



INGESA

INGENIERÍA GENERAL DE PROYECTOS

**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA CLAU A12g,
AL MUNICIPI DE BANYOLES**

Gener 2025



—
IGP INGESA, SL

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

Enric González Durán, arquitecte
—

PROMOTOR

Lidl supermercados SAU

Referència interna 13558 | DATA 1/2025

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

Índex

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA	3
1. ANTECEDENTS	3
2. OBJECTE DEL DOCUMENT	3
3. REDACCIÓ	3
4. AMBIT DEL PLA	3
5. MARC LEGAL.....	3
6. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA.....	5
7. PLANEJAMENT VIGENT.....	5
8. DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT	11
9. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	16
10. OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE.....	17
11. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.....	17
12. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	17
13. CANVI CLIMÀTIC.....	17
14. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	18
 II. NORMATIVA	 19
Article 1. Objecte.....	19
Article 2. Àmbit territorial	19
Article 3. Marc legal	19
Article 4. Vigència	19
Article 5. Interpretació	20
Article 6. Determinacions.....	20
Article 7. classificació del sòl.....	20
Article 8. Qualificació del sòl.....	20
Article 9. Condicions d'ordenació i edificació	20
Article 10. Condicions d'ús	21

III. PLÀNOLS

- I.01 SITUACIÓ
- I.02 LOCALITZACIÓ
- I.03 CARTOGRAFIA
- I.04 ORTOFOTO
- I.05 CADASTRE
- I.06 PLANEJAMENT VIGENT
- O.01 PLANEJAMENT PROPOSAT

Annexos:

- ANNEX 1: LLICÈNCIA URBANÍSTICA
- ANNEX 2: FITXES CADASTRALS

Promotor:

- LIDL Supermercados SAU

Equip redactor: IGP INGESA, SL

- Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
- Enric González Duran, arquitecte

Gener 2025

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip
La signatura electrònica del conjunt del document es recull en aquesta pàgina.

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

A la finca ubicada a la cantonada del Passeig Mas Riera amb la C-150 hi ha construït actualment un edifici comercial que es va construir a l'empara de la llicència d'obres de construcció de nau industrial concedida per acord de Govern de data 19/09/1995. El projecte es va realitzar en base al Pla General de Banyoles que incloïa la finca en la zona NP3 Zona d'indústria aparador (clau F3b). S'adjunta com annex 1 la llicència d'obres concedida.

Es volutat de la propietat enderrocar la nau existent i construir una nova nau de majors dimensions.

D'acord amb la normativa urbanística vigent, per la construcció d'una nova nau en aquesta parcel·la cal redactar un PMU d'ordenació volumètrica que defineixi les condicions d'ordenació dels volums en base als paràmetres urbanístics permesos.

Per tant, prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'obres cal redactar l'esmentat PMU.

2. OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte del present Pla de Millora urbana (PMU) és establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la ubicada a la cantonada del passeig Mas Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, del municipi de Banyoles, per permetre la construcció d'una edificació d'ús comercial.

3. REDACCIÓ

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica ha estat redactat pels arquitectes Georgina Vázquez Utzet i Enric González Duran, amb número de col·legiat 37828/3 i 37774/0 respectivament; col·laboradors de IGP INGESA SL.

El promotor del Pla de Millora Urbana és l'empresa LIDL Supermercados SAU.

4. AMBIT DEL PLA

L'àmbit del PMU es correspon amb la parcel·la amb la referència cadastral 1524104DG8612S i ubicada a la cantonada del passeig Mas Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, del municipi de Banyoles.

