

**ACTA DE LA
JUNTA DE GOVERN LOCAL**

IDENTIFICACIÓ DE LA SESSIÓ

Número: 3/2026
Caràcter: sessió ordinària
Convocatòria: primera
Dia: 19 de gener de 2026
Horari: de 12.00 hores a les 12.25 hores

A la Casa Consistorial de Banyoles, a les 12.00 hores del dia 19 de gener de 2026, es reuneixen presencialment en sessió ordinària, prèvia convocatòria realitzada a l'efecte en els termes legalment establerts, els membres integrats de la Junta de Govern Local que a continuació es relacionen, en sessió ordinària i primera convocatòria, sota la presidència del Senyor Alcalde President, i assistit per mi, la Secretària municipal.

Assistents

Miquel Noguer Planas, President
Jordi Congost Genis, 1r Tinent Alcalde
Ester Busquets Fernández, 2a Tinenta Alcalde
Miquel Cuenca Vallmajó, 3r Tinent Alcalde
Anna Maria Tarafa Güell, 4a Tinent Alcalde
Albert Tubert Yani, Regidor
Gemma Feixas Mir, Regidora,
Jordi Carretero Navarro, Regidor

Convidats

Ariadna Llop Busó, Regidora
Josep M. Teixidor Boadas, Regidor
Anna Comalat Roca, Regidora

Secretària municipal

Rosa Maria Melero Agea

Interventora

Anna Puig Puigcorbé

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

Es declara oberta la sessió, i es passen a despatxar els assumptes que figuren a l'ordre del dia i que són els següents:

1. APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA GOVERN LOCAL CELEBRADA EL DIA 12 DE GENER DE 2026.

Es dona per llegida l'acta de la sessió ordinària de la Junta de Govern Local celebrada el dia 12 de gener de 2025, la qual ha estat tramesa a tots els membres, i s'aprova per unanimitat.

EN MATÈRIA D'URBANISME

2. CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PISCINA DESCOBERTA AL CARRER PEDRERES, 13 (expedient X2025016537).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 25 de novembre de 2025 (E2025023897) el Sr. E.S.E., en representació de la Sra. C.T.O., sol·licita llicència d'obres per la construcció d'una piscina descoberta al Carrer Pedreres, 13. Aporta la següent documentació:

- Assumeix del coordinador de seguretat i salut, signat per els arquitectes E.S.E. i M.R.L..
- Estudi bàsic de seguretat i salut, signat per els arquitectes E.S.E. i M.R.L. i visat per el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Projecte bàsic i executiu per la instal·lació d'una piscina al Carrer Pedreres, 13, signat per els arquitectes E.S.E. i M.R.L. i visat per el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Assumeix de la direcció facultativa de l'obra, signat per els arquitectes E.S.E. i M.R.L. i visat per el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Full de representació, signat per la Sra. C.T.O. a favor del Sr. E.S.E..

Segon.- En data 1 de desembre de 2025 (S2025020026) es requereix a la Sra. M.C.T.O. el pagament de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Tercer.- En data 12 de gener de 2026 es procedeix al pagament de l'autoliquidació de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Quart.- En data 7 de gener de 2026 l'arquitecte municipal emet informe favorable en relació al Projecte per la instal·lació d'una piscina al Carrer Pedreres, 13, amb els següents condicionants i conclusions:



Condicions específiques:

Condicionada a presentar abans de començar les obres el nomenament del constructor.

Condicionada a reposar el paviment de la vorera.

Abans de l'inici de les obres i d'acord amb la Disposició final primera del Reial decret 210/2018 de 6 d'abril el qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20) que modifica l'article 15 del Decret 89/2010 de 29 de juny; cal aportar el document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.

Terminis:

L'article 37 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística estableix que les llicències urbanístiques per l'execució de les obres han de fixar els terminis màxims per començar-les i acabar-les. Donat el nivell de complexitat de les obres sol·licitades, en aquest cas es fixa el termini per començar-les en sis mesos i en un any i mig per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita justificadament abans que hagi transcorregut el termini de què es tracti.

Conclusions:

El projecte està d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Atenent la documentació aportada s'estima que l'import de les obres és el següent:
SEGONS INFORME TÈCNIC: 18.411,00 €.

Cinquè.- En data 8 de gener de 2025 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe jurídic en el sentit que procedeix atorgar la llicència urbanística sol·licitada.

FONAMENTS DE DRET

La normativa aplicable està constituïda, essencialment, per la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).



- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 2023DECR003048, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona número 131 del dia 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- ATORGAR llicència a la Sra. M.C.T.O. per la construcció d'una piscina al Carrer Pedreres, 13, de referència cadastral 0230305DG8603S, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient X2025016537, amb la següent

Condicció específica:

- Condicionada a reposar el paviment de la vorera.

El temps que hom tindrà per tal de fer l'obra serà de 18 MESOS, a comptar des de l'endemà de la data de notificació de l'autorització, llevat que s'obtingui una pròrroga, segons els termes previstos en les ordenances vigents.

SEGON.- CONDICIONAR l'executivitat de la llicència a l'aportació de la següent documentació:



Abans de **l'inici de les obres** s'ha d'aportar:

- El nomenament del constructor.
- El document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.

A la **finalització de les obres** caldrà presentar:

- Certificat acreditatiu de la gestió de residus, indicant la quantitat i tipus de residus lliurats (article 15.2 del Reial Decret 210/18 de 6 d'abril).
- Certificat de finalització de les obres.

TERCER.- COMUNICAR que l'atorgament de la llicència comporta l'obligació de l'interessat d'ingressar dins els 10 dies següents a la recepció d'aquesta notificació l'autoliquidació de la quota provisional de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres mitjançant el document que s'acompanya.

CONDICIONS GENERALS

1. S'atorga sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers i amb subjecció a la normativa urbanística vigent i projecte presentat.
2. S'haurà d'ajustar a l'alineació i rasants establertes, construir tots els serveis urbanístics exigits per la vigent legislació i reposar adequadament i d'immediat les instal·lacions de servei públic afectades per les obres, en la forma i terminis que indiquin els Serveis Tècnics Municipals.
3. El promotor haurà de cedir gratuïtament el terreny per al vial fronter, en el supòsit de nova alineació.
4. L'encarregat de l'obra ha de tenir a disposició de la Inspecció Municipal una còpia del projecte d'execució.
5. **Les obres s'han d'iniciar dins del termini de 6 MESOS** a comptar des de l'endemà de la data de notificació de la llicència i hauran de finalitzar-se en la data assenyalada en el primer paràgraf de la present notificació.
6. Als efectes previstos en l'article 189 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'adverteix que la llicència urbanística caduca, si en finir qualsevol dels terminis anteriorment expressats, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.



8. Els titulars de la llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
9. D'acord amb el que disposa l'article 40.5 i 6 del Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el Reglament del servei municipal de clavegueram **la persona titular de la llicència ha de comunicar l'acabament de cada una de les següents fases a efectes control de l'execució de les obres i de la correcta connexió a la xarxa de clavegueram:**
 1. L'inici de les obres quan la llicència hagi establert la necessitat de replanteig.
 2. La finalització de l'estructura corresponent a la planta baixa, en cas d'obra nova o de la primera que s'addicioni si es tracta d'una ampliació.
 3. L'acabament de la coberta

En tot cas, encara que no coincideixi amb les fases anteriors, la persona titular de la llicència ha de comunicar la finalització de les obres que permeti comprovar la correcta connexió a la xarxa de clavegueram, d'acord amb el que preveu el Reglament del servei municipal de clavegueram.

10. Les liquidacions de taxes i provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, li seran notificades d'acord amb l'article 103 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, de 5 de març de 2004.
11. Per a les obres de moviment a la via pública (obres de construcció, renovació, millora o reparació d'instal·lacions de servei a la via pública consistents en cales, canalitzacions i connexions), s'haurà d'obtenir llicència municipal. Aquestes autoritzacions d'ús privatiu de la via pública estaran subjectes a concessió administrativa, en la qual s'establirà la durada i les condicions de la concessió.
12. Qualsevol tipus d'ocupació de la via pública amb materials de construcció, runes, tanques, bastides o altres instal·lacions anàlogues hauran d'estar subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència.
13. No s'atorgaran llicències d'obres que impliquin el moviment de paviments que s'haguessin construït en els dos anys anteriors, excepte en casos de necessitat urgent, acreditada a l'expedient oportú, motiu pel qual serà obligació del sol·licitant l'avís a la resta de companyies i afectats, cosa que s'haurà d'acreditar amb avís de rebuda a l'Ajuntament.
14. Les llicències de cales, canalitzacions i connexions caducaran als sis mesos del seu atorgament i hi figurarà al durada màxima per a la realització de les obres.
15. En l'execució d'obertura de rases i cales a la via pública s'han d'observar els següents extrems:



1. En l'autorització que es concedeixi quedaran incloses les fases d'obertura i reposició de paviment.
2. Les rases no podran romandre obertes per un període superior a cinc dies. Tampoc no podran ser interceptats els accessos a habitatges i locals comercials i industrials. En cap cas no podrà obrir-se la rasa amb una longitud superior a 100 m i hauran de tapar-la abans de començar l'obertura d'un altre tram d'igual longitud que la rasa autoritzada. Les rases efectuades com a conseqüència de campanyes comercials hauran d'efectuar-se segons el calendari d'execució proposat. Les cales s'hauran d'obrir per carrers i no es podrà començar un carrer fins que no s'hagi fet la reposició de l'anterior. La reposició d'encreuaments en la calçada s'haurà d'efectuar el mateix dia de la seva obertura, excepte si s'escau en festiu; en aquest cas, la reposició s'efectuarà el dia hàbil següent.
3. L'execució de les obres i instal·lacions s'haurà d'ajustar a les disposicions de les ordenances específiques en la matèria.
4. Una vegada acabada la rasa, tota la zona d'arbres haurà de quedar ben neta, sense restes de morter, formigó o terra, ni restes amb materials utilitzats per a la reposició. També s'haurà de netejar amb aigua a pressió.
5. Quan ho requereixin les necessitats del servei públic i, especialment, del trànsit urbà, l'Administració municipal podrà imposar la modificació de les condicions de la concessió, sense que el peticionari tingui dret a cap tipus d'indemnització.
6. Per a la reposició del paviment, el titular de l'autorització haurà de reclamar la intervenció i l'execució de les empreses a les quals l'Ajuntament tingui concedida l'autorització per efectuar obres de reposició en les vies públiques.
7. S'haurà de notificar la present autorització a la resta de companyies de serveis amb l'objecte de coordinar altres possibles rases de traçat parcialment o total coincident.
8. Les rases s'hauran de reblir, en la seva totalitat, amb subbase estesa i compactada, en capes de màxim 30 cm, fins a obtenir una compactació del 95% en vorera i del 98% en calçada de l'assaig proctor modificat. La capa d'acabat en el paviment de calçada i vorera haurà d'estar formada per 20 cm de formigó H-175 i 5 cm, com a mínim, de col·locació d'aglomerat asfàltic o el panot de vorera corresponent.
9. Les rases s'han de reblir, en la seva totalitat, amb materials adequats que, segons els casos, seran grava-ciment a les calçades o materials procedents de matxucat 0/30, tipus subbase, tant en voreres com en calçades, que els serveis tècnics municipals determinin. L'estesa i compactació es faran en tongades de 30 cm com a mínim, fins a obtenir una densitat del 95% en vorera i 98% en calçada, de l'assaig proctor modificat. La capa de l'acabat en paviment de vorera haurà d'estar formada per 10 cm de formigó H-175, sobre la qual es col·locarà el panot i, en els llocs on hi hagi gual, per 20 cm de formigó H-175 més el panot. A les calçades s'haurà de fer un reg d'imprimació sobre el reble i, finalment, s'hi haurà de col·locar una capa d'aglomerat asfàltic en calent, tipus S-12 o D-12, d'un mínim de 5 cm de gruix.



16. El propietari es responsabilitzarà de tractar les façanes d'una manera adequada, per tal que tinguin un bon aspecte estètic. D'altra banda, les façanes se subjectaran a la servitud gratuïta, en instal·lar-hi plaques, números i suports que la Corporació Municipal cregui convenient de posar-hi.
17. Es recolliran, mitjançant canelons, les aigües de la pluja, fent-les escopir a la xarxa municipal, i les aigües residuals, per conducte de canonades impermeables que impedeixin emanacions, es portaran a la xarxa municipal mitjançant arqueta sifònica. La connexió a la xarxa, si fa el cas, serà efectuada per un treballador municipal, bé que anirà a càrrec del propietari.
18. La concessió d'aquesta llicència no es fa extensiva a l'ús de la construcció projectada.
19. En quant a l'acreditació del compliment de les obligacions tributàries i fiscals en relació amb l'Impost sobre Activitats Econòmiques, s'estarà al següent:
 1. **Subjectes passius no exempts** (Persones jurídiques amb xifra de negocis superior a 1 milió d'euros)
Rebut o justificant de pagament de l'I.A.E. de l'exercici corrent en alguna de les 3 modalitats següents:
 - (1) quota municipal del municipi de Banyoles
 - (2) quota provincial de la província de Girona.
 - (3) quota nacional
 2. **Subjectes Passius exempts**
 - (1) Persones físiques.
 - (2) Persones jurídiques amb xifra de negocis inferior a 1 milió d'euros.**Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que acrediti que consten donats d'alta al Cens d'obligats tributaris.**
20. En el supòsit d'haver-se d'instal·lar una grua per al desenvolupament de les obres, s'haurà d'aportar la següent documentació:

DOCUMENTACIO A PRESENTAR ABANS DEL MUNTATGE DE LA GRUA

1. Model GR-1 del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, degudament segellat per una E.I.C. (Entitat d'Inspecció i Control concessionària del Departament).
2. Plànol de situació de la grua, amb les àrees de radi d'acció del seu braç giratori. Tot plegat anirà signat per l'arquitecte autor del projecte o pel director de les obres.
3. Pòlissa d'assegurança amb cobertura total per qualsevol mena d'accident, que sigui ocasionat per la grua, mentre es faci estada a l'obra.

DOCUMENTACIO A PRESENTAR UNA VEGADA INSTAL·LADA LA GRUA:

4. Certificat de bon funcionament de la seguretat de la grua mentre durin les obres i fins que aquesta es paraitzarà i/o es desmuntarà. El certificat haurà d'haver estat expedit per un tècnic competent, d'acord amb les disposicions legals vigents, i haurà d'haver estat visada pel col·legi corresponent.



5. Certificació de la casa que hagi fet la instal·lació, que acrediti el perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua.
21. En el supòsit que com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.
22. En els cas que les edificacions siguin de nova planta o s'hagi de reposar una part important de les voreres o els serveis situats en aquestes com a conseqüència de les obres atorgades, s'haurà d'executar una nova vorera amb una amplada mínima de 150 cm, en la mesura del possible i prèvia aprovació per part dels serveis tècnics de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Banyoles.
23. L'horari dels treballs a la via pública i obres estarà comprès entre les 8:00 hores i les 20:00 hores, de dilluns a dissabte, excepte festius. En cas que el treball s'hagi de realitzar fora de l'horari establert, s'exigirà una autorització expressa de l'Ajuntament, que estableix l'horari per a l'exercici de l'activitat.

3. CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA PEL CANVI D'ÚS DE MAGATZEM A HABITATGE AL CARRER FAGES DE CLIMENT, 26 (expedient X2024015637).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 2 de desembre de 2024 (E2024021185) la Sra. L.M.M., en representació del Sr. I.M.B., sol·licita llicència d'obres per el canvi d'ús de magatzem a habitatge al Carrer Fages de Climent, 26. Aporta la següent documentació:

- Projecte bàsic per el canvi d'ús d'un magatzem a habitatge al Carrer Fages de Climent, 26, signat per l'arquitecta L.M.M..
- Full d'autorització de representació signat per el Sr. I.M.B. a favor de la Sra. L.M.M.

Segon.- En data 9 de desembre de 2024 (S2024019304) es requereix al Sr. Ignasi Martínez Blanco el pagament de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Tercer.- En data 12 de desembre de 2024 (E2024022209) la Sra. L.M.M. presenta la següent documentació complementària:

- Justificant de pagament de la taxa

Quart.- En data 10 d'abril de 2025 l'arquitecte municipal emet informe per tal que es requereixi documentació complementària.

Cinquè.- En data 14 d'abril de 2025 (S2025005919), de conformitat amb l'informe de l'arquitecte municipal, es requereix la següent documentació:

" (...)



2. S'ha de completar l'expedient amb la documentació següent:

- D'acord amb l'article 2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, cal aportar full d'assumpció d'arquitecte signat.
- D'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, cal aportar full d'assumpció del director executiu de l'obra.
- D'acord amb Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, Disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció, cal aportar designació del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució d'obra (CSS).
- S'ha de presentar, segons correspongui, l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut o l'Estudi de Seguretat i Salut d'acord amb l'article 4 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, Disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres de construcció.
- D'acord amb el Decret 375/88, d'1 de desembre, sobre control de qualitat en l'edificació, que és d'aplicació a totes les obres d'edificació, cal aportar el corresponent programa de control de qualitat.
- Qüestionari d'estadística d'edificació i habitatge de la Generalitat signat digitalment per validar la signatura. - Compromís per part del promotor de reposar els desperfectes que s'ocasionin a la via pública en motiu de les obres esmentades.
- Cal aportar justificació escrita i gràfica del compliment del Document Bàsic SUA - Seguretat d'utilització i accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació.
- Cal aportar les fitxes justificatives del compliment del Codi Tècnic de l'Edificació.
- Cal aportar - Fitxa justificativa la Norma de construcció sismoresistent NCSE/02
- Fitxa justificativa del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT).
- Cal justificar gràficament el compliment de l'annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Cal aportar plantes, alçats i/o seccions de l'estat actual, abans de l'actuació, indicant amb color groc la part d'obra que s'enderroca i amb vermell la que es fa de nou.
- L'edifici es troba en situació de volum disconforme amb el planejament. L'article 53 "Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament" no admet les obres de gran rehabilitació en aquests edificis sense la seva adaptació als paràmetres del planejament vigent. Així cal aportar justificació que les obres sol·licitades no s'ajusten a la definició que en realitza l'apartat 3er de l'article 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Als efectes de determinar les obres de connexió a la xarxa de sanejament municipal, cal especificar el punt on es projecta situar el clavegueró i l'arqueta d'aigües residuals i aigües plujanes de l'habitatge, i la proposta d'entroncament amb la xarxa municipal de sanejament.



3. La documentació complementària que es presenti per resoldre les deficiències s'haurà d'acompanyar d'un escrit, signat pel tècnic, on es detallin els canvis realitzats en el projecte per corregir, modificar o ampliar la documentació del projecte en tràmit; i en el mateix escrit s'haurà d'indicar els plànols del projecte que s'anul·len en presentar nova documentació gràfica modificada. Tota aquesta documentació s'ha de presentar en un únic projecte refós amb les esmenes incorporades."

