

**PLA DE MILLORA URBANA**  
**SMU 03 – LA PROVIDÈNCIA. BANYOLES**  
(juny 2022)



M DOLORS CASANOVAS  
arquitecte

MEIGMA, SL  
promotor

## INDEX

### I. MEMORIA

#### 1. Memòria de la informació

- 0. Introducció
- 1.1. Antecedents
- 1.2. Objecte
- 1.3. Promoció
- 1.4. Marc legal
- 1.5. Àmbit
- 1.6. Estat actual
- 1.7. Estructura de la propietat
- 1.8. Planejament urbanístic que s'executa

#### 2. Memòria de l'ordenació

- 2.1. Objectius generals
- 2.2. Ordenació proposada
- 2.3. Compliment del planejament vigent
- 2.4. Abast de les obres d'urbanització

#### 3. Mesures ambientals

- 3.1. Avaluació ambiental
- 3.2. Riscos ambientals
- 3.3. Mobilitat generada

#### 4. Gestió del pla de millora urbana

- 4.1. Divisió poligonal
- 4.2. Sistema d'actuació
- 4.3. Pla d'etapes
- 4.4. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

#### 5. Avaluació econòmica

- 5.1. Marc legal
- 5.2. Objectius i proposta urbanística del PMU – SMU 03
- 5.3. Criteris metodològics
- 5.4. Viabilitat econòmica

#### 6. Informe de sostenibilitat financera

### II. NORMES URBANÍSTIQUES

### III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

### IV. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

### V. ANNEXES

ANNEX I - ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX II - NOTA SIMPLE DE LES FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT

## I. MEMÒRIA

### 0. Introducció

En data de 10/01/2022 (E2022000307) MEIGMA SL presenta a l'Ajuntament de Banyoles el Pla de Millora Urbana del SMU 03-La Providència, que executa les determinacions del POUM de Banyoles a l'àmbit del SMU 03, als efectes de la seva tramitació.

En data de 01/06/2022 (S2022005801) l'Ajuntament de Banyoles requereix la presentació d'un nou projecte que inclogui els següents aspectes:

- *Cal ampliar el sistema d'espais verds al triangle delimitat pel carrer de la Muralla i la prolongació de la façana de l'església.*
- *La proposta qualifica amb la clau V3\* l'espai situat entre els dos blocs i ocupat en planta soterrani per l'aparcament privat. D'acord amb la normativa del POUM cal qualificar aquest espai amb una doble clau: com a sistema d'espais verds – places i jardins clau SV3 i com a sistema viari d'aparcament en soterrani d'ús privat clau SX5-1(b).*
- *Cal assenyalar com a alineacions obligatòries la part d'edificació amb front al carrer Muralla i la part del bloc amb front a la plaça Ameller. La resta d'alineacions s'assenyalaran com a màximes.*
- *Cal establir l'obligació de conservar el mur de paredat comú que separa la finca de la Providència del bloc del carrer Estricadors.*
- *Cal fixar de manera individualitzada el sostre i el percentatge de planta baixa amb porxos de les dues edificacions."*

El present document incorpora aquests aspectes:

- S'incorpora al sistema de places i jardins urbans el triangle delimitat pel carrer de la Muralla i la prolongació de la façana de l'església.
- Es qualifica amb una doble clau: com a sistema d'espais verds – places i jardins clau SV3 i com a sistema viari d'aparcament en soterrani d'ús privat clau SX5-1(b), la franja del sistema de places i jardins urbans que utilitza el subsòl com aparcament privat.
- Es grafia en els plànols d'ordenació les alineacions obligatòries i les alineacions màximes que hauran de complir les noves edificacions en la zona d'aprofitament privat.
- S'incorpora un nou apartat a l'article 16, que estableix l'obligació de conservar el mur de paredat que separa la finca de la Providència del bloc del carrer Estricadors.
- Es fixa a la normativa i al plànol d'ordenació el sostre màxim per a cada bloc d'habitatges d'aprofitament privat (art. 18) i el percentatge mínim de superfície destinada a porxo en planta baixa (art. 19).

## 1. Memòria de la informació

### 1.1. Antecedents

En data de 28/01/2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES (TRPGOU) A L'ENTORN DEL NUCLI ANTIC** i el **PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES (PENAB)**, tramitats ambdós de manera simultània.