5. MARC LEGAL

El Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent, com també amb les restants disposicions legals aplicables. El marc legal que emmarca el present Pla especial és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (RLUC)
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles, aprovat definitivament el 22/12/2020 (POUM)

D'acord amb l'article 70 del TRLUC que regula els plans de millora urbana, els plans de millora urbana poden tenir per objecte, en sòl urbà consolidat, regular la composició volumètrica. Els plans de millora urbana han de contenir les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

L'article 229 del POUM determina que es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:

- *Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.*
- *Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.*
- *Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.*
- *Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.*
- *El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.*
- *Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.*
- *Edificació principal i edificació auxiliar.*
- *Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.*

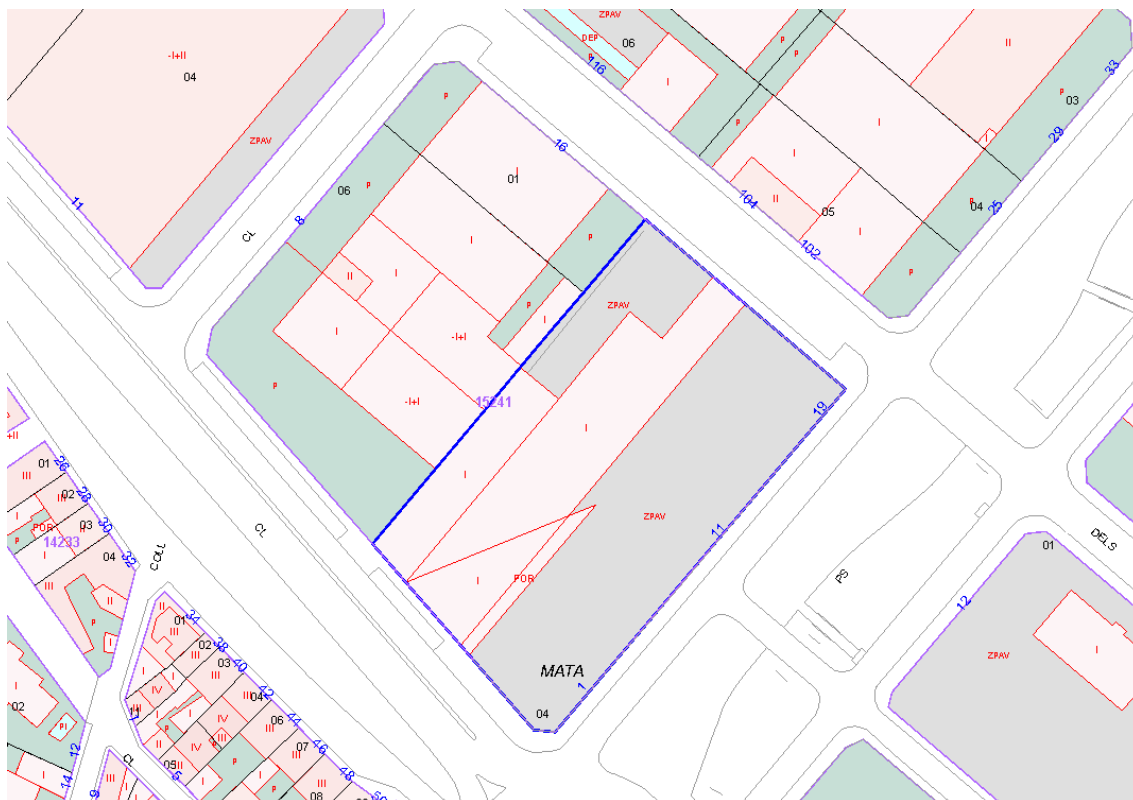
També estableix que els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 TRLU) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 228 d'aquestes Normes que són:

- *El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.*
- *La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.*
- *El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.*
- *La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.*
- *Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.*
- *Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.*
- *Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals, que són les zones R1 Nucli Antic i R2 Urbà tradicional.*

6. IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

Cadastre

Finca amb la referència cadastral 1524104DG8612S amb una superfície de parcel·la de 5.048 m2 i divisió horitzontal. Actualment té un sostre total construït de 2.086 m2 d'ús comercial. La finca és de titularitat privada. S'adjunta ANNEX 2: FITXES CADASTRALS