Sisè.- En data 24 d'abril de 2025 (E202507620) la Sra. L.M.M. presenta la següent documentació complementària:

- Full d'assumeix de la direcció facultativa de l'obra, signat per l'arquitecta L.M.M..
- Declaració responsable de compromís de reparació dels mals que es puguin ocasionar en bens de domini públic.
- Estudi bàsic de seguretat i salut, signat per l'arquitecta L.M.M.
- Projecte refós del projecte bàsic de canvi d'ús d'un magatzem a un habitatge al Carrer Fages de Climent, 26. Signat per l'arquitecta L.M.M.
- Full d'estadística de construcció d'edificis

Setè.- En data 3 d'octubre de 2025 (E2025019622) el Sr. L.M.M., en representació del Sr. I.M.B., presenta la següent documentació complementària:

- Full d'assumeix de la direcció d'execució d'obra, signat per l'arquitecte tècnic E.C.C. i visat per el Col·legi de l'Arquitectura Tècnica de Girona.
- Full de designació del coordinador de seguretat i salut, signat per l'arquitecte tècnic E.C.C. i visat per el Col·legi de l'Arquitectura Tècnica de Girona.
- Programa de Control de Qualitat, signat per l'arquitecte tècnic E.C.C. i visat per el Col·legi de l'Arquitectura Tècnica de Girona.

Vuitè.- En data 27 de novembre de 2025 l'arquitecte municipal emet informe favorable en relació al Projecte refós del projecte bàsic de canvi d'ús d'un magatzem a un habitatge al Carrer Fages de Climent, 26, amb els següents condicionants i conclusions:

Condicions específiques:

Abans de l'inici de les obres full d'assumeix de la direcció d'obra, visat.

Cal disposar del projecte executiu abans de començar les obres, visat pel col·legi professional en cas ho determini la legislació vigent, i presentar-ne una còpia a l'Ajuntament juntament amb un informe signat per la direcció facultativa de l'obra on s'indiqui que el projecte executiu s'ajusta al projecte sobre el qual s'ha concedit la llicència d'obres (article 34.3 del Decret 64/2014). Aquest haurà d'incorporar la justificació del compliment de l'Ordenança municipal de sorolls de Banyoles.

Caldrà mantenir la xarxa separativa, segregada, fins la connexió al clavegueram general. Prèviament a la realització de la instal·lació de l'evacuació de les aigües, tan residuals com pluvials, caldrà concertar visita



amb els serveis tècnics municipals per tal de planificar i verificar la correcta execució i connexió a la xarxa de clavegueram.

Condicionada a presentar el nomenament del constructor abans de començar les obres.

Condicionada a reposar el paviment de la vorera.

Abans de l'inici de les obres cal aportar el document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.

A la finalització de les obres caldrà presentar:

- Certificat acreditatiu de la gestió de residus, indicant la quantitat i tipus de residus lliurats (article 15.2 del Reial Decret 210/18 de 6 d'abril).*
- La comunicació de primera ocupació, acompanyada del Certificat final de les obres amb el contingut establert a l'article 75 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.*

Terminis:

L'article 37 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística estableix que les llicències urbanístiques per l'execució de les obres han de fixar els terminis màxims per començar-les i acabar-les. Donat el nivell de complexitat de les obres sol·licitades, en aquest cas es fixa el termini per començar-les en un any i en tres anys per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada i es prorroguen automàticament per la meitat dels terminis fixats si la persona titular de la llicència urbanística ho sol·licita justificadament abans que hagi transcorregut el termini de què es tracti.

Conclusions:

El projecte està d'acord amb la normativa urbanística vigent.

Atenent la documentació aportada s'estima que l'import de les obres és el següent:
SEGONS INFORME TÈCNIC: 81.563,18 €.

Novè.- En data 15 de gener de 2026 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe jurídic en el sentit que procedeix atorgar la llicència urbanística sol·licitada.

FONAMENTS DE DRET

La normativa aplicable està constituïda, essencialment, per la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.



- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 2023DECR003048, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona número 131 del dia 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- ATORGAR llicència al Sr. I.M.B. per el canvi d'ús de magatzem a habitatge al Carrer Fages de Climnet, 26, de referència cadastral 0538610DG8603N, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient X2024015637, amb les següents

Condicions específiques:



- Caldrà mantenir la xarxa separativa, segregada, fins la connexió al clavegueram general. Prèviament a la realització de la instal·lació de l'evacuació de les aigües, tan residuals com pluvials, caldrà concertar visita amb els serveis tècnics municipals per tal de planificar i verificar la correcta execució i connexió a la xarxa de clavegueram.
- Caldrà reposar el paviment de la vorera.

El temps que hom tindrà per tal de fer l'obra serà de 36 MESOS, a comptar des de l'endemà de la data de notificació de l'autorització, llevat que s'obtingui una pròrroga, segons els termes previstos en les ordenances vigents.

SEGON.- CONDICIONAR l'executivitat de la llicència a l'aportació de la següent documentació:

Abans de **l'inici de les obres** s'ha d'aportar:

- El full d'assumeix de la direcció d'obra, visat.
- El projecte executiu, visat pel col·legi professional en cas ho determini la legislació vigent, juntament amb un informe signat per la direcció facultativa de l'obra on s'indiqui que el projecte executiu s'ajusta al projecte sobre el qual s'ha concedit la llicència d'obres (article 34.3 del Decret 64/2014). Aquest haurà d'incorporar la justificació del compliment de l'Ordenança municipal de sorolls de Banyoles.
- El nomenament del constructor
- El document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat.

A la **finalització de les obres** caldrà presentar:

- Certificat acreditatiu de la gestió de residus, indicant la quantitat i tipus de residus lliurats (article 15.2 del Reial Decret 210/18 de 6 d'abril).
- La comunicació de primera ocupació, acompanyada del Certificat final de les obres amb el contingut establert a l'article 75 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

TERCER.- COMUNICAR que l'atorgament de la llicència comporta l'obligació de l'interessat d'ingressar dins els 10 dies següents a la recepció d'aquesta notificació l'autoliquidació de la quota provisional de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres mitjançant el document que s'acompanya.



CONDICIONS GENERALS

1. S'atorga sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers i amb subjecció a la normativa urbanística vigent i projecte presentat.
2. S'haurà d'ajustar a l'alineació i rasants establertes, construir tots els serveis urbanístics exigits per la vigent legislació i reposar adequadament i d'immediat les instal·lacions de servei públic afectades per les obres, en la forma i terminis que indiquin els Serveis Tècnics Municipals.
3. El promotor haurà de cedir gratuïtament el terreny per al vial frontier, en el supòsit de nova alineació.
4. L'encarregat de l'obra ha de tenir a disposició de la Inspecció Municipal una còpia del projecte d'execució.
5. **Les obres s'han d'iniciar dins del termini de 12 MESOS** a comptar des de l'endemà de la data de notificació de la llicència i hauran de finalitzar-se en la data assenyalada en el primer paràgraf de la present notificació.
6. Als efectes previstos en l'article 189 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'adverteix que la llicència urbanística caduca, si en finir qualsevol dels terminis anteriorment expressats, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
8. Els titulars de la llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
9. D'acord amb el que disposa l'article 40.5 i 6 del Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el Reglament del servei municipal de clavegueram **la persona titular de la llicència ha de comunicar l'acabament de cada una de les següents fases a efectes control de l'execució de les obres i de la correcta connexió a la xarxa de clavegueram:**
 1. L'inici de les obres quan la llicència hagi establert la necessitat de replanteig.
 2. La finalització de l'estructura corresponent a la planta baixa, en cas d'obra nova o de la primera que s'addicioni si es tracta d'una ampliació.
 3. L'acabament de la coberta

En tot cas, encara que no coincideixi amb les fases anteriors, la persona titular de la llicència ha de comunicar la finalització de les obres que permeti comprovar la correcta connexió a la xarxa de



clavegueram, d'acord amb el que preveu el Reglament del servei municipal de clavegueram.

10. Les liquidacions de taxes i provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, li seran notificades d'acord amb l'article 103 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, de 5 de març de 2004.
11. Per a les obres de moviment a la via pública (obres de construcció, renovació, millora o reparació d'instal·lacions de servei a la via pública consistents en cales, canalitzacions i connexions), s'haurà d'obtenir llicència municipal. Aquestes autoritzacions d'ús privatiu de la via pública estaran subjectes a concessió administrativa, en la qual s'establirà la durada i les condicions de la concessió.
12. Qualsevol tipus d'ocupació de la via pública amb materials de construcció, runes, tanques, bastides o altres instal·lacions anàlogues hauran d'estar subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència.
13. No s'atorgaran llicències d'obres que impliquin el moviment de paviments que s'haguessin construït en els dos anys anteriors, excepte en casos de necessitat urgent, acreditada a l'expedient oportú, motiu pel qual serà obligació del sol·licitant l'avís a la resta de companyies i afectats, cosa que s'haurà d'acreditar amb avís de rebuda a l'Ajuntament.
14. Les llicències de cales, canalitzacions i connexions caducaran als sis mesos del seu atorgament i hi figurarà al durada màxima per a la realització de les obres.
15. En l'execució d'obertura de rases i cales a la via pública s'han d'observar els següents extrems:
 1. En l'autorització que es concedeixi quedaran incloses les fases d'obertura i reposició de paviment.
 2. Les rases no podran romandre obertes per un període superior a cinc dies. Tampoc no podran ser interceptats els accessos a habitatges i locals comercials i industrials. En cap cas no podrà obrir-se la rasa amb una longitud superior a 100 m i hauran de tapar-la abans de començar l'obertura d'un altre tram d'igual longitud que la rasa autoritzada. Les rases efectuades com a conseqüència de campanyes comercials hauran d'efectuar-se segons el calendari d'execució proposat. Les cales s'hauran d'obrir per carrers i no es podrà començar un carrer fins que no s'hagi fet la reposició de l'anterior. La reposició d'encreuaments en la calçada s'haurà d'efectuar el mateix dia de la seva obertura, excepte si s'escau en festiu; en aquest cas, la reposició s'efectuarà el dia hàbil següent.
 3. L'execució de les obres i instal·lacions s'haurà d'ajustar a les disposicions de les ordenances específiques en la matèria.
 4. Una vegada acabada la rasa, tota la zona d'arbres haurà de quedar ben neta, sense restes de morter, formigó o terra, ni restes amb materials utilitzats per a la reposició. També s'haurà de netejar amb aigua a pressió.



