

Presentació del Pla

Fundació Privada Gelida ha elaborat i aprovat un Pla de Viabilitat per els anys 2019 2020 per analitzar i donar la cobertura necessària als projectes que estem engegant i esperem s'iniciïn a principi del 2019.

Amb aquest pla de Viabilitat ens proposem d'establir una metodologia que ens permeti afrontar els diferents reptes que ens hem proposat arran del sorgiment del projecte de la compra de "Els Lluïsos de Gelida" espai cultural i de esbarjo vinculat a la parròquia i actualment en desús.

Aquest projecte ens permetrà dur a terme les nostres finalitats previstes dins d'un marc de caràcter participatiu i consensuat.

Quina és la situació actual de la Fundació i dels eu entorn?

Com a conseqüència de la mort sobtada del Sr. Jordi Carrillo i Giralt president i impulsor de la constitució de la Fundació privada Gelida vam decidir fer una aturada tècnica pensant que era el més adequat abans de procedir a la seva dissolució. En el mes de juliol del 2016 un grup de patrons vàrem decidir tornar a reprendre l'activitat i per aquest motiu ens vam posar en contacte amb el protectorat i hem seguit totes les indicacions que ens han demanat. Estem en fase de finalització dels requisits demanats que han consistit en la modificació del patronat, modificació de estatuts , presentació de comptes i pla de viabilitat per els propers dos anys en el que contempen la possibilitat d'adquirir un edifici emblemàtic de Gelida denominat Els Lluïsos.

Cap a on vol anar l'entitat?

Volem assumir el Projecte de Els Lluïsos que durant molts anys ha estat un edifici emblemàtic de Gelida com a part de les entitats culturals del poble.

Quin és el projecte de l'entitat?

Consisteix en l'adquisició de Els Lluïsos mitjançant un contracte de compravenda per un import de 122.000 € remodelar ho i utilitzar-ho com espai soci cultural en el que s'ubicaria la seu de la Fundació.

Situació de la finca, marc urbanístic i programa funcional del projecte

Situació i marc urbanístic

Coordenades UTM: 405133,83 - 4588182,87

Municipi Gelida Classificació

Codi Ajuntament SUC Sòl urbà consolidat

Codi MUC SUC Sòl urbà consolidat

Qualificació

Codi Ajuntament **E3 Sistema d'equipaments comunitaris : Equipaments socio-culturals, administratius**

Codi MUC SE Sistemes, Equipaments

Planejament territorial

Pla territorial metropolità de Barcelona

Planejament general

Expedient Tipus

2007/27658/B Pla d'ordenació urbanística municipal

Recursos

Recurs Tipus

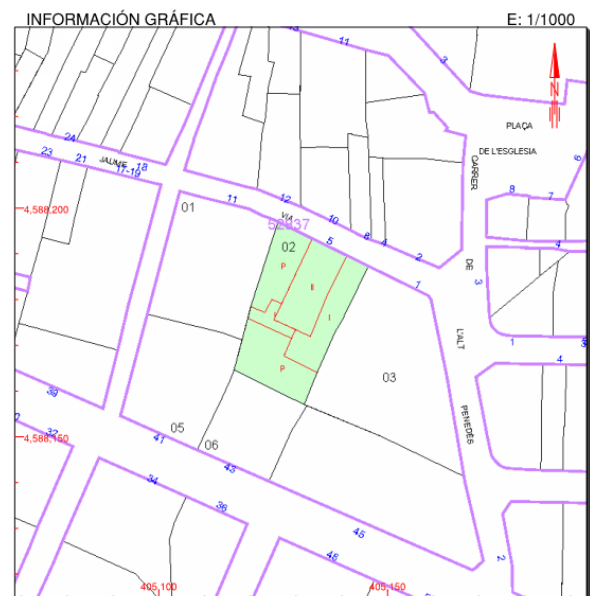
1992/2448/B/3 Recurs contenciós-adm.

Cadastre

Referència Cadastral: 5283702DF0858S

CL MN JAUME VIA 5 N2-9 GELIDA (BARCELONA)