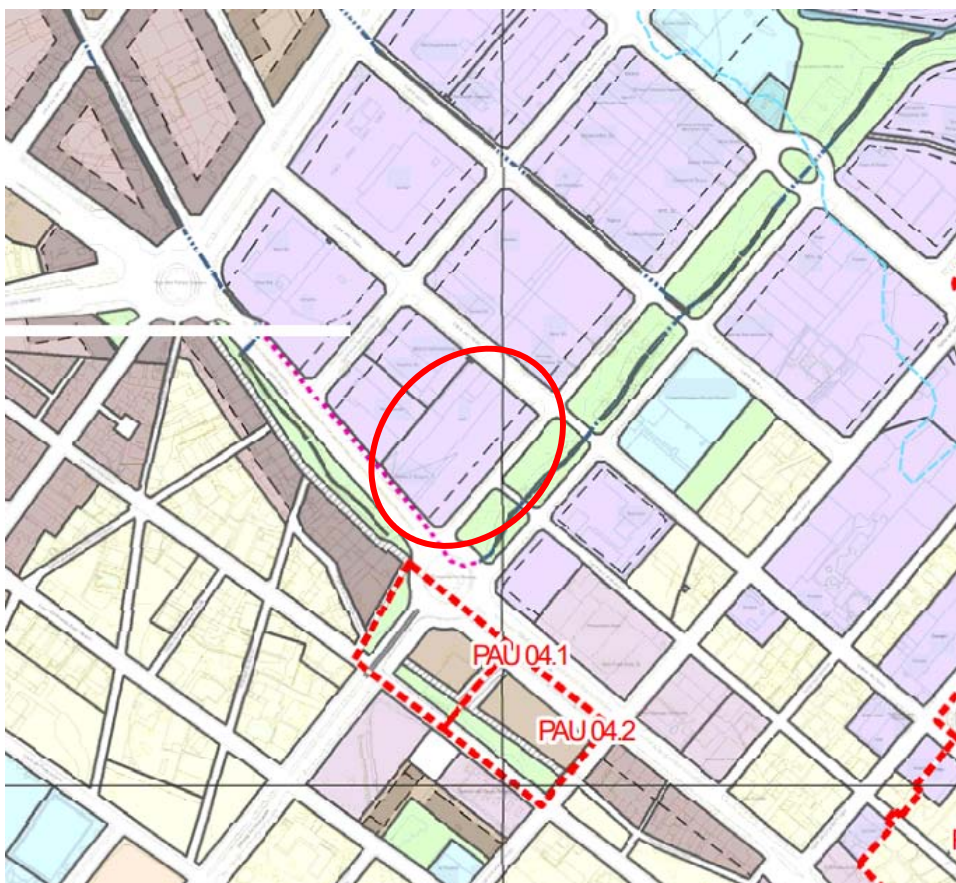
Font: cadastre

7. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM) aprovat definitivament en data 22/12/2020 i publicat el 12/02/2021, el qual classifica la finca com a sòl urbà no inclòs dintre de cap àmbit de planejament ni gestió urbanística.



Reproducció parcial plànol d'ordenació O.1 Classificació del sòl del POUM



Reproducció parcial plànol d'ordenació O.2.1 Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació del sòl del POUM.

D'altra banda el POUM qualifica la parcel·la amb la clau A12g inclosa dins la clau A12 Zona d'activitat econòmica, Industrial, subzona d'edificació aïllada. El plànol d'ordenació determina que l'edificació s'ha de separar 10 metres del Passeig Mas Riera.



Reproducció parcial plànol d'ordenació O.2.2 Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada del POUM. Làmina 15.

L'article 153 de la Normativa del POUM estableix una regulació de volumetria flexible per les subzones A12 i l'article 154 estableix que a la volumetria flexibles li són d'aplicació, a banda de l'article 156, els articles següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
- La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

D'altra banda, l'article 156 estableix la regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada A12 i a l'apartat 7.7 també inclou una regulació específica per la clau A12g.

Els paràmetres generals de la **clau A12** segons l'article 156 són:

1. *Definició*

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

2. *Paràmetres referits a la parcel·lació*

- o Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.000 m²*
- o La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres*

3. *Paràmetres en relació amb la parcel·la*

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m² de sostre/ m² de superfície.*
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.*
- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 5 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 5 metres a la resta de partions.*
- En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les.*

4. *Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer*

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.*

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones. Aquests cossos seran de planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la amb l'excepció de les toleràncies assenyalades.