La modificació puntual del TRPGOU, entre d'altres objectius, va determinar nous àmbits de gestió que per estar en contacte amb el nucli antic requeria d'un estudi més acurat de la seva ordenació. En aquest sentit, es delimita el Pla de millora urbana - PMU Providència, amb l'objecte de *delimitar un àmbit de planejament derivat per establir les condicions de transformació i en el futur ordeni l'illa ocupada per aquest convent i permeti connectar la zona verda de la muralla amb la zona de la plaça Ameller i aconseguir una bossa d'aparcaments a l'entorn del nucli antic*, amb els següents objectius:

- *Establir les condicions de transformació d'aquest espai, conservant l'església com a equipament*
- *Donar continuïtat, mitjançant un espai lliure entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller*
- *Creació d'un edifici residencial que doni front al nou espai lliure*
- *Obtenir una bossa d'aparcament públic a l'entorn del nucli antic*
- *Urbanització a càrrec dels promotors, del sòl destinat a espais lliures*

El Pla de millora urbana - PMU Providència, conforma un àmbit d'actuació discontinu format, per una banda, per la finca del convent de la Providència, i per l'altra, la part amb façana a la plaça Perpinyà d'una finca del carrer Girona. Presenta una superfície total de 5.258,36 m<sup>2</sup> i els següents paràmetres urbanístics:

- Reserves mínimes de sòl públic:
  - Espais lliures: 38,20%
  - Equipaments (església): 19,00%
- Sòl màxim d'aprofitament privat: 42,80%
- Edificabilitat màxima bruta: 1,769 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl



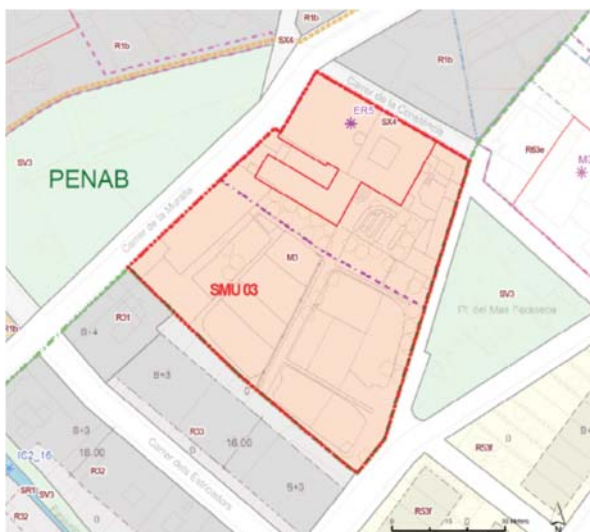
PENAB-2019

Posteriorment, en data de 13/04/2016 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament la **actualització del PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES**. El nou document manté el polígon d'actuació urbanística a la finca de La Providència amb els mateixos objectius del document de l'any 2009.

En data de 22/12/2020 la Comissió de Territori de Catalunya, aprova definitivament el **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE BANYOLES**, que substitueix el Pla general d'ordenació urbana. El POUM manté la vigència del PENAB i les seves determinacions.

En aquest sentit, i pel que respecte a La Providència, el POUM manté l'àmbit del Pla de millora urbana amb la delimitació del SMU 03, que te com a objecte *establir la transformació d'aquest espai de manera que es garanteixi la protecció de l'església, per destinar-la a equipament públic, i la creació d'un nou espai lliure públic entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller que les interrelacioni*. Respecte el PENAB, el POUM disminueix el seu àmbit d'actuació, que es limita estrictament a la finca de l'antic convent, i elimina la part posterior de la finca del carrer Girona. Presenta una superfície total de 4.993,00 m2 i els següents paràmetres urbanístics:

