>	
INFRASTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS (CLAU ST)	6,00m <sup>2</sup>
TOTAL SISTEMES	6,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL MODIFICACIÓ</b>	<b>6,00m<sup>2</sup></b>

FRANJA PROTECCIÓ  
 LÍMIT ÀMBIT



## **IV. INFORME AMBIENTAL**

## **INFORME AMBIENTAL**

### **1. ANALISI AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓ**

El present informe mediambiental s'elabora per valorar la incidència ambiental de la modificació proposada consistent en:

- Modificació 1: qualificar, en sòl urbà consolidat, la finca d'Equipaments públics que actualment destina el consistori per ajuntament com a zona de nucli antic, clau 1, i qualificar la finca de l'antiga rectoria i complex parroquial, que es troba actualment qualificada de zona de nucli històric, clau 1, mes una part de terrenys lliures i erms qualificats de zona de consolidació urbana, clau 2, com a sistema d'Equipament Comunitari, clau E4/E5.
- Modificació 2: qualificació, en sòl no urbanitzable, del dipòsit municipal d'aigua potable com a Sistemes Tècnics municipals, espai de 30 x 30 metres i de superfície 900m<sup>2</sup>, el qual es troba actualment en sòl no urbanitzable de protecció Espai Gabarres, SNUpeg.
- Modificació 3: preveure una franja de protecció de 25 metres al voltant del pou d'abastament d'aigua potable del municipi que es troba en el camí de la Costa, a tocar del camí de la Tria, per evitar la contaminació d'aquest aforament del producte que es puguin filtrar dels camps del seu entorns, i alhora qualificar, en sòl no urbanitzable, com a Sistemes Tècnics municipals, un espai de 3 x 2 metres, de 6m<sup>2</sup> de superfície, on s'emplacen els armaris dels comptadors i aparells necessaris pel seu bon funcionament.

En primer lloc cal dir que l'abast de la present modificació no comporta canvis de classificació del sòl ni dels sistemes urbanístics generals que conformen l'estructura general i orgànica del territori, i per tant la identificació dels requeriments ambientals no es veu alterada.

En segon lloc cal dir que tampoc comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global d'usos anteriorment previstos, ans al contrari, cosa que comportarà una disminució de les incidències en el medi en relació al planejament vigent, especialment pel que fa al paisatge.

En tercer lloc, i pel que fa a les modificacions 2 i 3 que s'emplacen en sòl no urbanitzable, cal dir que no es produeix cap modificació respecte a l'estat físic dels terrenys, en tant que els mateixos ja es destinen als usos que es pretenen atorgar com a serveis tècnics municipals, per trobar-se en aquests el pou d'aigua potable municipal, els armaris de comptadors i el dipòsit d'aigua potable.

Respecte les àrees de risc, cal dir que l'única activitat constructiva prevista seria la de la reforma i rehabilitació de les edificacions afectades en el sòl urbà, i tot i que seria la que generaria mes impacte, no serà superior a la del planejament vigent, atès que son àrees de sòl urbà plenament consolidades, i el conveni i les futures intervencions tant de l'ajuntament com del Bisbat l'únic que farien és la consolidació del nucli històric de Juià,, pel que s'ha de considerar clarament positiu des de el punt de vista social com ambiental.

Per altra banda, respecte aquest únic risc, s'escau valorar els riscos en sis aspectes que poden resultar afectats:

#### **- El soroll**

La consideració la farem en dos fases del procés, durant la fase de construcció, que malgrat la seva limitació temporal sol ser agressiva, i durant la fase d'explotació de la edificació.

Pel que fa als sorolls la fase de rehabilitació de les edificacions produirà de manera indubtable molèsties de tipus local en les edificacions veïnes i als usuaris

de la vialitat del seu entorn immediat.

Com a mesura correctora s'exigirà que la maquinària emprada compleixi amb la normativa europea sobre emissions de soroll de maquinària i obres de construcció. En la fase d'explotació no es tenen que produir nivells sonors diferents dels ja existents.