5. *Paràmetres en relació a l'edificació*

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 12 metres.*

Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o

paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- *2.1 Oficines i serveis. Compatible.*
- *2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.*
- *2.4 Restauració. Compatible.*
- *2.5 Recreatius i espectacles tipus I i II. Compatible.*
- *3. Industrial. Dominant*
- *5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.1a Sanitari que només s'admet per clíniques veterinàries o similars.*
- *6. Serveis tècnics i ambientals. Compatible.*
- *7.2 Aparcament. Compatible.*

S'admetran dos activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- *Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.*
- *Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 7 metres.*
- *Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 200 m2.*

Pel que fa a la regulació específica per la **clau A12g**, l'apartat 7.7 estableix:

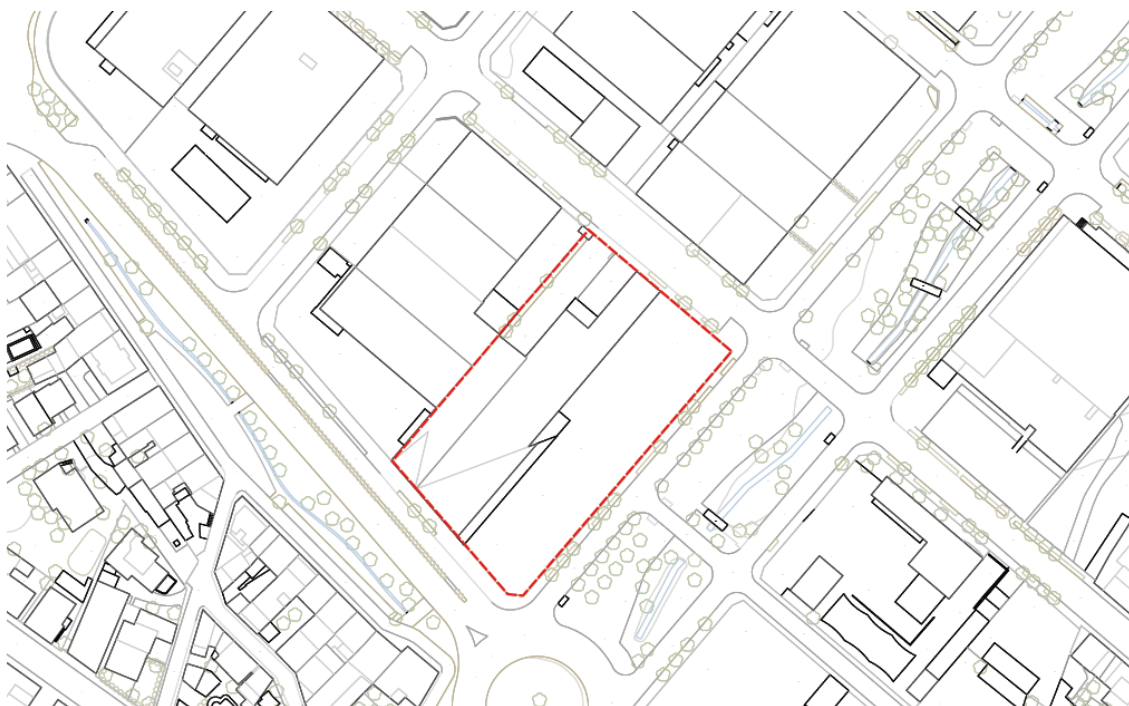
7. 7.7. A la subzona A12g, que prové d'un Estudi de Detall, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Es reconeix la volumetria definida en l'Estudi de Detall i s'acceptaran ampliacions d'un màxim del 10% de la superfície construïda respectant les separacions fixades als plànols.*
- *En cas de substitució de l'activitat es podrà assolir l'edificabilitat assignada pel Pla Parcial de 1,00 m2st/m2 prèvia tramitació d'un Pla de Millora Urbana.*
- *Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:*
 - *2.1 Oficines i Serveis. Compatible*
 - *2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009*
 - *2.4 Restauració. Compatible.*
 - *2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.*
 - *7.2 Aparcament. Complementari*