5. Quan ho requereixin les necessitats del servei públic i, especialment, del trànsit urbà, l'Administració municipal podrà imposar la modificació de les condicions de la concessió, sense que el peticionari tingui dreta a cap tipus d'indemnització.
 6. Per a la reposició del paviment, el titular de l'autorització haurà de reclamar la intervenció i l'execució de les empreses a les quals l'Ajuntament tingui concedida l'autorització per efectuar obres de reposició en les vies públiques.
 7. S'haurà de notificar la present autorització a la resta de companyies de serveis amb l'objecte de coordinar altres possibles rases de traçat parcialment o total coincident.
 8. Les rases s'hauran de reblir, en la seva totalitat, amb subbase estesa i compactada, en capes de màxim 30 cm, fins a obtenir una compactació del 95% en vorera i del 98% en calçada de l'assaig proctor modificat. La capa d'acabat en el paviment de calçada i vorera haurà d'estar formada per 20 cm de formigó H-175 i 5 cm, com a mínim, de col·locació d'aglomerat asfàltic o el panot de vorera corresponent.
 9. Les rases s'han de reblir, en la seva totalitat, amb materials adequats que, segons els casos, seran grava-ciment a les calçades o materials procedents de matxucat 0/30, tipus subbase, tant en voreres com en calçades, que els serveis tècnics municipals determinin. L'estesa i compactació es faran en tongades de 30 cm com a mínim, fins a obtenir una densitat del 95% en vorera i 98% en calçada, de l'assaig proctor modificat. La capa de l'acabat en paviment de vorera haurà d'estar formada per 10 cm de formigó H-175, sobre la qual es col·locarà el panot i, en els llocs on hi hagi gual, per 20 cm de formigó H-175 més el panot. A les calçades s'haurà de fer un reg d'imprimació sobre el reble i, finalment, s'hi haurà de col·locar una capa d'aglomerat asfàltic en calent, tipus S-12 o D-12, d'un mínim de 5 cm de gruix.
16. El propietari es responsabilitzarà de tractar les façanes d'una manera adequada, per tal que tinguin un bon aspecte estètic. D'altra banda, les façanes se subjectaran a la servitud gratuïta, en instal·lar-hi plaques, números i suports que la Corporació Municipal cregui convenient de posar-hi.
 17. Es recolliran, mitjançant canelons, les aigües de la pluja, fent-les escopir a la xarxa municipal, i les aigües residuals, per conducte de canonades impermeables que impedeixin emanacions, es portaran a la xarxa municipal mitjançant arqueta sifònica. La connexió a la xarxa, si fa el cas, serà efectuada per un treballador municipal, bé que anirà a càrrec del propietari.
 18. La concessió d'aquesta llicència no es fa extensiva a l'ús de la construcció projectada.
 19. En quant a l'acreditació del compliment de les obligacions tributàries i fiscals en relació amb l'Impost sobre Activitats Econòmiques, s'estarà al següent:



1. **Subjectes passius no exempts** (Persones jurídiques amb xifra de negocis superior a 1 milió d'euros)

Rebut o justificant de pagament de l'I.A.E. de l'exercici corrent en alguna de les 3 modalitats següents:

- (1) quota municipal del municipi de Banyoles
- (2) quota provincial de la província de Girona.
- (3) quota nacional

2. **Subjectes Passius exempts**

- (1) Persones físiques.
- (2) Persones jurídiques amb xifra de negocis inferior a 1 milió d'euros.

Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que acrediti que consten donats d'alta al Cens d'obligats tributaris.

20. En el supòsit d'haver-se d'instal·lar una grua per al desenvolupament de les obres, s'haurà d'aportar la següent documentació:

DOCUMENTACIO A PRESENTAR ABANS DEL MUNTATGE DE LA GRUA

1. Model GR-1 del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, degudament segellat per una E.I.C. (Entitat d'Inspecció i Control concessionària del Departament).
2. Plànol de situació de la grua, amb les àrees de radi d'acció del seu braç giratori. Tot plegat anirà signat per l'arquitecte autor del projecte o pel director de les obres.
3. Pòlissa d'assegurança amb cobertura total per qualsevol mena d'accident, que sigui ocasionat per la grua, mentre es faci estada a l'obra.

DOCUMENTACIO A PRESENTAR UNA VEGADA INSTAL·LADA LA GRUA:

4. Certificat de bon funcionament de la seguretat de la grua mentre durin les obres i fins que aquesta es paraitzarà i/o es desmuntarà. El certificat haurà d'haver estat expedit per un tècnic competent, d'acord amb les disposicions legals vigents, i haurà d'haver estat visada pel col·legi corresponent.
5. Certificació de la casa que hagi fet la instal·lació, que acrediti el perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua.

21. En el supòsit que com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.

22. En els cas que les edificacions siguin de nova planta o s'hagi de reposar una part important de les voreres o els serveis situats en aquestes com a conseqüència de les obres atorgades, s'haurà d'executar una nova vorera amb una amplada mínima de 150 cm, en la mesura del possible i prèvia aprovació per part dels serveis tècnics de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Banyoles.

23. L'horari dels treballs a la via pública i obres estarà comprès entre les 8:00 hores i les 20:00 hores, de dilluns a dissabte, excepte festius. En cas que el treball s'hagi de realitzar fora de l'horari establert, s'exigirà una autorització expressa de l'Ajuntament, que estableix l'horari per a l'exercici de l'activitat.

4. CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA PER A UNA ACTIVITAT AVÍCOLA A LA PARCEL·LA 52 DEL POLÍGON 4 DE PUIGPALTER DE BAIX (expedient X2025013046).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 13 d'agost de 2025 (E2025016014) el Sr. J.P.G., en representació del Sr. M.C.J., sol·licita llicència per la implantació d'una explotació en extensiu de pollastres d'engreix i ovelles a la finca de Puigpalter de Baix. Aporta la següent documentació:

- Memòria valorada per la instal·lació d'una explotació de pollastres, gallines i ovelles en règim ecològic i extensiu a la zona de Puigpaltger de Baix (Polígon 4, parcel·la 52)

Segon.- Consta a l'expedient el full d'autorització de representació signat per el Sr. Marc Costa Jordà a favor del Sr. J.P.G..

Tercer.- En data 15 d'octubre de 2025 l'arquitecte municipal emet informe de compatibilitat urbanística de l'activitat sol·licitada.

Quart.- En data 21 d'octubre de 2025 es sol·licita informe preceptiu en matèria d'agricultura i ramaderia al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació

Cinque.- En data 21 d'octubre de 2025 (S2025016941) es requereix al Sr. M.C.J. el pagament de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Sisè.- En data 29 d'octubre de 2025 es procedeix al pagament de l'autoliquidació de la taxa corresponent a la llicència urbanística sol·licitada.

Setè.- En el Butlletí Oficial de la Província numero 209 del dia 3 de novembre de 2025 es publica edicte per a exposar al públic pel termini de 20 dies la sol·licitud presentada per el Sr. Marc Costa. En la mateixa data s'exposa al públic en el tauler d'edicte. El termini d'exposició pública va finalitzar el dia 3 de novembre de 2025 sense que es presentessin al·legacions ni suggeriments de cap tipus.

Vuitè.- En data 9 de gener de 2026 (E2026000974) els Serveis Territorials a Girona del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació han trames informe favorable sobre la instal·lació d'una explotació de pollastres, gallines i ovelles en règim ecològic i extensiu a la parcel·la 52 del Polígon 4 de la zona de Puigpalter de Baix, el qual té les següents conclusions:

"Les explotacions ramaderes han de respectar les distàncies mínimes establertes per a cadascuna de les espècies als diferents annexos del Decret 40/2014 i aquestes distàncies són aplicables també a qualsevol altre establiment o instal·lació que pugui representar un risc higiènic-sanitari respecte a l'explotació i en sentit contrari.

A les explotacions avícoles també els són d'aplicació les distàncies establertes al RD 637/2021 d'ordenació de les explotacions avícoles.



Tot i que el tècnic redactor del projecte diu que serà una petita explotació de pollastres d'engreix en règim extensiu, també la classifica dins l'epígraf 11.1.n de l'annex III de la Llei 20/2009, i aquesta normativa és per a les instal·lacions destinades a la cria intensiva de bestiar; per la qual cosa (i atès que el criteri del DARPA és que, per a l'avicultura, totes les explotacions tenen la consideració d'intensives) li afecten les condicions d'ubicació.

Segons les dades de què es disposa s'informa que, a dia d'avui, la futura explotació avícola compleix les distàncies de l'annex 4.D (condicions d'ubicació) del Decret 40/2014, així com les distàncies establertes a l'article 8 del RD 637/2021.

Per altra banda, tot i que la comprovació del compliment de les condicions obligatòries per a les explotacions de gallines ponedores en sistema ecològic seran efectuades pels SVO del DARPA en el moment de la inspecció prèvia a la inscripció al RER, cal recordar que l'article 5 e) del RD 637/2025 estableix que, en el cas de les explotacions en les que les aus tenen accés continu a l'aire lliure, hauran d'existir unes instal·lacions que permetin el seu confinament total per motius sanitaris. Aquestes instal·lacions hauran d'incloure sistemes efectius que protegeixin del contacte amb animals silvestres.

Pel que fa a l'explotació ovina, de les capacitats que es preveu inscriure al RER i d'acord amb l'annex 5A del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes, es considera una explotació d'autoconsum.

Segons l'establert a l'annex 5D del Decret 40/2014, les condicions d'ubicació no s'apliquen entre les explotacions d'autoconsum i la resta d'explotacions o altres instal·lacions que suposin un risc higienicosanitari ni en sentit contrari. No obstant això, les explotacions que així s'instal·lin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret no podran modificar la seva condició d'autoconsum si no compleixen les distàncies mínimes establertes.