- La contaminació de l'aire

La contaminació de l'aire en la fase de construcció es veurà augmentada en quan la utilització de maquinària suposaran un augment de les emissions de contaminants i de partícules en suspensió per la generació de pols que poden afectar l'entorn.

Per disminuir aquest efecte negatiu i en funció de les condicions meteorològiques s'hauran d'efectuar recs amb aigua a la zona de les obres per disminuir les emissions de pols d'acord amb la normativa municipal.

- Els residus

Els residus generats en la fase de construcció seran els propis de les activitats auxiliars de les obres (manteniment de maquinària, subministraments de matèries primeres i intendència, etc.) que es tractaran d'acord amb la normativa vigent.

En la fase d'explotació els residus es conduiran a la xarxa municipal i seran tractats juntament amb els de la resta de la població.

- L'ús del sòl

L'ús previst del sòl no s'altera respecte l'existent i per tant aquesta modificació no altera la seva situació.

- El tractament de l'aigua

L'entorn del cicle de l'aigua no resulta afectat, en tant que es mantenen les condicions respecte el POUM vigent en sòl urbà, i es millora les proteccions i previsions, des del punt de vista de la planificació urbanística, pel que fa al sistema general de l'abastament d'aigua potable.

- El paisatge

Aquest aspecte es considera que no només tindrà un impacte nul pel que fa a les instal·lacions existents i en funcionament en sòl no urbanitzable, sinó que millorarà amb la present modificació en tant que es rehabilitarà una edificació important i que s'emplaça en el ben mig del nucli en front de l'Església de Juià.

## 2. CONCLUSIONS

Així doncs es conclou que la proposta de modificació plantejada no suposa un canvi important de les previsions inicials del Pla, per tant no afecten substancialment cap dels vectors ambientals, considerant-se innecessari afegir mesures ambientals, per la qual cosa es considera compatible amb els objectius ambientals i no afecta l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible que propugna l'art. 3 del TRLU.

En relació a aquest punt, cal dir que es va fer la consulta prèvia amb l'avanç de la Modificació i en data 29 d'agost de 2017 el Director dels SSTT de Girona de TiS, previ informe de la OTAAA, a resolt que la present modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient, i per tant, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental simplificada.

## **V. ANNEX 1. CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE JUIÀ I EL BISBAT DE GIRONA**

## **CONVENI DE PERMUTA DE FINQUES**

Girona, ... de ..... de 2017

### **REUNITS:**

D'una part, el Sr. **Josep Vidal i Mias**, en la seva qualitat d'Alcalde President de l'Ajuntament de Juià, amb DNI núm. 40264450Y assistit de la senyora Sandra Valldaura Lacambra, secretària de la Corporació i autoritzat per subscriure el present Conveni per acord del Ple de la corporació de data (...)

D'altra part, mossèn **Joaquim Giol i Aymerich**, provicari general del Bisbat de Girona, amb DNI núm. 40 261 740 X i mossèn **Joan Solés i Pujol**, administrador parroquial de Juià, amb DNI núm. 40 206 175 J.

### **INTERVENEN:**

El Sr. Josep Vidal i Mias, en la seva condició de legal representant de **l'Ajuntament de Juià**.

El Sr. Joaquim Giol i Aymerich, en nom i representació del **Bisbat de Girona**, per la seva condició de Provicari general segons nomenament episcopal del 9 de gener de 2009.

El Sr. Joan Solés i Pujol, en nom i representació de la **Parròquia de Sant Pere de Juià**, per la seva condició d'Administrador parroquial segons nomenament episcopal del 17 de setembre de 2015.

