



Ajuntament de Castellgalí

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚMERO 1
SECTOR SUD 04 CASAJOANA**

Març de 2019

ÍNDEX

1.- ÀMBIT

2.- PLANEJAMENT VIGENT

3.- PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

4.- MOTIUS I OBJECTIUS

5.- JUSTIFICACIÓ

6.- MARC LEGAL D'APLICACIÓ

7.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA

8.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

9.- AVALUACIÓ AMBIENTAL

ANNEX 1: RELACIÓ DE PROPIETARIS

ANNEX 2: ESTUDI AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

1.-AMBIT

L'àmbit de la present modificació es el sector de planejament classificat de sòl urbanitzable delimitat SUD 04 Casajoana contemplat en el POUM vigent al terme municipal de Castellgalí.

2.-PLANEJAMENT VIGENT

La Comissió Territorial de Urbanisme de la Catalunya Central de la Generalitat de Catalunya, en sessió de 7 de març de 2014 va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellgalí, supeditant-ne la publicació al DOGC i conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpores una sèrie de prescripcions.

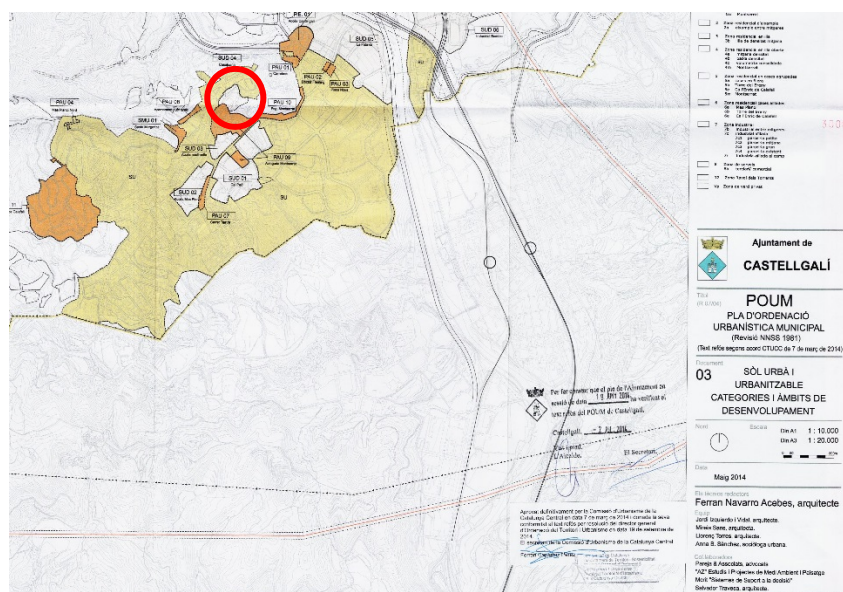
Posteriorment, en data 19 de setembre de 2014, el Director general de Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va resoldre donar conformitat al Text Refós presentat per l'Ajuntament de Castellgalí i ordenà la seva publicació al DOGC.

En data 2 de desembre de 2014 el POUM de Castellgalí fou publicat al DOGC, esdevenint executiu.

El planejament vigent que es d'aplicació al terme municipal de Castellgalí es el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 7 de març de 2014 i publicat al DOGC el 2 de desembre de 2014.