Per tant, donat que es vol substituir l'edificació existent, caldrà fer un Pla de Millora urbana que concreti les condicions d'edificació en base a l'establert al POUM:

- Parcel·la mínima: 1.000 m2 amb una façana mínima a carrer de 20 metres.
- Edificabilitat màxima: 1,00 m2st/m2s (edificació principal)
- Ocupació edificació principal: 70%
- Distàncies a partions:
 - 10 metres al Passeig de Mas Riera (segons plànol O.2.2 del POUM)
 - 5 metres a la resta de carrers o espai públic, i a la resta de partions.
 - Els espais no edificables al front de la parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les
- Cossos auxiliars: s'admeten amb condicions i poden originar una ocupació addicional de 5% de la superfície de parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones.
- Alçària edificació: 12 m. Per sobre s'admeten elements tècnics amb condicions.
- Usos admesos:
 - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
 - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
 - 2.4 Restauració. Compatible.
 - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
 - 7.2 Aparcament. Complementari

Es tracta d'un parcel·la cantonera de forma rectangular i que dona front al passeig Mas Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, del municipi de Banyoles.



Font: ICGC

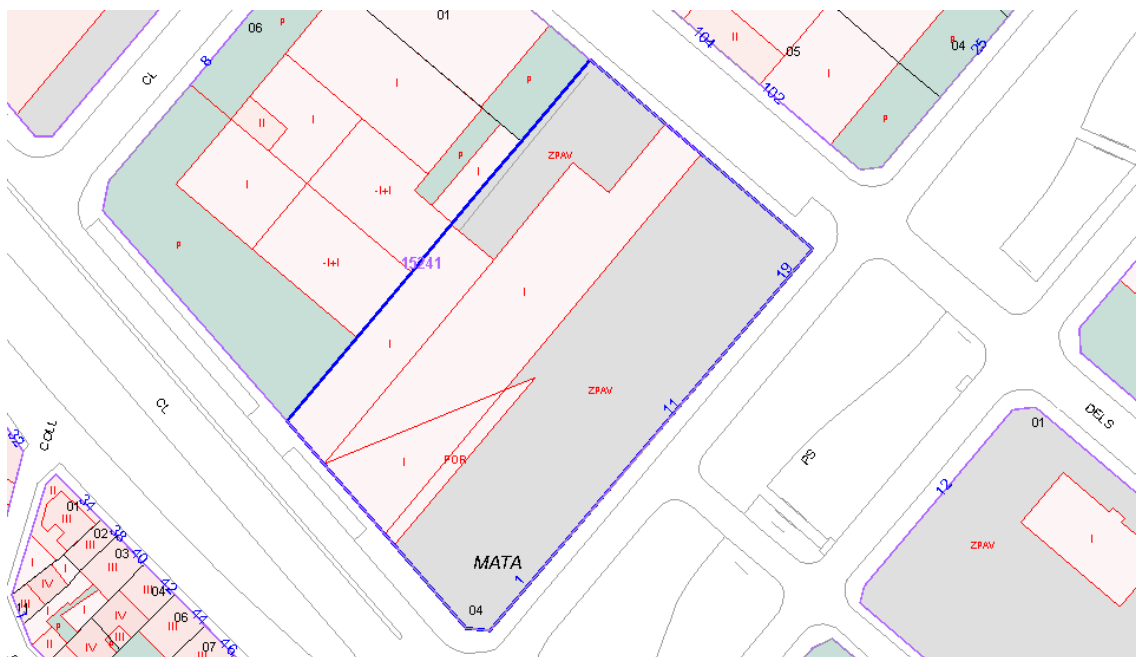


Font: ICGC

Descripció del solar:

Es tracta d'un solar rectangular i planer que disposa de tots els serveis urbanístics. La parcel·la limita per l'oest amb el carrer de Mata, pel sud amb el Passeig de Mas Riera i per l'est amb el carrer dels Telers. Pel costat nord limita amb un altre solar industrial on hi ha una nau edificada fins al límit de la parcel·la. La parcel·la dona front a vials totalment urbanitzats incloses les voreres.