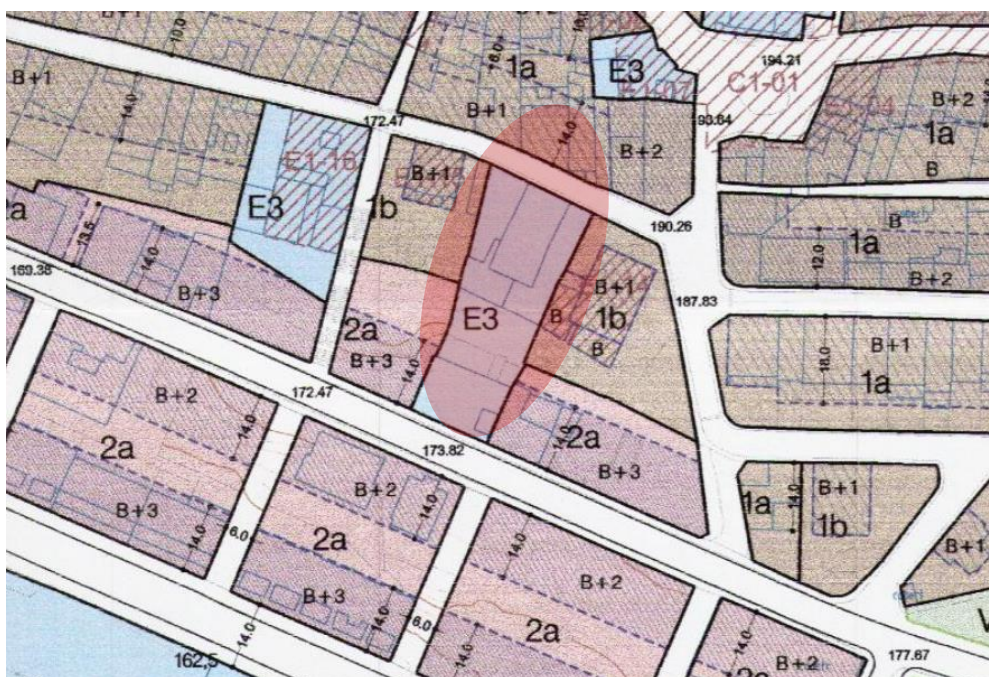
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE			
5283702DF0858S0001MD			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN			
CL MN JAUME VIA 5			
08790 GELIDA [BARCELONA]			
USO PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Religioso		1920	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	
100,000000		382	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN			
CL MN JAUME VIA 5 N2-9			
GELIDA [BARCELONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	
382		648	
TIPO DE FINCA			
Parcela construida sin división horizontal			



La finca objecte està situada al carrer Mossèn Jaume Via nº 5. Es tracta d'un solar edificat i amb front de façana a un únic carrer. Les edificacions existents daten de principis de segle XX i es troben en un estat de conservació que reclamaria d'un programa de manteniment intens i continuat per tal de reduir-ne la degradació. En el passat el seu ús havia estat el corresponent a teatre (Els Lluïsos), cinema i activitats socioculturals per a entitats del municipi. No consta en el planejament municipal cap referència a la finca en tant que bé catalogat ni tampoc pel que fa a la composició arquitectònica de façanes o tram de carrer en qüestió. La topografia accidentada del municipi es manifesta també en aquest immoble on, per una banda ens trobem amb unes rasants de façana amb desnivell i, per l'altra, una diferència d'alçada acusada entre l'accés principal i els patis posterior del fons de finca (ja no edificats), corresponents a diverses plantes de desnivell. Lateralment existeix també un pati no construït, en l'actualitat utilitzat de forma efímera per a esdeveniments culturals del municipi.



Façana del carrer Mn. Jaume Via nº 5.



Plànol de planejament urbanístic: regulació del sòl | Qualificacions i proteccions del sòl urbà i urbanitzable. **Clau E3**

Tot seguit s'exposa l'article 107 de les Normes Urbanístiques corresponent a la Clau E en la que s'emmarca la finca:

article 107 Sistema d'Equipaments comunitaris (Clau E)

a) DEFINICIÓ

Formen el Sistema d'equipaments, aquelles zones que així queden qualificades als plànols d'aquest POUM i aquells que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

El sòl que el Pla General reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, admetent-se la titularitat privada del sòl i de l'ús.

La Corporació municipal subscriurà convenis per a la construcció o la gestió d'equipaments de titularitat privada sempre que compleixin els següents requisits:

- Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats com a patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, en la gestió del qual no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
- Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, funeràries, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que reconeguin la seva utilitat pública o d'interès social.
- Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a idèntic fi l'actuació pública.
- Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti dins les finalitats específiques per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

Els solars destinats a equipament podran ésser subjecte d'expropiació si els titulars no els dediquen als usos previstos en aquest article, o quan així quedi determinat per un Pla Especial d'Equipaments.

A part dels equipaments previstos en el POUM, la iniciativa particular o pública podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, sempre que compleixin la normativa pròpia de cada zona.

b) DEFINICIÓ DE SUBSISTEMES I ASSIGNACIÓ D'USOS

Es defineixen els subsistemes d'equipament segons els usos previstos en cadascun d'ells. Tot i que en alguns casos es preveu la compatibilitat de dos tipus de subsistema.