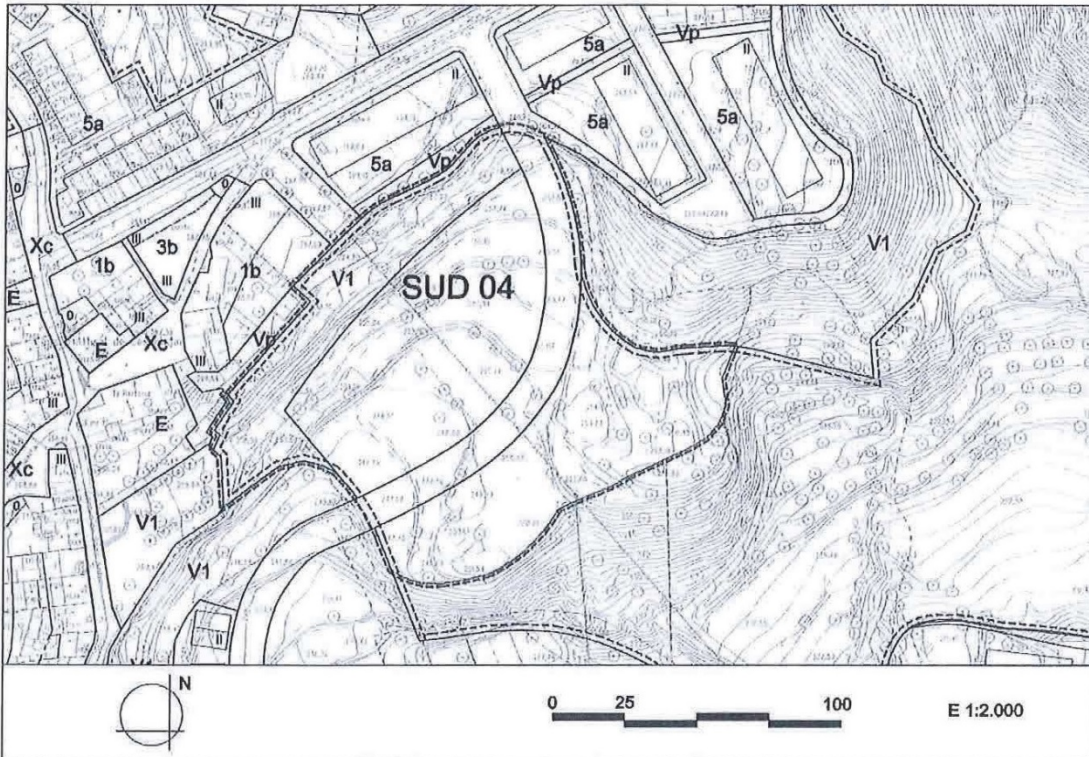
3.-PARAMETRES D'ORDENACIÓ

La regulació urbanística vigent del sector de planejament SUD04 Casajoana ve determinada fonamentalment en el plànol 03 "sol urbà i urbanitzable "Categories i àmbits de desenvolupament" i en la fitxa urbanística del sector que es reproduïxen a continuació:



2796

SUD 04 Casajoana



Objectiu	Sector de creixement que permet juntament amb el PAU 09, la construcció d'un vial que permetrà resoldre el cul de sac existent a l'àrea de Casajoana, donant una altra sortida viària al Nucli Antic
Règim del sòl	Sòl Urbanitzable delimitat

Superfície del sector	14.797 m ² s	
Sistemes vinculants (indicats a plànol)		
Viarí (X)	2.008 m ² s	13,57%
El PPU no podrà disminuir el percentatge de sistemes vinculants (de caràcter normatiu), ni variar-ne la ubicació, i determinarà la resta de reserves de sistemes per a complir la legislació urbanística.		

C.E.B.	0,5069 m ² st/m ² s	
(St) Sostre total	7.500 m ² st	
Sostre residencial	5.510 m ² st	
Sostre per a altres usos	1.990 m ² st	
Densitat d'habitatges	34,47 hab/ha	
Nombre màxim d'habitatges	51 hab	
Règim HRL: (70%)	32 hab	3.857 m ² st
Règim HPO: (20%)	13 hab	1.102 m ² st
Règim HPPC: (10%)	6 hab	551 m ² st

HRL: Habitatge Renda Lliure HPO: Habitatge de protecció oficial HPPC: Habitatge amb protecció de preu concertat

Sistema d'actuació:	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Condicions:	Es determinarà la cessió de l'aprofitament urbanístic segons article 45 del TRLU (15%)
	El PP haurà de permetre la connexió per mitjà d'un espai verd des de la plaça Joan Cadevall Diars, amb l'àrea de Casajoana.
	El PP haurà de concentrar el sòl privat a l'àrea nord del nou vial, acumulant les reserves per equipaments i espais lliures donant front al barranc, minorant l'impacte d'aquestes en l'skyline del poble des de l'avinguda de Montserrat, i preveient la construcció d'un espai lliure-mirador, donant front a una nova peça d'equipaments.
	L'ús principal del sector serà el de residencial d'habitatge. El PPU podrà distribuir el sostre total sense superar el n° d'habitatges. Usos permesos: residencial d'habitatge i terciari.