Es reconeixen mútuament amb capacitat legal suficient per a contractar i obligar-se i de mutu acord,

### **EXPOSEN:**

**I.-** Que el Bisbat de Girona és titular de la finca situada a la Plaça de l'Església, núm. 6, de Juià, destinada a casa rectoral del municipi, i que es descriu tot seguit:

a) **Descripció:**

*"URBANA. Complex Parroquial de Juià, compost de: PRIMER: CASA RECTORAL, situada a la plaça de l'Església, consta de baixos i dos pisos, amb una superfície de 192 m<sup>2</sup>. SEGON: JARDÍ RECTORAL, situat al sud de la casa, té 195 m<sup>2</sup> de superfície. Limita tot el conjunt, al nord, amb Dolors Xuclà Mulà; al sud, amb casa Suardell i Brigiel, a l'est, amb plaça de l'Església, i a l'oest, amb camí veïnal i casa Suardell"*

INSCRIPCIÓ: inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, número 1, al volum 1336, llibre 12 de Juià, foli 220, finca registral 544.

b) **Dades cadastrals:** és la finca cadastral 2318903DG9521N0001ET, s'adjunta com **Annex I** la fitxa descriptiva i gràfica cadastral d'aquesta finca.



- c) Carregues i gravàmens: La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens, tal i com es deriva de la nota simple informativa del Registre que constitueix l'**Annex II** del present Conveni.
- d) Titularitat: Església Parroquial de Juià, en ple domini.
- e) Situació urbanística: Segons informe emès pel tècnic municipal, el Sr. JOSEP MARIA BLAZQUEZ BOYA de data 5 de juliol de 2017, i que s'adjunta al present conveni com a **Annex III**, la finca està classificada com a sòl urbà consolidat.

**II.-** Al seu torn, l'Ajuntament de Juià és propietari de les següents finques, destinades des de temps ençà a casa consistorial, situades al carrer BAIX núm. 10 de Juià:

**Finca 1: CARRER DE LA MOSCA 3 finca cadastral 2418317DG9521N0001QT**

- a) Descripció:

*"URBANA: CASA, composta de PLANTA BAIXA I DUES PLANTES ALTES, situada en el carrer de LA MOSCA,3 de Juià. Té una superfície constrida, per planta, de CINQUANTA METRES, QUINZE DECIMETRES QUADRATS, o sia un total de CENT CINQUANTA METRES QUARANTA-CINC DECIMETRES QUADRATS, construïts. Afronta: al front, Nord, amb l'esmentat carer de La Mosca; pel Migdia, espatlla, amb hereus de Miguel Guich; per Orient,dreta, amb Maria Nadal, Joan Solà i Clara Guinart, avui edifici del propi Ajuntament de Juià i per l'Oest, esquerra, amb hereus de Pedro Puig Miró"*

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, número 1, al Tom 2715, llibre 16, foli 196, Inscripció 10, finca registral 297 de Juià.

- b) Dades cadastrals: és la finca cadastral 2418317DG9521N0001QT, s'adjunta com **Annex IV** la fitxa descriptiva i gràfica cadastral d'aquesta finca.
- c) Carregues i gravàmens: segons nota simple informativa registral que s'adjunta com a **Annex V** al present conveni, la finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.
- d) Titularitat: Ajuntament de Juià, en ple domini, en virtut de l'escriptura de COMPRAVENTA formalitzada el dia 29 D'ABRIL de 2003, davant del Notari que fou de Girona, el senyor VICENTE DOMINGO GONZALEZ.
- e) Situació urbanística: Segons informe emès pel tècnic municipal, el Sr. JOSEP MARIA BLAZQUEZ BOYA de data 5 de juliol de 2017, i que s'adjunta al present conveni com a **Annex III**, la finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació amb la clau 1 de la Zona de nucli antic, regulada per l'article 85 del POUM..

**Finca 2: CARRER BAIX 10 finca catastral:2418301DG9521N0001XT**

- f) Descripció:

*"URBANA. CASA compuesta de Planta Baja y dos pisos, cuya medida superficial se ignora, senyalada con el NÚMERO UNO, sita en la calle de LA MOSCA,del pueblo de JUIÀ, por el Frente, con dicha calle; por la Derecha,*

*con la calle de Baix, por la Izquierda, con la casa de Carmen Adroher Poch; y por la Espalda, con Maria Massot Adroher.*"

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, número 1, al Tomo 881, llibre 8, foli 164, Inscripció 5, finca registral 353 de Juià