Pel que fa al tancat perimetral de l'explotació, haurà de complir els requeriments establerts a la nota interpretativa número 2 sobre tancament perimetral de les explotacions ramaderes, publicada per aquest Departament a la seva pàgina web (<https://agricultura.gencat.cat/ca/ambits/ramaderia/ordenacio-ramadera/instruccions-circulars/>) i que es basa en l'article 6.10 del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes i l'article 6.12 del RD 637/2021, de 27 de juliol, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions avícoles.

*Vist el que s'exposa, aquest Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació emet informe **FAVORABLE** sobre la implantació d'una nova explotació mixta avícola - ovina al terme municipal de Banyoles."*



Novè.- En data 15 de gener de 2026 l'arquitecte municipal i la Cap de servei d'urbanisme emeten informe favorable en relació a la Memòria valorada de la instal·lació d'una explotació de pollastres , gallines i ovelles en règim ecològic i extensiu a la zona de Puigpalter de Baix (pol 4 parc 52) , amb els següents condicionants i conclusions:

Vist l'informe favorable dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'agricultura, ramaderia, pesca i alimentació de la Generalitat de Catalunya signat de data 8 de gener de 2026 (registre d'entrada E2026000374 de 9 de gener de 2026), s'informa favorablement l'atorgament de la llicència per la instal·lació d'una explotació de pollastres i ovelles en règim extensiu a la parcel·la 52 del polígon 4 sol·licitada per J.P.G. en representació de M.C.J. subjecte al compliment de les condicions següents:

- *Caldrà donar compliment a les condicions que consten en l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'agricultura, ramaderia, pesca i alimentació de la Generalitat de Catalunya signat de data 8 de gener de 2026 (registre d'entrada E2026000374 de 9 de gener de 2026.*
- *Pel que fa al tancat perimetral de l'explotació, haurà de complir els requeriments establerts a la nota interpretativa número 2 sobre tancament perimetral de les explotacions ramaderes, publicada per aquest Departament a la seva pàgina [web \(https://agricultura.gencat.cat/ca/ambits/ramaderia/ordenacio-ramadera/instruccionscirculars/\)](https://agricultura.gencat.cat/ca/ambits/ramaderia/ordenacio-ramadera/instruccionscirculars/) i que es basa en l'article 6.10 del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes i l'article 6.12 del RD 637/2021, de 27 de juliol, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions avícoles.*
- *Abans de l'inici de l'activitat caldrà presentar la comunicació prèvia d'activitats.*

Atenent la documentació aportada s'estima que l'import de les obres és el següent: SEGONS PROJECTE: 2.925,00 €.

FONAMENTS DE DRET

La normativa aplicable està constituïda, essencialment, per la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).



- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 2023DECR003048, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona número 131 del dia 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- ATORGAR llicència al Sr. M.C.J. per la instal·lació d'una explotació de pollastres, gallines i ovelles en règim ecològic i extensiu a la parcel·la 52 del Polígon 4 de Puigaltger de Baix, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient X2025013046, amb les següents condicions específiques:

- Caldrà donar compliment a les condicions que consten en l'informe dels Serveis Territorials a Girona del Departament d'agricultura, ramaderia, pesca i alimentació de la Generalitat de Catalunya signat de data 8 de gener de 2026 (registre d'entrada E2026000374 de 9 de gener de 2026).



- Pel que fa al **tancat perimetral** de l'explotació, haurà de complir els requeriments establerts a la nota interpretativa número 2 sobre tancament perimetral de les explotacions ramaderes, publicada per aquest Departament a la seva pàgina web (<https://agricultura.gencat.cat/ca/ambits/ramaderia/ordenacio-ramadera/instruccionscirculars/>) i que es basa en l'article 6.10 del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes i l'article 6.12 del RD 637/2021, de 27 de juliol, pel qual s'estableixen les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions avícoles.
- Abans de l'inici de l'activitat caldrà presentar la **comunicació prèvia d'activitats**

El temps que hom tindrà per tal de fer l'obra serà de 6 MESOS, a comptar des de l'endemà de la data de notificació de l'autorització, llevat que s'obtingui una pròrroga, segons els termes previstos en les ordenances vigents.

SEGON.- CONDICIONAR l'executivitat de la llicència al compliment de les següents condicions:

A la **finalització de les obres** caldrà presentar:

- Certificat de finalització de les obres.

TERCER.- COMUNICAR que l'atorgament de la llicència comporta l'obligació de l'interessat d'ingressar dins els 10 dies següents a la recepció d'aquesta notificació l'autoliquidació de la quota provisional de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres mitjançant el document que s'acompanya.

CONDICIONS GENERALS

1. S'atorga sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers i amb subjecció a la normativa urbanística vigent i projecte presentat.
2. S'haurà d'ajustar a l'alineació i rasants establertes, construir tots els serveis urbanístics exigits per la vigent legislació i reposar adequadament i d'immediat les instal·lacions de servei públic afectades per les obres, en la forma i terminis que indiquin els Serveis Tècnics Municipals.
3. El promotor haurà de cedir gratuïtament el terreny per al vial fronter, en el supòsit de nova alineació.
4. L'encarregat de l'obra ha de tenir a disposició de la Inspecció Municipal una còpia del projecte d'execució.



5. **Les obres s'han d'iniciar dins del termini de 3 MESOS** a comptar des de l'endemà de la data de notificació de la llicència i hauran de finalitzar-se en la data assenyalada en el primer paràgraf de la present notificació.
6. Als efectes previstos en l'article 189 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'adverteix que la llicència urbanística caduca, si en finir qualsevol dels terminis anteriorment expressats, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
8. Els titulars de la llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.
9. D'acord amb el que disposa l'article 40.5 i 6 del Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el Reglament del servei municipal de clavegueram **la persona titular de la llicència ha de comunicar l'acabament de cada una de les següents fases a efectes control de l'execució de les obres i de la correcta connexió a la xarxa de clavegueram:**
 1. L'inici de les obres quan la llicència hagi establert la necessitat de replanteig.
 2. La finalització de l'estructura corresponent a la planta baixa, en cas d'obra nova o de la primera que s'addicioni si es tracta d'una ampliació.
 3. L'acabament de la coberta

En tot cas, encara que no coincideixi amb les fases anteriors, la persona titular de la llicència ha de comunicar la finalització de les obres que permeti comprovar la correcta connexió a la xarxa de clavegueram, d'acord amb el que preveu el Reglament del servei municipal de clavegueram.
10. Les liquidacions de taxes i provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, li seran notificades d'acord amb l'article 103 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, de 5 de març de 2004.
11. Per a les obres de moviment a la via pública (obres de construcció, renovació, millora o reparació d'instal·lacions de servei a la via pública consistents en cales, canalitzacions i connexions), s'haurà d'obtenir llicència municipal. Aquestes autoritzacions d'ús privatiu de la via pública estaran subjectes a concessió administrativa, en la qual s'establirà la durada i les condicions de la concessió.
12. Qualsevol tipus d'ocupació de la via pública amb materials de construcció, runes, tanques, bastides o altres instal·lacions anàlogues hauran d'estar subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència.



13. No s'atorgaran llicències d'obres que impliquin el moviment de paviments que s'haguessin construït en els dos anys anteriors, excepte en casos de necessitat urgent, acreditada a l'expedient oportú, motiu pel qual serà obligació del sol·licitant l'avís a la resta de companyies i afectats, cosa que s'haurà d'acreditar amb avís de rebuda a l'Ajuntament.
14. Les llicències de cales, canalitzacions i connexions caducaran als sis mesos del seu atorgament i hi figurarà al durada màxima per a la realització de les obres.
15. En l'execució d'obertura de rases i cales a la via pública s'han d'observar els següents extrems:
 1. En l'autorització que es concedeixi quedaran incloses les fases d'obertura i reposició de paviment.
 2. Les rases no podran romandre obertes per un període superior a cinc dies. Tampoc no podran ser interceptats els accessos a habitatges i locals comercials i industrials. En cap cas no podrà obrir-se la rasa amb una longitud superior a 100 m i hauran de tancar-la abans de començar l'obertura d'un altre tram d'igual longitud que la rasa autoritzada. Les rases efectuades com a conseqüència de campanyes comercials hauran d'efectuar-se segons el calendari d'execució proposat. Les cales s'hauran d'obrir per carrers i no es podrà començar un carrer fins que no s'hagi fet la reposició de l'anterior. La reposició d'encreuaments en la calçada s'haurà d'efectuar el mateix dia de la seva obertura, excepte si s'escau en festiu; en aquest cas, la reposició s'efectuarà el dia hàbil següent.
 3. L'execució de les obres i instal·lacions s'haurà d'ajustar a les disposicions de les ordenances específiques en la matèria.
 4. Una vegada acabada la rasa, tota la zona d'arbres haurà de quedar ben neta, sense restes de morter, formigó o terra, ni restes amb materials utilitzats per a la reposició. També s'haurà de netejar amb aigua a pressió.
 5. Quan ho requereixin les necessitats del servei públic i, especialment, del trànsit urbà, l'Administració municipal podrà imposar la modificació de les condicions de la concessió, sense que el peticionari tingui dret a cap tipus d'indemnització.
 6. Per a la reposició del paviment, el titular de l'autorització haurà de reclamar la intervenció i l'execució de les empreses a les quals l'Ajuntament tingui concedida l'autorització per efectuar obres de reposició en les vies públiques.
 7. S'haurà de notificar la present autorització a la resta de companyies de serveis amb l'objecte de coordinar altres possibles rases de traçat parcialment o total coincident.
 8. Les rases s'hauran de reblir, en la seva totalitat, amb subbase estesa i compactada, en capes de màxim 30 cm, fins a obtenir una compactació del 95% en vorera i del 98% en calçada de l'assaig proctor modificat. La capa d'acabat en el paviment de calçada i vorera haurà d'estar formada per 20 cm de formigó H-175 i 5 cm, com a mínim, de col·locació d'aglomerat asfàltic o el panot de vorera corresponent.