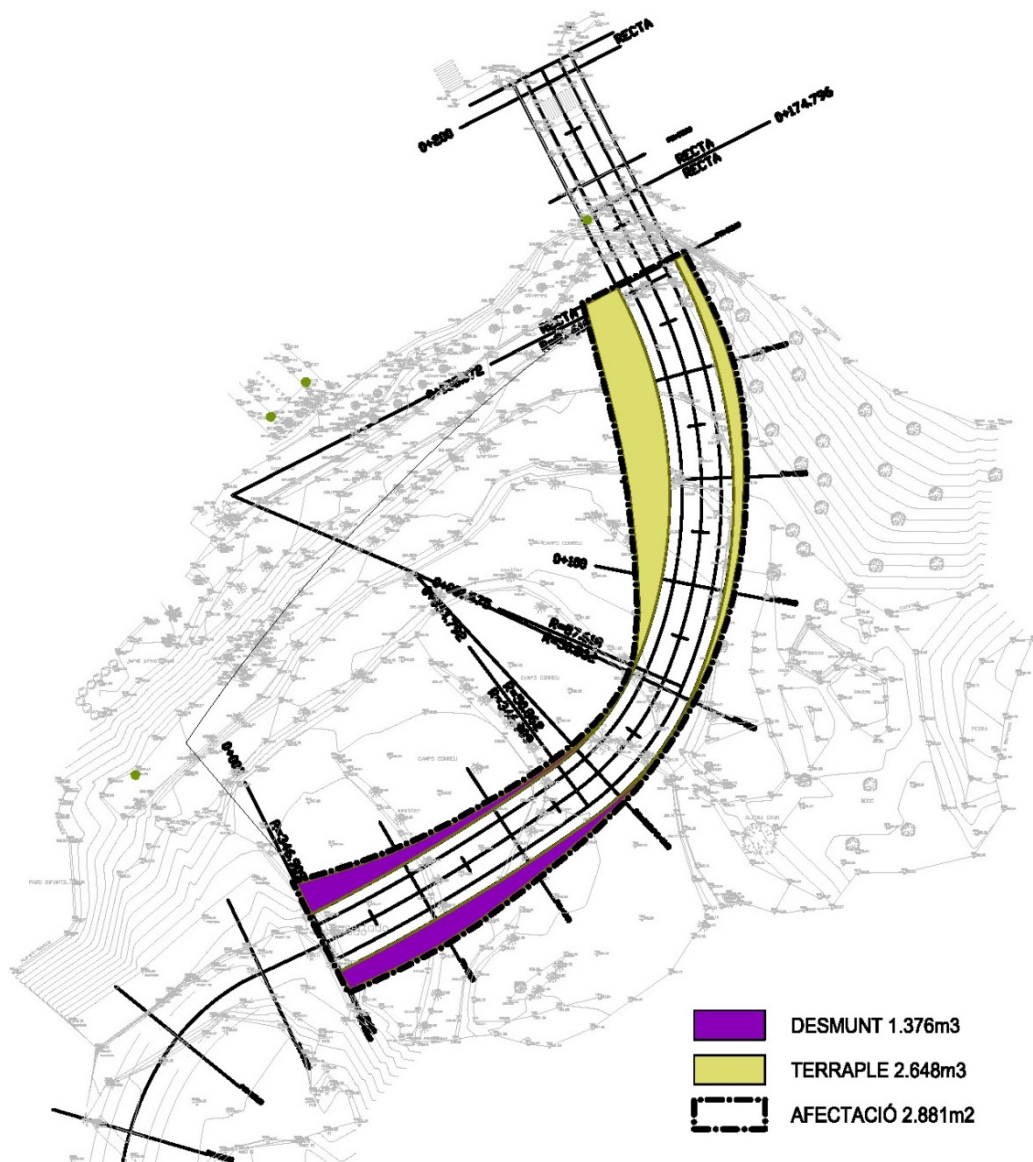
Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de la Catalunya Central

4.-MOTIUS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'Ajuntament de Castellgalí ha procedit a la redacció i aprovació del "projecte d'urbanització parcial del vial d'accés provisional al nucli antic des de l'Avinguda Montserrat", i ha iniciat de forma paral·lela l'expedient d'ocupació directa dels terrenys qualificats com a sistema viari (clau X) que es corresponen al vial principal de l'àmbit SUD 04 Casajoana, així com els terrenys immediatament adjacents a aquests.