- g) Dades cadastrals: és la finca cadastral 2418301DG9521N0001XT, s'adjunta com **Annex IV** la fitxa descriptiva i gràfica cadastral d'aquesta finca.
- h) Carregues i gravàmens: segons nota simple informativa registral que s'adjunta com a **Annex V** al present conveni, la finca es troba lliure de càrregues i gravàmens.
- i) Titularitat: Ajuntament de Juià, en ple domini, en virtut de l'escriptura de Compraventa formalitzada el dia 05 de Març de 1942, davant del Notari que fou de Girona, el senyor Jaime Lasala.
- j) Situació urbanística: Segons informe emès pel tècnic municipal, el Sr. JOSEP MARÍA BLAZQUEZ BOYA de data 5 de juliol de 2017, i que s'adjunta al present conveni com a **Annex III**, la finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació clau E5, de sistemes d'equipaments comunitaris de tipus administratiu regulada per l'article 79 del POUM.

**III.-** L'Ajuntament de Juià té la voluntat d'adquirir l'antiga rectoria de Juià i al seu torn, de modificar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) per tal de traslladar la ubicació de l'equipament previst a la finca 1 i 2 que avui és seu consistorial, finca registral número 297 i 353, a l'antiga rectoria (finca registral 544), que actualment es troben classificades com a sòl urbà consolidat, per tal de poder-hi agençar el trasllat de la seu consistorial, millorant així l'equipament i oficines de l'Ajuntament de Juià.

**IV.-** Que l'Ajuntament de Juià està interessat en adquirir la finca registral 544 propietat del Bisbat de Girona, i descrita anteriorment en l'Exposen I d'aquest document, que es troba qualificada amb clau residencial, per a destinar-la als usos previstos en l'article 79 (Sistemes d'equipaments comunitaris) del POUM, i en tot cas, per a destinant-la a la seu de l'Ajuntament de Juià.

**V.-** Que el Bisbat de Girona, està interessat en permutar la finca registral 544 a favor de l'Ajuntament de Juià, a canvi de les finques registrals 297 i 353, propietat de l'Ajuntament de Juià (un cop s'hagin executat per part de l'Ajuntament de Juià les obres necessàries per tal de què l'esmentada finca de la rectoria obtingui la cèdula d'habitabilitat), només en el cas de què la modificació puntual del POUM de Juià definida en l'Exposen III d'aquest Conveni, sigui aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, i les finques registrals 297 i 353 pugui ser destinada a l'ús residencial amb la mateixa qualificació urbanística que la resta de finques veïnes.

**VI.-** I havent arribat a un acord respecte a la futura permuta, convenen en atorgar el present contracte de compromís de permuta, que es regirà pels següents,

#### **PACTES:**

**Primer.-** OBJECTE

El Bisbat de Girona es compromet a transmetre en concepte de lliure de càrregues i gravàmens, així com d'ocupants i arrendataris, a títol de permuta i en favor de l'Ajuntament de Juià, que es compromet a adquirir, el domini de la finca de la seva propietat descrita en l'Exposen I d'aquest Conveni.

En contraprestació a la transmissió del domini de la finca descrita en l'Exposen I del present Conveni, l'Ajuntament de Juià es compromet a transmetre en concepte de lliure de càrregues i gravàmens, així com d'ocupants i arrendataris, al Bisbat de Girona, que es compromet a adquirir, el ple domini de les finques descrites en l'Exposen II d'aquest Conveni.

### **Segon.- MODIFICACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LES FINQUES REGISTRALS 544 I 353**

L'Ajuntament de Juià es compromet a realitzar tots els tràmits necessaris per a la modificació de la qualificació urbanística de la finca registral 544 i 353, a fi i efecte que passi a ostentar la qualificació urbanística d'ús residencial pròpia de les finques veïnes i contigües.

La modificació de la qualificació urbanística de la finca registral 544 i 353 és condició indispensable per assolir un equilibri i equivalència entre les contraprestacions pactades en el present acte, per quin motiu les parts en declaren i reconeixen el seu caràcter essencial per a la formalització i perfecció d'aquest Conveni.