9. Les rases s'han de reblir, en la seva totalitat, amb materials adequats que, segons els casos, seran grava-ciment a les calçades o materials procedents de matxucat 0/30, tipus subbase, tant en voreres com en calçades, que els serveis tècnics municipals determinin. L'estesa i compactació es faran en tongades de 30 cm com a mínim, fins a obtenir una densitat del 95% en vorera i 98% en calçada, de l'assaig proctor modificat. La capa de l'acabat en paviment de vorera haurà d'estar formada per 10 cm de formigó H-175, sobre la qual es col·locarà el panot i, en els llocs on hi hagi gual, per 20 cm de formigó H-175 més el panot. A les calçades s'haurà de fer un reg d'imprimació sobre el reble i, finalment, s'hi haurà de col·locar una capa d'aglomerat asfàltic en calent, tipus S-12 o D-12, d'un mínim de 5 cm de gruix.
16. El propietari es responsabilitzarà de tractar les façanes d'una manera adequada, per tal que tinguin un bon aspecte estètic. D'altra banda, les façanes se subjectaran a la servitud gratuïta, en instal·lar-hi plaques, números i suports que la Corporació Municipal cregui convenient de posar-hi.
17. Es recolliran, mitjançant canelons, les aigües de la pluja, fent-les escopir a la xarxa municipal, i les aigües residuals, per conducte de canonades impermeables que impedeixin emanacions, es portaran a la xarxa municipal mitjançant arqueta sifònica. La connexió a la xarxa, si fa el cas, serà efectuada per un treballador municipal, bé que anirà a càrrec del propietari.
18. La concessió d'aquesta llicència no es fa extensiva a l'ús de la construcció projectada.
19. En quant a l'acreditació del compliment de les obligacions tributàries i fiscals en relació amb l'Impost sobre Activitats Econòmiques, s'estarà al següent:
 1. **Subjectes passius no exempts** (Persones jurídiques amb xifra de negocis superior a 1 milió d'euros)
Rebut o justificant de pagament de l'I.A.E. de l'exercici corrent en alguna de les 3 modalitats següents:
 - (1) quota municipal del municipi de Banyoles
 - (2) quota provincial de la província de Girona.
 - (3) quota nacional
 2. **Subjectes Passius exempts**
 - (1) Persones físiques.
 - (2) Persones jurídiques amb xifra de negocis inferior a 1 milió d'euros.**Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que acrediti que consten donats d'alta al Cens d'obligats tributaris.**
20. En el supòsit d'haver-se d'instal·lar una grua per al desenvolupament de les obres, s'haurà d'aportar la següent documentació:

DOCUMENTACIO A PRESENTAR ABANS DEL MUNTATGE DE LA GRUA



1. Model GR-1 del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, degudament segellat per una E.I.C. (Entitat d'Inspecció i Control concessionària del Departament).
2. Plànol de situació de la grua, amb les àrees de radi d'acció del seu braç giratori. Tot plegat anirà signat per l'arquitecte autor del projecte o pel director de les obres.
3. Pòlissa d'assegurança amb cobertura total per qualsevol mena d'accident, que sigui ocasionat per la grua, mentre es faci estada a l'obra.

DOCUMENTACIO A PRESENTAR UNA VEGADA INSTAL·LADA LA GRUA:

4. Certificat de bon funcionament de la seguretat de la grua mentre durin les obres i fins que aquesta es paralitzarà i/o es desmuntarà. El certificat haurà d'haver estat expedit per un tècnic competent, d'acord amb les disposicions legals vigents, i haurà d'haver estat visada pel col·legi corresponent.
 5. Certificació de la casa que hagi fet la instal·lació, que acrediti el perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua.
21. En el supòsit que com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.
22. En els cas que les edificacions siguin de nova planta o s'hagi de reposar una part important de les voreres o els serveis situats en aquestes com a conseqüència de les obres atorgades, s'haurà d'executar una nova vorera amb una amplada mínima de 150 cm, en la mesura del possible i prèvia aprovació per part dels serveis tècnics de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Banyoles.
23. L'horari dels treballs a la via pública i obres estarà comprès entre les 8:00 hores i les 20:00 hores, de dilluns a dissabte, excepte festius. En cas que el treball s'hagi de realitzar fora de l'horari establert, s'exigirà una autorització expressa de l'Ajuntament, que estableix l'horari per a l'exercici de l'activitat.

EN MATÈRIA DE CONTRACTACIÓ ADMINISTRATIVA I PATRIMONI

5. APROVAR LA DEVOLUCIÓ DE LA GARANTIA DEFINITIVA DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DE L'ÚS PRIVATIU D'UN ESPAI DE DOMINI PÚBLIC AMB UN QUIOSC DESTINAT A L'EXPLOTACIÓ DE L'ACTIVITAT DE BAR AL PARC DE LA DRAGA (expedient X2018005214).

ANTECEDENTS DE FET

I.La Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 28 de gener de 2019, va adjudicar la concessió administrativa de l'ús privatiu d'un espai de domini públic amb un quiosc destinat a l'explotació de l'activitat de bar al parc de la Draga, a l'empresa BANYOLES ACTIVA SL, amb una durada de 4 anys i amb la possibilitat de prorrogar-se per un període de dos anys més.

A aquests efectes, l'entitat contractista va dipositar a la Tresoreria municipal la garantia definitiva per import de 1.500,00 €, amb número d'operació prèvia 320190000065.

La Concessió administrativa es va formalitzar en data 5 de febrer de 2019.

II.La Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 12 de setembre de 2022 va acordar una pròrroga de l'esmentada concessió, des del dia 5.02.2023 fins el 4.02.2025.

II.En data 27.08.2025 es va l'acta de reversió de la concessió administrativa de l'ús privatiu d'un espai de domini públic amb un quiosc destinat a l'explotació de l'activitat de bar al parc de la Draga.

III.En data 4 de novembre de 2025 el Tresorer municipal emet informe constatant que consta dipositat en el compte 20181 "Fiances i dipòsits rebuts a llarg termini" una fiança en metàl·lic a favor de l'empresa BANYOLES ACTIVA SL, amb CIF B55216295 en concepte de "Fiança definitiva quiosc la Draga" per un import de 1.500,00€ i amb número d'operació comptable 320190000065.

V.En data 8 de gener de 2026 el Cap de servei de Promoció Econòmica i responsable del contracte, emet un informe constatant que es va comprovar que el quiosc estava en bon estat de conservació i manteniment tal i com es detallada en l'acta de reversió de data 27.08.2025, i s'informa favorablement la devolució de la garantia definitiva.

FONAMENTS

-La clàusula 38 *Termini de garantia de la concessió*, del plec de clàusules administratives particulars que regula, estableix el següent:

"La garantia definitiva es retornarà en el termini de 2 mesos a comptar des de la data de finalització de la concessió sempre i quan no hagi obligacions pendents resultants de la concessió"

-L'article 111 *Devolució i cancel·lació de les garanties definitives* de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Retornar a l'empresa BANYOLES ACTIVA SL, amb CIF B55216295 la fiança en metàl·lic d'import 1.500,00 €, pel compliment del contracte de la

concessió administrativa de l'ús privatiu d'un espai de domini públic amb un quiosc destinat a l'explotació de l'activitat de bar al parc de la Draga.

Segon. Comunicar a l'empresa BANYOLES ACTIVA SL que aquesta garantia serà retornada mitjançant transferència bancària a la compte corrent que consti a la fitxa de creditor de que disposa l'Ajuntament de Banyoles.

Tercer.- Traslladar aquest acord a l'interessat i a la tresoreria municipal als efectes pertinents.

6. APROVAR EL RETORN DE LA GARANTIA DEFINITIVA DEL CONTRACTE DE LES OBRES DE LA MEMÒRIA TÈCNICA VALORADA PER A LA REPOSICIÓ D'ASFALT SOSTENIBLE EN UN TRAM DE L'AVINGUDA DE LA FARGA I EN UN TRAM DE LA RONDA CANALETA (expedient X2024009761).

ANTECEDENTS

I.la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 7 d'octubre de 2024, es va adjudicar el contracte d'obres per la reposició del paviment viari amb asfalt sostenible en el tram de l'avinguda de la Farga i el tram de la ronda Canaleta a l'empresa AGUSTÍ Y MASOLIVER SA amb NIF A17000993.

A aquests efectes, l'empresari contractista va ingressar en la tresoreria municipal un aval bancari per garantir el compliment de les obligacions derivades del contracte per import de 8.000,00 €.

El contracte es va formalitzar en data 24 d'octubre de 2024.

II.En data 5 de desembre de 2024 es va signar l'acta de recepció de les obres per la reposició del paviment viari amb asfalt sostenible en el tram de l'avinguda de la Farga i el tram de la ronda Canaleta.

III.En data 11 de desembre de 2025 el Tresorer municipal emet informe constatant que consta dipositat en el compte extra pressupostari 70600 "Valors en dipòsit", un aval bancari a favor d' AGUSTÍ Y MASOLIVER SA, en concepte d' "Aval definitiu obres reposició paviment viari asfalt sostenible", per un import de 8.000,00 € amb número d'operació comptable 320240011404.

V.En data 9 de gener de 2026, l'arquitecte tècnic municipal de l'Ajuntament de Banyoles emet un informe constatant que s'ha efectuat una visita de comprovació i no s'han observat anomalies ni defectes imputables a l'execució de les obres per la reposició del paviment viari amb asfalt sostenible en el tram de l'avinguda de la Farga i el tram de la ronda Monestir i per això informa favorablement del retorn de l'aval de garantia definitiva depositada en part de l'empresa AGUSTÍ Y MASOLIVER SA.

V. També consta en l'expedient informe de conformitat de la Intervenció municipal.

FONAMENTS

-La clàusula 3.17 *Termini de garantia del contracte*, del plec de clàusules administratives particulars que regula, estableix el següent:

"El termini de garantia del contracte es fixa en 1 any a comptar des de la data de l'acta formal de recepció de la prestació contractada.