S'estableixen els següents subsistemes d'equipaments:

- E1 : Equipaments de caràcter semidens destinats a l'ús Docent.
- E2: Equipaments de caràcter semidens destinats a l'ús Esportiu.
- E3: Equipaments de caràcter dens destinats principalment als usos socio-culturals (inclòs el religiós), Administratiu, Assistencial, Sanitari, Cementiri i Tanatori.
- E4: Reserves d'equipament sense ús assignat als que es podrà assignar l'ús segons les necessitats específiques del municipi.

No serà necessari fer cap tràmit d'assignació quan es proposi l'edificació dels usos principals previstos en aquest planejament.

Es podrà assignar l'ús amb acord de Ple quan es tracti del subsistema "E4" de reserva d'equipament.

Quan es proposin usos diferents dels previstos com a ús principal serà necessari fer un Pla Especial d'assignació d'ús que justifiqui la necessitat del nou ús al temps que faci la previsió de reubicació de l'ús que es vol ocupar.

c) CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà on se situa.

El tipus d'ordenació serà lliure però s'hauran d'adaptar les llinces a les qualificacions veïnes, tapant les mitgeres reals o possibles quan es tracti de zones en alineació de vial i separant-se de les partions un mínim de 3 metres quan es tracti de zones en edificació aïllada.

No es podrà superar en més de tres metres o d'una planta l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes de la qualificació veïna que permeti mes alçada. Quan hi hagi mitgeres, en els tres metres mes pròxims a aquesta es respectarà l'alçada reguladora veïna.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà segons els usos permetent-se una edificabilitat màxima segons el subsistema. En el cas que existeixi un edifici catalogat amb un sostre superior al permès a la subzona, el sostre existent es podrà mantenir sempre que es mantingui l'edifici catalogat.

- E1** Equipament docent: 0,75 m²st./m²sòl
- E2** Equipament esportiu: 0,75 m²st./m²sòl
- E3** Equipament: En general 1,5 m²st./m² sòl. En àrees d'alineació de vial serà com a mínim l'equivalent a l'aplicació de les fondàries edificables i l'alçada reguladora de les zones veïnes al conjunt de la parcel·la d'equipaments.
- E4** Reserva d'equipaments: S'aplicarà la que correspongui en el moment que sigui assignat l'ús definitiu.

S'empraran sistemes d'estalvi d'aigua, d'energia i de separació dels residus municipals.

d) REGULACIÓ D'USOS

Els usos permesos seran en general els relacionats com a usos d'equipament en l'article 81 d'aquesta normativa.

Els usos permesos es resumeixen a continuació indicant-se en cada cas el seu grau de permissibilitat. En el subsistema E4 estan permesos tots els usos descrits en la resta de subzones.

La resta de usos no consignats en aquest quadre es consideren prohibits.

D'acord amb l'article 34.2 del Reglament de la LUC es podrà destinar a determinats aprofitaments de titularitat privada el subsòl d'equipaments en àmbits inclosos en polígons d'actuació o en plans de millora urbana. En els casos contemplats en dit article, aquest POUM permetrà la privatització del 49% dels aparcaments soterrats en espais lliures públics, sempre que el restant 51% es mantingui com a aparcaments públics.

Permissibilitat	E1	E2	E3
Dominants	Docent	Esportiu	Sòcio-cultural
			Administratiu
			Assistència
			Religiós
			funerari
			Sanitari
Compatibles	Serveis tècnics	Serveis tècnics	Serveis tècnics
			Oficines i serveis
			Magatzem
Condicionats	Com a usos complementaris que no superin el 20% de l'ocupació permesa		
	Restauració-bar	Restauració-bar	Restauració-bar
	Aparcament	Aparcament	Aparcament
	Oficines i serveis	Oficines i serveis	
		Comercial	Comercial
	Magatzem	Magatzem	
		Habitatge dotacional (amb un màxim del 5% del total d'equipaments del municipi)	

Programa funcional estimat del projecte

Una estimació del programa funcional en el que el projecte respon a la següent matriu funcional de zones, on s'estableixen les necessitats i requisits d'interacció entre elles alhora que se'n designen les prioritats en termes de diversitat d'usos. El repartiment dels espais és a dia d'avui arbitrari ja que dependria del propi desenvolupament del projecte en la finca i del conjunt de condicionants que hi apliquen.

Com esperem assolir els nostres objectius?

Debat Participatiu:

Debat sobre el projecte cultural: usos i activitats que hauria d'acollir

Debat sobre el projecte funcional: grau de preservació, restauració, substitució i intervenció del edifici.