El projecte d'urbanització parcial ha posat en evidència que el vial resultant té una forta pendent, d'un 14% a la seva part superior i un 8,73% a la seva part inferior, i que per tal de connectar amb la vialitat existent de l'entorn, es necessita d'un terraplè important a la part superior i una excavació en trinxera a la part inferior.

S'adjunta planta de superposició del vial projectat sobre topogràfic actual, amb indicació de les zones de terraplè i excavació necessàries per a l'execució del vial.



Els talussos i desmunts derivats de la implantació del vial afecten a la zona que estableix el planejament com a edificable, disminuint de forma considerable la superfície ocupable. Tanmateix, la forta pendent del vial fan preveure que l'edificació resultant haurà de ser de tipus aïllat, assentada sobre les plataformes sensiblement planes del terrenys actuals, i allunyades del vial.

Dins la zona destinada a aprofitament privat es del tot impossible distribuir els 7.500 m² de sostre assignat pel planejament amb edificis de baixa alçada amb ordenació aïllada, per la qual cosa es necessari disposar de més sòl per a les edificacions mantenint els estàndards de cessió de zones verdes i equipaments establerts en la legislació vigent.

El POUM actual estableix que una mica més de la quarta part del sostre sigui exclusiu per a us terciari, la qual cosa es considera inadequada per una zona residencial de baixa densitat i tampoc es considera que respongui a la demanda actual ni futura.

Finalment, les superfícies resultants dels habitatges es consideren excessives i no adequades a la realitat actual, tal i com s'explica més endavant, per la qual cosa es considera necessari incrementar el nombre màxim d'habitatges per adequar-los al estàndards actuals.

Així doncs, els objectius de la modificació son els que es resumeixen a continuació:

- Reconvertir una part el sostre terciari en sostre residencial, mantenint el sostre màxim assignat pel planejament vigent.
- Facilitar l'aparició de tipologies d'habitatge més adequades a la nova dimensió de les unitats familiars i a les noves formes en que s'estructura la població.
- Possibilitar el desenvolupament del sector donant més llibertat al planejament derivat per la ubicació del aprofitament privat.

5.-JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

5.1-Us terciari.

Actualment el sostre total assignat al sector es de 7.500m², dels quals 5.510m² es destinen a residencial i 1.990m² es destinen a altres usos.

En quant al usos permesos, s'estableix el residencial habitatge i el terciari.

Per tant, quan es parla d'altres usos diferents al d'habitatge, en aquest cas s'està referint al us terciari.

S'entén per us "terciari" o altrament dit de serveis el que agrupa totes les activitats econòmiques que no produeixen béns materials, sinó que ofereixen serveis ja sigui a altres negocis i indústries o als consumidors finals. Aquest sector inclou les activitats de transport, distribució i venda dels béns d'un productor al consumidor, com és el cas de les vendes minoristes i majoristes. També inclou serveis personalitzats com ara

l'entreteniment, restaurants, educació, bancs, turisme, els serveis de sanitat, les franquícies, els mitjans de comunicació i les companyies d'assegurances.

Si analitzem la configuració del municipi de Castellgalí, veurem que l'únic vial públic previst dins del sector SUD 04 no serà un vial on el ús terciari pugui desenvolupar-se amb facilitat, donat que:

- Serà un vial amb una pendent molt important, de un 12% en el tram superior, que no convida al desenvolupament d'activitats terciàries.
- No té una posició central dins de la trama urbana, per la qual cosa, donada la dimensió del nucli urbà, no és un lloc idoni per al desenvolupament d'activitats econòmiques.
- El nucli urbà disposa de locals més centrals no ocupats, la qual cosa constata que actualment no hi ha demanda de locals per ús terciari. D'acord amb les dades subministrades per Idescat, el municipi tenia 2017 habitants l'any 2017.