Un cop transcorregut aquest període sense objeccions per part de l'òrgan de contractació quedarà extingida la responsabilitat de l'empresa contractista, llevat que es trobi en el supòsit establert a l'article 244 de la LCSP.

(...)"

L'article 111 *Devolució i cancel·lació de les garanties definitives* de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

L'òrgan de contractació és la Junta de Govern Local per la delegació conferida per l'Alcaldia mitjançant Decret 3048/2023 de 20 de juny de 2023.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Retornar a l'empresa AGUSTÍ Y MASOLIVER SA amb NIF A17000993 la garantia definitiva d'import 8.000,00 € dipositades mitjançant aval bancari a la Tresoreria municipal, pel compliment del contracte de les obres per la reposició del paviment viari amb asfalt sostenible en el tram de l'avinguda de la Farga i el tram de la ronda Canaleta.

Segon. Comunicar a l'empresa AGUSTÍ Y MASOLIVER SA que aquesta garantia serà retornada únicament a la persona que acrediti estar especialment habilitada en representació seva, per a retirar-la.

Tercer.- Traslladar aquest acord a l'interessat, a SIC i a la tresoreria municipal als efectes pertinents.

7. APROVAR EL RETORN DE LA GARANTIA DEFINITIVA DEL CONTRACTE DE LES OBRES DE LA MEMÒRIA VALORADA PER A LA REPOSICIÓ D'ASFALT A DIVERSOS CARRERS DEL MUNICIPI DE BANYOLES (expedient X2024010514).

ANTECEDENTS

I.La Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 30 de setembre de 2024, va adjudicar el contracte de les obres de la memòria tècnica valorada per a la reposició

d'asfalt a diversos carrer del municipi de Banyoles a la societat mercantil EXCAVACIONES Y PINTURAS SAU, amb CIF A17060898.

A aquests efectes, l'empresari contractista va ingressar en la tresoreria municipal un aval bancari per garantir el compliment de les obligacions derivades del contracte per import de 4.000 €.

El contracte es va formalitzar en data 25 d'octubre de 2024.

II. En data 28 de novembre de 2024 es va signar l'acta de recepció de les obres de la memòria tècnica valorada per a la reposició d'asfalt a diversos carrer del municipi de Banyoles.

III. En data 5 de gener de 2026 el Tresorer municipal emet informe constatant que consta dipositat en el compte extra pressupostari 70600 "Valors en dipòsit", un aval bancari a favor d' EXCAVACIONES Y PINTURAS SA UNIPERSONAL, en concepte d' "Aval definitiu reposició asfalt diversos carrers 2024", per un import de 4.000 € amb número d'operació comptable 320240011402.

V. En data 9 de gener de 2026, el Arquitecte tècnic en urbanisme de l'Ajuntament de Banyoles emet un informe constatant que s'ha efectuat una visita de comprovació i no s'han observat anomalies ni defectes imputables a l'execució de les obres de la memòria tècnica valorada per a la reposició d'asfalt a diversos carrer del municipi de Banyoles i per això informa favorablement del retorn de l'aval de garantia definitiva depositada en part de l'empresa EXCAVACIONES Y PINTURAS SAU.

V. També consta en l'expedient informe de conformitat de la Intervenció municipal.

FONAMENTS

-La clàusula 3.17 *Terminis de garantia del contracte*, del plec de clàusules administratives particulars que regula, estableix el següent:

"El termini de garantia del contracte es fixa en 1 any a comptar des de la data de l'acta formal de recepció de la prestació contractada.

Un cop transcorregut aquest període sense objeccions per part de l'òrgan de contractació quedarà extingida la responsabilitat de l'empresa contractista, llevat que es trobi en el supòsit establert a l'article 244 de la LCSP.

Si durant el termini de garantia s'acredita l'existència de vicis o defectes en els treballs efectuats, es reclamarà a l'empresa contractista que els esmeni.

L'article 111 *Devolució i cancel·lació de les garanties definitives* de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

L'òrgan de contractació és la Junta de Govern Local per la delegació conferida per l'Alcaldia mitjançant Decret 2023DECR003048 de 20.06.2023.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Retornar a l'empresa EXCAVACIONES Y PINTURAS SAU amb NIF A17060898 la garantia definitiva d'import 4.000 € dipositades mitjançant aval bancari a la Tresoreria municipal, pel compliment del contracte les obres de la memòria tècnica valorada per a la reposició d'asfalt a diversos carrer del municipi de Banyoles les obres de la memòria tècnica valorada per a la reposició d'asfalt a diversos carrer del municipi de Banyoles.

Segon. Comunicar a l'empresa EXCAVACIONES Y PINTURES SAU que aquesta garantia serà retornada únicament a la persona que acrediti estar especialment habilitada en representació seva, per a retirar-la.

Tercer.- Traslladar aquest acord a l'interessat, a SIC i a la tresoreria municipal als efectes pertinents.

8. APROVAR LA PRÒRROGA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL CARRER ORFES, 3-1-5 DE BANYOLES (expedient X2013015356).

ANTECEDENTS DE FET

1. Que el Ple de l'Ajuntament en Sessió Ordinària del 26 de febrer de 2024, prèvia convocatòria i amb l'assistència del quòrum legalment establert per a la seva constitució, es va aprovar el conveni subscrit entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la cessió de la gestió temporal de l'ús de 13 habitatges de titularitat pública administrats per l'Agència.

En concret és objecte del conveni l'habitatge situat al C/Orfes, 3, 1r 5a de Banyoles.

Tal i com estableix la clàusula tercera del conveni, l'Ajuntament assumeix la responsabilitat i la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

2. Que el dia 15 de desembre de 2023 es va aprovar per Decret d'alcaldia 5725, l'adjudicació de forma directa del contracte d'arrendament de l'habitatge esmentat, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, a favor de la Sra. M.G., pel període de 12 mesos, amb efectes de 15 de gener de 2024.
3. Que la Junta de Govern Local, en Sessió Ordinària del dia 27 de gener de 2025, adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovar la pròrroga del contracte d'arrendament

de l'habitatge situat al C/Orfes, 3, 1-5 de Banyoles, a favor de la Sra. M.G., amb per un termini de 12 mesos, a partir de l'1 de gener de 2025.

4. Que d'acord amb la clàusula tercera i quarta, un cop transcorregut la durada inicial del contracte de 12 mesos, si persisteix la situació econòmica i social o de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, (12+12+12) i fins a un màxim de tres anualitats i es podrà ajustar l'import de la renda de forma proporcional i immediata als ingressos de la unitat familiar.
5. Que l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, amb data 11 de desembre de 2025, ha emès informe favorable de pròrroga del contracte d'arrendament amb el mateix import de lloguer de 100,00 euros mensuals, ja que persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària.

FONAMENTS DE DRET

I. La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II. El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de

necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III. L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV. D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V. L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI. La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de

2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Aprovar la pròrroga del contracte d'arrendament de l'habitatge situat al C/Orfes, 3, 1-5 de Banyoles, a favor de la Sra. M.G., per un termini de 12 mesos, a partir de l'1 de gener de 2026, amb el mateix import de lloguer de 100,00 euros mensuals

Segon. Notificar aquest acord a la part arrendatària i requerir-la perquè, en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització de la pròrroga del contracte en document administratiu.

Tercer. Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

PRORROGA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL C/ ORFES, 3, 1R 5A, DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles, de de 2026

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, la Sra. Rosa Maria Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. M.G., amb domicili al c/ Orfes, 3, 1r 5a, de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 17 de juny de 2023, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATÀRIA.

ANTECEDENTS

- I. Que en data de data 15 de desembre de 2023, es va aprovar per Decret núm. 2023DECR005725 l'adjudicació de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat al c/ Orfes, 3, 1r 5a, de Banyoles, destinat a situacions temporals o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. M.G.
- II. Que la Junta de Govern Local, en Sessió Ordinària del dia 27 de gener de 2025, adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovar la pròrroga del contracte d'arrendament de l'habitatge situat al C/Orfes, 3, 1-5 de Banyoles, a favor de la Sra. M.G., per un termini de 12 mesos, a partir de l'1 de gener de 2026.
- III. Que d'acord amb la clàusula tercera i quarta, un cop transcorregut la durada inicial del contracte de 12 mesos, si persisteix la situació econòmica i social o de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, (12+12+12) i fins a un màxim de tres anualitats i es podrà ajustar l'import de la renda de forma proporcional i immediata als ingressos de la unitat familiar.
- IV. Que l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, amb data 11 de desembre de 2025, ha emès informe favorable de pròrroga del contracte d'arrendament i mantenir l'import de la renda pactada.

En Virtut de l'exposat, ambdues parts,

Primer. Prorrogar el contracte d'arrendament per un termini de 12 mesos a partir de l'1 de de gener de 2026 mantenir l'import de la renda pactada de 100,00€ mensuals.

Així ho diuen i atorguen tot comproment-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

9. APROVAR L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL CARRER GIRONA 213, ESCALA 8-3-1 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL (expedient X2025015072).

ANTECEDENTS DE FET



1. L'habitatge situat al C/ Girona, 213, ESC 8, 3-1, de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda el 30 de juliol de 2025 davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 1.062, exercint el dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2. Que la finca objecte de la present es troba arrendat al Sra. S.G., en virtut de contracte privat de data 9 de novembre de 2020, que ha estat objecte de prorrogues successives i en el qual els arrendataris van renunciar expressament al seu dret d'adquisició preferent de conformitat amb la Llei d'Arrendaments Urbans.
3. Que en data 18 de novembre de 2025 Sra. S.G., manifesta la seva voluntat de rescindir el contracte existent i realitzar un nou contracte d'arrendament.
4. L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
5. En data 12 de gener de 2026 s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, el qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge situat al C/ Girona 213, ESC 8, 3-1 de Banyoles, a la família de la Sra. S.G..