### **Tercer.- TAXACIÓ DE LES FINQUES**

S'ha procedit a la taxació de les finques objecte d'aquest conveni. La finca 544 propietat del Bisbat de Girona s'ha taxat per un import global de 292.500,00 euros. El conjunt de les finques núm. 297 i núm. 353 propietat de l'Ajuntament de Juià, s'ha taxat per un import de 289.884,00 euros. Aquest imports son assumits per ambdues parts com a vàlids als efectes oportuns.

### **Quart.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES**

Les parts subjecten el present Conveni a la condició resolutòria consistent en què abans del transcurs del termini màxim de trenta (30) mesos a comptar des del dia d'avui s'hagi aprovat, definitivament, la modificació de qualificació urbanística acordada.

Tanmateix, el present conveni restarà condicionat a l'obtenció per part de l'Ajuntament de Juià de l'informe favorable previ del Departament de Governació i Relacions Institucionals de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que estableix l'article 47 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya. Si bé encara que sigui desfavorable, el conveni continuarà sortint efectes si el Ple de Juià acorda la permuta amb el vot favorable de la majoria absoluta dels membres legals de la Corporació, tal i com estableix l'apartat segon de l'article 47 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

### **Cinquè.- ATORGAMENT D'ESCRITURA PÚBLICA**

El termini màxim per a l'atorgament de l'escriptura pública de permuta és de **dos (2) mesos** a comptar des de l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de la modificació puntual del POUM de Juià a què fa referència l'Exposen III d'aquest Conveni.

#### **Sisè.- POSSESSIÓ DE LES FINQUES PERMUTADES**

La possessió de les finques es farà efectiva de la següent manera:

- a) La possessió de l'antiga casa rectoral de Juià serà lliurada a l'Ajuntament de Juià en el moment de formalització de l'escriptura pública de permuta.
- b) La possessió de les finques registrals 297 i 353 de Juià seran lliurades al Bisbat de Girona un cop estigui rehabilitada l'antiga casa rectoral de Juià i apta per a ser destinada a seu del consistori, i sempre abans del termini màxim de cinc (5) anys a comptar des de la signatura del present conveni. Aquest termini es podrà suspendre i/o prorrogar en els supòsits que qualsevol ens administratiu i/o organisme competent a aquest efecte, paralizzi, aturi o adopti qualsevol acte que acabi comportant que les obres de rehabilitació no es puguin finalitzar dins l'esmentat termini.

L'Ajuntament de Juià assumirà totes les despeses de manteniment, conservació i ús que es meritin en relació a les finques registrals 297 i 353, fins al moment de l'efectiu lliurament de la seva possessió al Bisbat de Girona, i es compromet a concertar una pòlissa d'assegurança que cobreixi els riscos i pèrdua inherents a les finques fins al moment de lliurament de la seva possessió.

#### **Setè.- DESPESES I IMPOSTOS**

Les despeses de redacció de documents necessaris per fer factible l'objecte d'aquest conveni seran assumides per l'Ajuntament de Juià, per això el Bisbat de Girona renuncia expressament en aquest acte a l'import de 2.616,00 euros, que deriva de la diferència de la taxació entre les finques que es permuten.

Per altre banda, la resta de les despeses, impostos, taxes, contribucions i/o arbitris que es derivin del present Conveni i de la seva execució seran satisfetes d'acord amb la Llei.

Així ho diuen i atorguen i, perquè consti, les parts signen al capdavall per triplicat exemplar a un sol efecte i en paper numerat de l'un (1) al sis (6), així com els Annexes en el lloc i data indicats en l'encapçalament, de tot el qual, jo, com a Secretària, en dono fe.

Per l'Ajuntament de Juià,  
L'Alcalde President,

Pel Bisbat de Girona,  
El Provicari General,

Sr. Josep Vidal Mias

Joaquim Giol Aymerich

Dono fe,  
Sra. Sandra Valldaura Lacambra  
Secretària-interventora