A partir d'aquestes reflexions podem afirmar que, si es manté la totalitat del sostre destinat a ús terciari previst al sector, apareixeran una sèrie de locals buits sense ús a les plantes baixes de les edificacions, donat que és un sostre no necessari al municipi.

En poblacions amb caràcter merament residencial, com és el cas de Castellgalí, és més adient utilitzar les plantes baixes per a un ús residencial, podent-hi ubicar habitatges amb jardí que d'alguna manera siguin més semblants als habitatges de nuclis rurals, al estar amb major contacte amb la natura.

Es proposa destinar una part del sostre amb ús terciari a ús residencial, concretament 1.490m², mantenint 500m² de sostre destinat a usos terciaris, sense que aquest canvi comporti un increment del sostre total del sector.

5.2-Densitat d'habitatges

Actualment el sector té assignat un sostre de 5.510m² per a ús residencial en el que es poden construir 51 habitatges, la qual cosa dona una mitjana de 108,04m² per habitatge.

Es preveu que el 70% dels habitatges siguin de renda lliure, un 20% siguin de protecció i un 10% siguin concertats, amb un sostre assignat a cada tipologia d'acord amb aquests percentatges. El planejament actual no té en consideració que les superfícies dels habitatges protegits habitualment són inferiors a les dels habitatges lliures, per la qual cosa el sostre destinat a habitatge lliure hauria de ser incrementat i el d'habitatge protegit disminuït.

Cal considerar a més que els estàndards familiars i l'estructura de la població ha canviat substancialment en els últims anys. La situació actual es troba caracteritzada per una composició familiar més reduïda, amb un increment de les llars unipersonals, que fa necessària l'adequació de la normativa per a fer front a una demanda creixent d'habitatges i en concret a una demanda d'habitatge de mida més reduïda que actualment difícilment es pot satisfer.

Per tal de facilitar i de propiciar una oferta d'habitatges el mes diversificada possible que permeti posar al mercat habitatges de preu mes assequible i de superfície adequada a la demanda de les unitats familiars de mida mes reduïda, es proposa el següent:

- Per habitatges de protecció publica 70 m2 de superfície mínima.
- Per habitatges lliures 90 m2 de superfície mínima.

Partint d'aquestes premisses, la distribució del sostre i el nombre d'habitatges resultants serà la següent:

Sostre habitatge renda lliure (HRLI)	5.230 m2	58 hab. 70%
Sostre habitatge de protecció oficial (HPO)	1.200 m2	17 hab. 20%
Sostre habitatge protecció preu concertat (HPPC)	570 m2	8 hab. 10%
TOTAL	7.000 m2	83 hab.

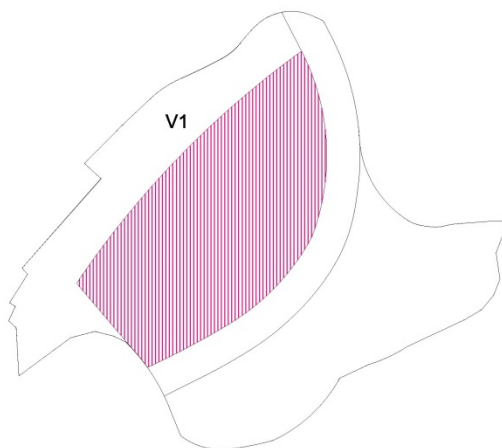
Mantenint el sostre total atorgat pel planejament actual, s'incrementa el nombre màxim d'habitatges del sector de forma que els habitatges resultants siguin de preu mes assequible ja que, per efecte de la seva superfície, el preu de l'habitatge, en valor absolut, serà menor.

Per altra banda, també s'incrementa el nombre d'habitatges destinats a protecció pública, i la superfície de sòl destinada a zones verdes i equipaments, d'acord amb l'establert en l'article 100 apartat 2 de la Llei d'urbanisme vigent.

Es proposa incrementar el nombre màxim d'habitatges en 32 unitats, passant dels 51 habitatges actuals als 83 habitatges proposats. En relació a la superfície bruta del sector, es passa d'una densitat bruta de 34,47 hab/ha a 56,09 hab/ha.