Debat sobre la gestió de l'espai i validació de l'avantprojecte.

Anàlisi de la viabilitat econòmica del projecte

Tal i com ja hem explicat anteriorment, el nostre projecte es basa en l'adquisició mitjançant un contracte de compravenda de "Els Lluïsos de Gelida" i l'arranjament posterior per posar-la a disposició de la gent de la població de Gelida i dur a terme activitats d'interès general.

El projecte s'inicia en el 2019 moment en que està previst signar un contracte de compravenda entre la Parròquia de Gelida propietària dels terrenys i la Fundació Privada Gelida Cultura i Patrimoni.

El preu per la compravenda de la finca és el de Cent vint-i-dos mil euros (122.000 €), que es resoldrà mitjançant un únic pagament de Cent vint-i-dos mil euros (122.000 €), abans del 31-12-2019.

Durant el 2019 i 2020 es faran campanyes de difusió i sensibilització a la població, amb l'objectiu de difondre el projecte i captar socis i donants.

L'entitat està exempta d'Impost de transmissions Patrimonials i d'Impost de Béns Immobles donat que està acollida als incentius fiscals de la Llei 49/2002 de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratiu i dels incentius fiscals al mecenatge.

Les recaptacions es planteja en els següents escenaris:

Escenari 1 Mínim:

Pel que fa la campanya de recaptació de fons, es valora assolir amb aquest escenari un mínim uns 60 socis a raó d'una quota anual de 150 euros, 12 empreses amb una quota de 300 € anuals i 11 donants de 100 € anuals que ens permetrà recaptar durant l'any 2019 i successius 13.600,00 euros.

El resto fins arribar els 122.000 €, mitjançant un préstec hipotecari de 108.400,00, coincidint amb el d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

Així mateix, està previst organitzar activitats varies com subhastes, ajuts, rifes i altres que ens permetran recaptar fons per 4.000 euros durant l'any.

Tanmateix, es donaran d'alta els serveis de llum i aigua, que s'estimen en uns 200,00 euros per el 2019.

Com a despeses previstes durant el 2019, preveiem en concepte de reparacions i manteniments uns 2.000,00 euros i en concepte de consums (llum i aigua) uns 500,00 euros.

PRESSUPOST			DONACIONS ANUALS					AMORTITZACIO HIPOTECA				
Descripció		€	Descripció	Donants	Imports	Anual	Retorn	3	Any	Capital Pen	excedente	
Preu de compra		122.000,00	Donacions Particulars	60	150	9.000,00	6.750,00		1	97.510,01	6.646,45	
Despeses generals		0,00	Donacions Empreses	12	300	3.500,00	1.050,00		2	86.513,92	13.292,90	
Recursos 1er any		-13.600,00	Donacions Puntuals	11	100	1.100,00	825,00		3	75.409,10	19.939,34	
									4	64.192,81	26.585,79	
Hipoteca		108.400,00				13.600,00	8.625,00		5	52.862,28	33.232,24	
									6	41.414,64	39.878,69	
									7	29.846,98	46.525,13	
									8	18.156,29	53.171,58	
HIPOTECA Decembre 2019			FINANCIACIO HIPOTECA							9	6.339,49	59.818,03
Anys	Capital	Quota Anual	Descripció	Donants	Imports	Anual	Retorn		10	-5.606,57	66.464,48	
20	108.400,00	6.953,55	Donacions Particulars	23	150	3.476,77	2.607,58		11	-17.685,12	73.110,92	
			Donacions Empreses	12	300	3.476,77	1.043,03		12	-29.899,47	79.757,37	
						6.953,55						

Escenari 2

Pel que fa la campanya de recaptació de fons en aquest escenari es preveu arribar al total de la compravenda de la finca de 122.000 €.

Així mateix, està previst organitzar activitats varies com subhastes, ajuts, rifes i altres que ens permetran recaptar fons per 4.000 euros durant l'any.

Tanmateix, es donaran d'alta els serveis de llum i aigua, que s'estimen en uns 200,00 euros per el 2019.

Com a despeses previstes durant el 2019, preveiem en concepte de reparacions i manteniments uns 2.000,00 euros i en concepte de consums (llum i aigua) uns 500,00 euros.

Descripció	€
Preu de compra	122.000,00
Recursos	122.000,00
Hipoteca	0,00
Valoracio bisbat	295.000,00

Descripció	Donants	Imports	Anual	Retorn
Donacions Particulars	540	150	81.000,00	60.750,00
Donacions Empreses	105	300	31.500,00	9.450,00
Donacions Puntuals	96	100	9.600,00	7.200,00
Altres	1	-100	-100,00	