Actualment la parcel·la està edificada amb una nau industrial ubicada al costat nord de la parcel·la. Es tracta d'un edifici en planta baixa, conformat per diferents volums i amb coberta parcialment inclinada, amb una superfície segons cadastre de 2.086 m² d'ús comercial. L'edifici ocupa tota la part nord de la parcel·la, està alineat als carrers Mata i Telers, i no hi ha separació amb la finca veïna.



Font: cartografia cadastral

A l'edifici hi ha implantades dos activitats comercials: un supermercat que ocupa tot l'ample de la parcel·la, i un local comercial al límit amb la finca veïna i amb accés des del carrer de Mata.

A la part lliure d'edificació ubicada al front del passeig de Mas Riera hi ha un gran aparcament en superfície amb accés des del carrer de Mata i el Passeig de Mas Riera. A la part posterior de la parcel·la i amb accés des del carrer dels Telers hi ha la zona de descàrrega de mercaderies.



*Imatge de la parcel·la des de la cantonada del carrer de Mata amb el Passeig de Mas Riera.
Font: Google Maps*



*Imatge de la parcel·la des del Passeig de Mas Riera. S'observa la façana sud l'edifici comercial
i l'aparcament. Font. Google maps*



Imatge de la cantonada del Passeig de Mas Riera amb el carrer dels Telers.



Imatge de l'edifici des del carrer dels Telers. S'observa que l'edifici està parcialment enganxat a la finca veïna i que la càrrega i descàrrega de mercaderies es produeix des del carrer dels Telers. Font: Google Maps.



Imatge des del carrer de Mata (cap al nord). S'observa el supermercat que està alienat a vial i l'aparcament del mateix. Al fons s'observa el local comercial. Font: Google Maps.



Imatge des del carrer de Mata (cap al sud). S'observa el local comercial alineat a vial i que arriba fins al límit de la parcel·la veïna. Font: Google Maps.

9. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Com ja s'ha exposat, l'objecte d'aquest PMU és la determinació dels paràmetres de la volumetria del nou edifici que es vol implantar, en base als paràmetres determinats pel planejament vigent.

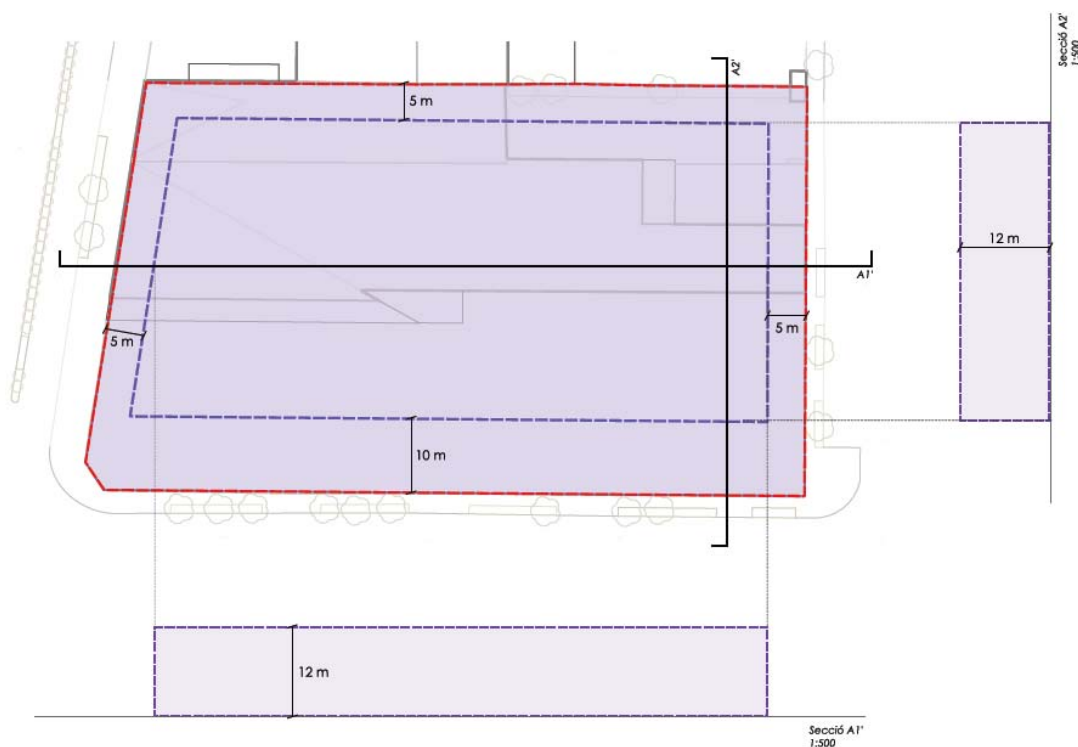
D'acord amb el POUM el nou edifici s'haurà de separar 10 metres del passeig de Mas Riera i 5 metres de la resta de vials i de veïns. D'altra banda, l'edifici podrà tenir una alçada màxima de 12 metres. Aquests paràmetres defineixen una envolupant màxima en la qual es podrà ubicar el nou edifici.