5.3-Localització de l'aprofitament privat.

El POUM vigent estableix que el sol privat s'haurà de concentrar a l'àrea nord del nou mvial, es a dir, en la zona ratllada de l'esquema següent:



Com s'ha explicat abans, aquesta zona queda parcialment afectada pels talussos i desmunts necessaris per a l'execució del vial i a més no disposa de prou superfície per encabir-hi l'edificabilitat resultant amb edificis aïllats de baixa alçada separats del vial.

Es proposa eliminar aquesta condició de forma que les edificacions es puguin situar a banda i banda del vial, donant més llibertat per a la ubicació del aprofitament privat, mantenint les cessions obligatòries i gratuïtes per zones verdes i equipaments establertes en la legislació vigent.

5.4-increment de la superfície destinada a sistemes urbanístics.

L'article 100.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les modificacions de planejament general que comportin un increment de la densitat de l'ús residencial requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics:

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

Així doncs, ates que la modificació del planejament general proposa un increment de 32 habitatges, caldrà incrementar la reserva de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments en 320 m², a raó de 10m² per cada habitatge.

La superfície de sòl destinada a zona verda pública grafiada a la nova fitxa es troba incrementada en 320 m² respecte a la zona verda grafiada en la fitxa actual vigent.

6.-MARC LEGAL D'APLICACIÓ

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

7.-JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA

De conformitat amb l'establert en l'article 96 del TRLU, l'instrument per a procedir a la modificació de les condicions urbanístiques d'un sector de sòl urbanitzable delimitat es la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

El tràmit que ens ocupa es una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament vigent del municipi.

D'acord amb l'article 76 del TRLU, la Modificació del Pla General es formula per iniciativa pública de l'ajuntament de Castellgalí.

8.-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

La proposta de modificació del POUM es concreta en l'elaboració d'una nova fitxa substitutiva de la actual que incorpora els nous paràmetres d'ordenació del sector descrits anteriorment.

Per tant, documentalment la modificació del POUM vigent es materialitza en la substitució de la fitxa que regula les condicions d'aprofitament i ordenació del sector SUD 04 Casajoana, existent a la pàgina 2796 del text del POUM diligenciat pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, per la nova fitxa que s'adjunta a continuació:

9.- DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

Normativa aplicable:

Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària esmentada anteriorment.

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. S'aplica íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals s'hagi iniciat abans del 12 de desembre de 2013. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la **Llei 16/2015**, del 21 de juliol.

Pel que fa a les disposicions que regulen específicament l'avaluació ambiental estratègica dels plans d'urbanisme, cal tenir en compte especialment l'article 86 bis i el redactat de la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïts per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, així com el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i, molt especialment, el seu reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol), bàsicament en els articles 70, 100, 106 i 115.

Àmbit d'aplicació:

D'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015:

a) Són objecte d'**avaluació ambiental estratègica ordinària**: els plans d'ordenació urbanística municipal; els plans parcials urbanístics de delimitació; el planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la xarxa Natura2000; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals; els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'**avaluació ambiental estratègica simplificada**: els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic; els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a, en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina; les modificacions dels plans urbanístics que constitueixin variacions fonamentals que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència; les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin

variacions fonamentals però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica**, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general: el planejament urbanístic derivat no inclòs en la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment; les modificacions de planejament urbanístic no incloses en la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Com s'ha esmentat anteriorment, l'objecte d'aquesta modificació puntual del POUM es una redistribució interna del sector SUD 04, mantenint els paràmetres d'edificació, usos, sostre i àmbit del sector previstos en el POUM vigent.

Per tant, donat que el planejament urbanístic general ja ha estat avaluat ambientalment, que la modificació proposada no té efectes significatius sobre el medi ambient, que no hi han variacions fonamentals en les estratègies, directrius, propostes ni cronologia, i que no es produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, la modificació puntual proposada **no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica**.

Castellgalí, març de 2019

L'arquitecte redactor:

Ferran Saló Bru

ANNEX 1.