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en cent vint euros (120,00€) mensuals.

FONAMENTS DE DRET

I. La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.



- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 12/2023, 24 de maig, Llei pel dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II. El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III. L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV. D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els

contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V. L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI. La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat al C/ Girona 213, ESC 8, 3-1 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. S.G., pel període d'un any amb efectes de 1 de gener de 2026.

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos (12+12+12) i fins un màxim de tres anualitat.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en cent vint euros (120,00€) mensuals.

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.

Segon. NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer. Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

Banyoles, ____ de _____ de 202__

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT AL C/GIRONA 213, ESC 8, 3-1 DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, la Sra. Rosa Maria Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. S.G. amb domicili al C/Girona 213, ESC 8, 3-1 de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 17 de juny de 2023, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATÀRIA.

ANTECEDENTS

- I. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat al C/ Girona 213, ESC 8, 3-1 de Banyoles, amb referència cadastral 1327904DG8612N0085BW.
- II. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- III. Que les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.
- IV. Que l'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Que tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

Per tot això que ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, que se subjectarà a les següents

CLÀUSULES

Primera. Objecte del contracte.

L'Ajuntament de Banyoles arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. S.G., l'habitatge situat al C/ Girona 213, ESC 8, 3-1 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina, segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en què es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

Segona. Finalitat.

L'ocupació de l'habitatge, objecte d'aquest contracte, per la part arrendatària té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a altres persones el seu dret amb relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisquessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre que puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hi ha cap persona que compleixi amb els requisits exposats, el contracte d'arrendament quedarà extingit.

El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 25 de novembre de 1994 amb relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social).

Tercera. Durada del contracte i pròrroga.

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de gener de 2026.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos (12+12+12), fins a un màxim de tres anualitats, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles.

Quarta. Preu del contracte.

D'acord amb el sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, el preu del lloguer de l'habitatge màxim és de 488.59 € mensuals, segons la consulta realitzada el dia 9 d'octubre de 2025.

Malgrat això, en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de mil quatre-cents quaranta (1.440,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir del dia 1 de gener de 2026, a raó de la quantitat mensual de cent vuitanta euros (120,00€) El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

Cinquena. Tributs i altres despeses.

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.

Sisena. Subministraments individuals.

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

Setena. Ocupació.

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte i manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

- A.G.

- H.G.

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

Vuitena. Conservació i manteniment.

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, compromentent-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

Novena. Obres.

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

Desena. Obligació i responsabilitat de la part arrendatària.

La part arrendatària s'obliga a:

- Comunicar qualsevol variació en les circumstàncies de convivència, residència, recursos econòmics i situacions socials, en el termini de 30 dies des de la data que aquests esdevinguin.
- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.
- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.

- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

Onzena. Renúncies de la part arrendatària.

La part arrendatària renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent.
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte.
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte.

Dotzena. Resolució contractual.

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- a) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte.
- b) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior.
- c) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.

Tretzena. Jurisdicció.

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot compromentent-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

10. APROVAR L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT A LA PLAÇA MARE DE DÉU DEL MONT, 1 BLOC 6-4-1 DE BANYOLES (expedient X2023013598).

ANTECEDENTS DE FET

1. L'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu del Mont, 1, bloc 6, 4t 1a de Banyoles va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles mitjançant escriptura pública de compravenda, de data 5 de maig de 2021, davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 747, en exercici del dret de tanteig i retracte a favor de l'administració, per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (exp. núm.: X2020012375).

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2. L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3. La Junta de Govern Local, en Sessió Ordinària del dia 21 de novembre de 2022, va aprovar l'adjudicació de forma directa del contracte d'arrendament de l'habitatge esmentat, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, pel període d'un any, amb efectes des de l'1 de novembre de 2022 (exp. núm.: X2022001275), amb data de finalització el dia 31 d'octubre de 2025.

4. En data 15 de gener de 2026, s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, el qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar, es proposa formalitzar un nou contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu del Mont, 1, bloc 6, 4t 1ª, de Banyoles, a la família de la Sra. E.J.R.R., a partir del dia 1 de novembre de 2025, ja que persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de les persones arrendatàries.



Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en dos-cents seixanta euros (260,00€) mensuals.

FONAMENTS DE DRET

I. La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, del Dret de l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II. El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III. L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2a) estableix que l'explotació dels béns o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 72 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i inserció socials, activitats culturals i esportives,

promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV. D'acord amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V. L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2a) estableix que els contractes per a l'explotació de béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de l'operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

L'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer. Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu del Mont, 1, bloc 6, 4t 1a de Banyoles, a favor de la Sra. E.J.R.R., per un termini de 12 mesos, a partir de l'1 de novembre de 2025.

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos (12+12+12) i fins un màxim de tres anualitats.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en dos-cents seixanta euros (260,00€) mensuals.

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb

finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.

Segon. Notificar aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer. Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

Banyoles, ____ de _____ de 202____

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT A LA PLAÇA MARE DE DÉU DEL MONT, 1, BLOC 6, 4T 1A DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

REUNITS

D'una part, el senyor Miquel Noguer i Planas Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, l'efecte de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. E.J.R.R., amb NIF 70298153X i domicili a la plaça Mare de Déu del Mont 1, bloc 6, 4t 1a de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 17 de juny de 2023, de constitució de la Corporació Municipal, ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara endavant part ARRENDADORA.

La segona intervén en nom i interès propi, d'ara endavant la part ARRENDATÀRIA.

ANTECEDENTS

- I. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu del Mont, 1, bloc 6, 4t 1a de Banyoles, amb referència cadastral 1138306DG8613N0007HA.
- II. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de

Banyoles, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.

- III. Que les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.
- IV. Que l'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Que tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

Per tot això que ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, que se subjectarà a les següents

CLÀUSULES

Primera. Objecte del contracte

L'Ajuntament de Banyoles arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, la Sra. E.J.R.R., amb NIF 70298153X l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu del Mont, 1, bloc 6, 4t 1a de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina, segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en què es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

Segona. Finalitat.

L'ocupació de l'habitatge, objecte d'aquest contracte, per la part arrendatària té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a altres persones el seu dret amb relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisquessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del

contracte, sempre que puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hi ha cap persona que compleixi amb els requisits exposats, el contracte d'arrendament quedarà extingit.

El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 25 de novembre de 1994 amb relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social).

Tercera. Durada del contracte i pròrroga.

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de DOTZE MESOS, des del dia 1 de novembre de 2025.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos (12+12+12), fins a un màxim de tres anualitats, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ de l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles.

Quarta. Preu del contracte.

D'acord amb el sistema estatal de referència de preus de lloguer d'habitatge, el preu del lloguer de l'habitatge màxim és de 470,02€ mensuals, segons la consulta realitzada el dia 15 de gener de 2026.

Malgrat això, en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès per l'Àrea de Serveis Socials, Acció Comunitària, Polítiques d'Igualtat i Salut de l'Ajuntament de Banyoles, que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de tres-mil cent-vint euros (3.120,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir del dia 1 de febrer de 2026, a raó de la quantitat mensual de dos-cents seixanta euros (260,00€) El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa

temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

Cinquena. Tributs i altres despeses.

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.

Sisena. Subministraments individuals.

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

Setena. Ocupació.

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte i manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

A.G.M.R.

R.S.C.R.

N.I.C.R.

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

Vuitena. Conservació i manteniment.

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, comproment-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

Novena. Obres.

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

Desena. Obligació i responsabilitat de la part arrendatària.

La part arrendatària s'obliga a:

- Comunicar qualsevol variació en les circumstàncies de convivència, residència, recursos econòmics i situacions socials, en el termini de 30 dies des de la data que aquests esdevinguin.
- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.



- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.
- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

Onzena. Renúncies de la part arrendatària.



La part arrendatària renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent.
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte.
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte.

Dotzena. Resolució contractual.

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- d) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte.
- e) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior.
- f) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.

Tretzena. Jurisdicció.

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot comproment-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

EN MATÈRIA DE FOMENT

11. APROVAR L'ACCEPTACIÓ D'UNA SUBVENCIÓ ATORGADA PER LA DIPUTACIÓ DE GIRONA PEL PROGRAMA DEL MAR AL CIMS DE RECURSOS EDUCATIUS (expedient X2023006323).

Vist l'escrit de la Diputació de Girona, amb registre d'entrada número E2023015312, on es notifica la concessió d'una subvenció en el marc del programa "Del mar al cims" corresponents als cursos escolars 2023-2024 i 2024-2025.

Vist l'informe emès al respecte des de Serveis a les Persones i que s'adjunta a l'expedient.

L'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 3048/2023, de data 20 de juny de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 131 de 6 de juliol de 2023

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per **unanimitat** l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Acceptar la subvenció de 750,-€ atorgada per acord de la Junta de Govern de la Diputació de Girona de 10 d'agost de 2023, en el marc del programa "Del mar al cims" corresponents als cursos escolars 2023-2024 i 2024-2025.

Segon.- Acceptar les condicions i la normativa que regeix l'atorgament d'aquesta subvenció.

Tercer.- Fer constar expressament que l'Ajuntament no disposa de cap altra subvenció o ingrés afectat per l'activitat que es tracta que sumats a l'ajuda de la Diputació sobrepassi el cost total.

Quart.- Manifestar que l'Ajuntament es troba al corrent de les seves obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

Cinquè.- Comprometre's formalment a aplicar únicament a les activitats a què va destinada la subvenció atorgada.

Sisè.- Aplicar l'ingrés a la partida **40.46161. SD. Subvenció del mar al cims.**

ALTRES ASSUMPTE DE CARÀCTER URGENT

No s'escau.

CLOENDA.- No havent-hi cap altre assumpte a tractar es conclou la sessió, sent les 12.25 hores de tot el qual, jo, com a Secretària municipal, en dono fe.