Pel que fa al sostre màxim, s'aplica una edificabilitat de 1 m²st/m²sòl de parcel·la, pel que tenint en compte que la superfície cadastral de la parcel·la és de 5.048 metres, es podrien construir 5.048 m²st. Aquest sostre s'haurà d'ubicar dins de l'envolupant màxima definida i ocuparà com a màxim un 70% de la parcel·la.

Pel que fa a l'espai no edificat de la parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de càrrega i descàrrega. Es permet l'arbrat i la jardineria però no s'admet el magatzematge de material. També s'admeten en aquesta zona edificacions auxiliars com casetes de control d'accés i comptadors que podran originar una ocupació addicional del 5% i comptabilitzaran com a edificabilitat si són ocupades per persones. Aquestes edificacions seran de planta baixa.

Pel que fa als usos, l'ús dominant serà el comercial (condicionat per les determinacions del Decret 1/2009) i s'admeten com a compatibles les oficines i serveis, la restauració i el recreatiu i espectacles del tipus I i II. S'admet l'aparcament com a ús complementari.

La parcel·la està en un entorn totalment urbanitzat i no està subjecte a cap cessió de vialitat.



La proposta d'ordenació volumètrica de la parcel·la no modifica els paràmetres bàsics establerts pel POUM.

10. OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El present PMU d'ordenació volumètrica ha de permetre la substitució d'un edifici comercial per un de nou que s'adapti als nous requeriments del mercat. Per tant, aquest PMU afavoreix la renovació del teixit urbà evitant l'ocupació de nou territori. Per tant, promou un desenvolupament urbanístic sostenible.

11. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

El procediment d'avaluació ambiental és un instrument tècnic i administratiu que té com a objecte garantir la integració dels valors i criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

El marc jurídic actual a Catalunya respecte l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou els preceptes que tenen caràcter bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes, no seran objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que es produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, els instruments de planejament derivat que no tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixen només a sòl urbà o desenvolupin planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Donat que el POUM ja va ser avaluat ambientalment i que el PMU afecta a un sòl urbà consolidat, no cal sotmetre el document a tràmit ambiental.

12. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'art. 3.1 del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no caldria incorporar estudi de mobilitat en el present document, al no tractar-se de cap dels supòsits establerts en aquest article, atès que el PMU únicament té per objectiu la concreció de les condicions d'ordenació de volums d'un sòl urbà consolidat que ja té un ús comercial.

13. CANVI CLIMÀTIC

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental per tal que les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva

de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, així com les mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit d'aquest PMU és molt acotat en el territori, i només concreta l'ordenació volumètrica d'un ús ja admès pel planejament. Tenint en compte la finalitat del PMU, es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar, en tot cas, en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres d'edificació.

14. INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'art. 70 del TRLUC determina que els PMU contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents. També determinem que s'aplica als PMU el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a reserves de sòl.

D'acord amb l'article 66 del TRLUC el PMU ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica (ISE) que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Donat que es tracta d'un solar urbà que ja disposa de tots els serveis, i que l'execució del pla especial no implica la cessió de zones verdes que calgui mantenir per part de l'ajuntament, es considera que l'actuació no tindrà un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament vinculat a la implantació i manteniment de noves infraestructures ni serveis.