RELACIÓ DE PROPIETARIS

L'article 99.1.a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

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

El sòl delimitat per la modificació puntual inclou dues finques de dos propietaris diferents, amb les següents dades principals:

Finca 1:

Número: 323
Titular: Lourdes Planas Faro
Data escriptura : 23/06/1998
Títol: Herència

Finca 2:

Número: 293
Titular: Jose Vives Claramunt
Data escriptura : 10/05/1958
Títol: Herència

S'adjunten a continuació les Certificacions Registrals d'ambdues finques, expedides pel Registre de la Propietat de Manresa número 4, en dates 13 de febrer de 2018 i 19 de setembre de 2018.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚMERO 1
SECTOR SUD 04 CASAJOANA
Març de 2019

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N°4

C/ Dante, 11, bajos
CP: 08242 Manresa

Fecha de Emisión: 19/09/2018

Solicitante: AJUNTAMENT DE CASTELLGALI N° **Petición:** 4688

FINCA DE CASTELLGALI N°: 323

CRU: 08148000258716

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA secano, de cabida DOCE AREAS Y TREINTA Y CUATRO CENTIAREAS, situada en el pueblo de CASTELLGALI. LINDANTE: al Este y Sur, con un camino que va a la fábrica de Monteis y tierras de Casajuana; al Oeste, con tierras de Casajuana; y al Norte, con el antiguo Cementerio Parroquial.
Referencia Catastral: NO CONSTA

TITULARES ACTUALES

Nombre : LOURDES PLANAS FARO
DNI/CIF : 39271745G
Participación : TOTALIDAD del pleno dominio
Régimen : con carácter privativo
Título : HERENCIA
Notario/Autoridad : D. M. ALFONSO PALOMINO MARQUEZ
Población : MANRESA
Fecha escritura : 23/06/1988
Inscripción : 6
Fecha inscripción : 06/03/1990
Tomo/libro/folio : 409/8/32

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

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

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM NÚMERO 1
SECTOR SUD 04 CASAJOANA
Març de 2019

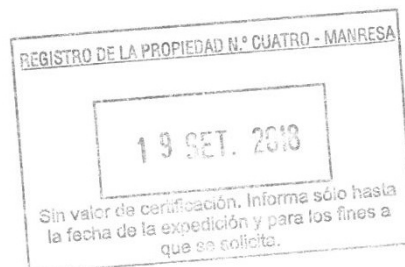
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado,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

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

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

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

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





AJUNTAMENT DE CASTELLGALÍ

Av. Montserrat, s/n – 08297
Tel. 93 833 00 21 - Fax. 93 833 11 2
e-mail: castellgali@diba.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANRESA N°4

C/ Dante, 11, bajos
CP: 08242 Manresa

Fecha de Emisión: 13/02/2018
Solicitante: AJUNTAMENT DE CASTELLGALI N° Petición: 729
FINCA DE CASTELLGALI N°: 299
CRU: 08148000384712

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Tierra con algunos olkivos, situada en término de Castellgalí partida del MANSO CASAJUANA, de cabida UNA HECTAREA DIECICCHO AREAS CINCUENTA Y SEIS CENTIAREAS. LINDA a Oriente y Norte. con tierras del mismo Manso Casajuán; a Mediodía, con tierras de la Rectoría; y por Poniente, con la casa sobresignada.
Referencia Catastral: NO CONSTA

TITULARES ACTUALES

Nombre : JOSE VIVES CLARAMUNT
DNI/CIF :
Participación : TOTALIDAD del pleno dominio
Régimen :
Título : HERENCIA
Notario/Autoridad : D. BENITO PARICIO BARRIL
Población : MANRESA
Fecha escritura : 10/05/1958
Inscripción : 5
Fecha inscripción : 05/11/1958
Tomo/libro/folio : 249/6/136

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento, han sido incorporados a los libros de este Registro, y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



ANNEX 2: ESTUDI AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

1.- AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.

MARC JURÍDIC

El Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions s desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el Reglament de la Llei d'Urbanisme /Decret 305/2006, de 18 de juliol), detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

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

OBJECTIUS I CRITERIS

En general, l'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la rendibilitat privada de l'operació de transformació urbanística, es a dir, valorar si els beneficis generats per l'operació podran assumir les càrregues que es generaran. L'estudi de viabilitat consisteix en identificar i estimar els beneficis i càrregues, tant del procés d'urbanització com del procés d'edificació.

Degut a la pròpia naturalesa de la present Modificació del POUM, en que es mantenen les mateixes condicions de transformació urbanístiques previstes donat que es manté l'àmbit, el sostre edificable i els costos d'urbanització, la finalitat d'aquest estudi econòmic no es centra en justificar ni garantir la seva viabilitat econòmica, la qual ja es troba justificada en el POUM vigent.

Es a dir, no es tracta de justificar un benefici de promoció o diferencial urbanístic positiu entre l'aprofitament urbanístic generat i les despeses de transformació necessàries, sinó que es tracta de determinar quina es la diferència entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el derivat de la nova ordenació proposada.

COMPARACIÓ D'APROFITAMENTS ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I MODIFICAT

	POUM VIGENT	POUM MODIFICAT
Àmbit	14.797,00 m2	14.797,00 m2
Sostre total	7.500,00 m2	7.500,00 m2
Sostre residencial	5.510,00 m2	7.000,00 m2
Sostre altres usos	1.990,00 m2	500,00 m2
Màxim habitatges	51 hab.	83 hab.
Règim HRLL	32 h/3.857 m2	58 h/5.230 m2
Règim HPO	13 h/1.102 m2	17 h/1.200 m2
Règim HPPL	6 h/551 m2	8 h/570 m2
Cessió viari (X)	13,57% 2.006 m2	13,57% 2.006 m2

La diferència entre l'aprofitament privat del planejament vigent i el modificat es concreta exclusivament en:

- Increment del nombre màxim d'habitatges en 32 unitats.
- Canvi de ús de 1.490 m2 de sostre passant de terciari a habitatge.

Pel que respecta al increment d'habitatges, no es considera un increment d'aprofitament urbanístic, donat que es manté la superfície de sostre total i per tant al final s'acaben comercialitzant els mateixos metres quadrats d'edificació. En tot cas, aquest canvi de tipologia edificatòria permetrà una major facilitat de comercialització dels habitatges, donat que seran de superfície mes petita i per tant el cost total de l'habitatge serà menor.

Pel que fa al canvi d'ús d'una part del sostre terciari a habitatge, cal considerar que, com s'ha explicat anteriorment, donades les característiques del sector, no hi haurà demanda de locals comercials per la qual cosa no es podran comercialitzar. Per tant l'increment d'aprofitament es concretarà en la diferència de valor dels 1.490m2 de sostre terciari que passen a tenir ús d'habitatge.

Ni el POUM actual ni la modificació proposada determinen les superfícies de cessió de sòl en concepte d'equipaments i zones verdes, per la qual cosa serà el Pla Parcial el que haurà d'establir-les d'acord amb la legislació urbanística vigent en el moment de la tramitació. Pel que respecta a la cessió de sòl en concepte de vials, aquesta es la mateixa en els dos casos.

Per tant, no hi han diferències entre les superfícies de cessió obligatòria i gratuïta, per la qual cosa els costos d'urbanització del sector seran els mateixos en ambdós casos.

AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en termes comparatius, serà la diferència entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Donat que els costos d'urbanització i gestió del sector són els mateixos, en aquest cas la rendibilitat es concreta en la diferència del valor de comercialització dels 1.490 m² de sostre que passen de ús terciari a ús residencial habitatge.

Estimem com a valors de repercussió al municipi de Castellgalí els següents:

Valor de repercussió del sostre terciari: 130€/m²

Valor de repercussió del sostre residencial: 380€/m²

Increment del valor de repercussió : 250€/m²

Valoració de la rendibilitat de l'operació:

1.490 m² x 250€/m² = 372.500€

Per tant, la diferència entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació serà de 372.500€

2.- AGENDA

L'article 99.1.b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

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

Per a l'execució de les actuacions previstes com a desenvolupament de la present modificació puntual del POUM es preveu un pla d'etapes amb un termini general de 6 anys.

Castellgalí, març de 2019

L'arquitecte redactor:

Ferran Saló Bru