En tot cas, l'Ajuntament tindrà un augment de recaptació vinculat a l'IBI del nou edifici, així com de les llicències d'edificació.

Donat que es tracta d'una parcel·la urbanitzada, totes les obres d'urbanització i edificació seran a càrrec de la propietat.

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

II. NORMATIVA

Article 1. Objecte

L'objecte del present Pla de millora urbana és definir l'ordenació volumètrica d'una parcel·la qualificada amb la clau A12g i ubicada a la cantonada del Passeig Mas de Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, al municipi de Banyoles.

Article 2. Àmbit territorial

L'àmbit del Pla de Millora urbana es la parcel·la qualificada amb la clau A12g i ubicada a la cantonada del Passeig Mas de Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, al municipi de Banyoles.

La referència cadastral de la parcel·la és 1524104DG8612S i té una superfície cadastral de 5.048 m2.

La parcel·la és titularitat privada i hi ha divisió horitzontal.

Article 3. Marc legal

El present PMU es formula a l'empara de la legislació urbanística i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (TRLUC)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen (RLUC)
- Pla d'Ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM) aprovat definitivament en data 22/12/2020 (POUM)

La legislació a que es fa menció ha d'entendres aplicable en tant que sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

Article 4. Vigència

Aquest document entrarà en vigor d'acord amb el previst a l'article 106 del TRLUC en relació amb l'establert a l'article 70.2 de la Llei Reguladora de Bases de Règim Local. És publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Girona i la seva vigència serà indefinida d'acord amb l'article 94 del TRLUC.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 10.3 de les NNUU del POUM de Banyoles, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats expressats a la memòria. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Per tot allò no regulat específicament en aquest Pla de millora urbana serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del POUM de Banyoles.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents de memòria, normativa i plànols d'ordenació.

Article 7. classificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PMU estan classificats com a sòl urbà consolidat.

Article 8. Qualificació del sòl

El POUM de Banyoles qualifica la parcel·la amb la clau A12g Zona d'activitat econòmica, Industrial, subzona d'edificació aïllada.

Article 9. Condicions d'ordenació i edificació

Els paràmetres d'ordenació seran els específics que s'estableixen en la normativa d'aquest PMU i complementàriament els de caràcter general de la normativa del POUM de Banyoles:

Les condicions d'edificació són:

- Paràmetres en relació amb la parcel·la:
 - o Edificabilitat màxima de la parcel·la: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m² de sostre/ m² de superfície.
 - o Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
 - o Distància a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 10 metres al front de parcel·la que doni al Passeig Mas Riera, i de 5 metres del front de parcel·la que doni al carrer de Mata i carrer dels Telers. També se situaran a una distància mínima de 5 metres a la resta de partions.
 - o En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les.

- Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer:
 - o Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.
 - o Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones. Aquests cossos seran de planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la amb l'excepció de les toleràncies assenyalades.
- Paràmetres en relació amb l'edificació:
 - o Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 12 metres.
 - o Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Banyoles. Pel que fa a les condicions d'edificació estan regulats en els articles 238 a 250, 251 a 253 i 261 a 278 de les NNUU del POUM.

Article 10. Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les específiques que s'estableixen en la normativa d'aquest PMU i complementàriament les de caràcter general de la normativa del POUM de Banyoles:

- S'admeten els usos següents:
 - o 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
 - o 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
 - o 2.4 Restauració. Compatible.
 - o 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
 - o 7.2 Aparcament. Complementari

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el POUM de Banyoles. Pel que fa als usos estan regulats als articles 281 a 289 i els paràmetres específics de l'ús d'aparcament als articles 305 a 310 de les NNUU del POUM.

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

III. PLÀNOLS

- I.01 SITUACIÓ
- I.02 LOCALITZACIÓ
- I.03 CARTOGRAFIA
- I.04 ORTOFOTO
- I.05 CADASTRE
- I.06 PLANEJAMENT VIGENT
- O.01 PLANEJAMENT PROPOSAT