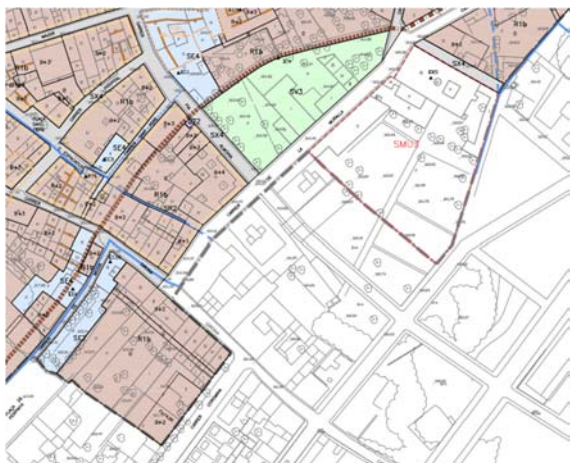
- Reserves mínimes de sòl públic:
  - Espais lliures: 30,00%
  - Equipaments (església): 25,00%
- Sòl màxim d'aprofitament privat: 45,00%
- Edificabilitat màxima bruta: 1,30 m2st/m2sl



POUM -2021

En data de 06/09/2021 l'Ajuntament de Banyoles aprova inicialment la **MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES**, amb l'objecte de, per una banda, *adaptar-lo al nou planejament general definit en el POUM i al PEPP*, i per l'altra *corregir desajustos i incongruències detectats durant el temps transcorregut així com l'ajustament d'aquelles determinacions que s'ha cregut necessari concretar*





MP PENAB-2021

Atès que la fitxa del SMU 03 del POUM modifica puntualment l'àmbit i els paràmetres de la fitxa del PMU-Providència del PENAB, i que la Modificació puntual del PENAB, en fase d'aprovació inicial, adopta la nova ordenació, el present Pla de millora urbana adopta les determinacions normatives i de planimetria previstes a la fitxa del SMU 03 del POUM.

En data de 06/08/2021 l'Ajuntament de Banyoles per una part, el Bisbat de Girona per l'altre i l'Associació Canaan-Pla de l'Estany per una altra, van subscriure un **conveni urbanístic per a la cessió anticipada de terrenys** destinats a equipament del SMU – 03 La Providència amb reserva i reconeixement de l'aprofitament a favor del cedent. S'adjunta nota simple en l'annex II d'aquesta memòria.

## 1.2. Objecte

L'objecte del present document és la redacció del Pla de millora urbana del SMU 03 per establir la transformació d'aquest espai, de manera que es garanteixi la protecció de l'església per destinar-la a equipament públic, i la creació d'un nou espai lliure públic entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller que les interrelacioni

## 1.3. Promoció

La promoció del present Pla de millora urbana és privada.

La societat mercantil MEIGMA SL, és la promotora del Pla

## 1.4. Marc legal

El marc legal d'aplicació del present Pla de millora urbana, ve determinat pel vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM) i el Pla especial del nucli antic de Banyoles (PENAB), que te per objecte la transformació de l'àmbit.

Així mateix, el Pla de millora urbana s'ha redactat d'acord amb les disposicions aplicables als instruments de gestió urbanística. Concretament, el marc legal ve determinat per les següents disposicions:

- 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, en endavant RLUC.

El marc urbanístic a nivell estatal, ve donat pel RD 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la *Ley del Suelo i Rehabilitación urbana*.

La legitimació per a la iniciativa privada per a la formulació del present document queda establerta als articles 78 i 101 del TRLU.

L'estructura i contingut d'aquest Pla de millora urbana s'ha determinat d'acord amb l'article 70 del TRLU, i dels articles 65 i 66 per remissió a aquests per l'apartat 7 de l'art. 70, i els correlatius del POUM.

### **1.5. Àmbit**

L'àmbit objecte del present Pla de millora és el que es troba delimitat com a tal en el planejament vigent.

Els terrenys de l'àmbit del SMU 03 s'emplacen a l'extrem est del nucli antic de Banyoles. Limiten per la banda oest amb el carrer Muralla, per la banda nord amb el carrer de la Constància i per la banda est amb la plaça del Mas Peraseca. La banda sud limita amb la part posterior de les finques edificades del carrer Estricadors.

El POUM estableix per l'àmbit del SMU 03 una superfície total de 4.993 m<sup>2</sup>, si bé d'acord amb l'aixecament topogràfic que es disposa, es constata que l'àmbit delimitat presenta una superfície real de 5.018 m<sup>2</sup>.

Atès que la superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat, d'acord amb el que estableix l'article 61 de les normes urbanístiques del POUM (Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents), s'estableix la superfície de 5.018 m<sup>2</sup>, obtinguda en un aixecament topogràfic més ajustat, per el desenvolupament del sector.

### **1.6. Estat actual**

L'àmbit presenta una forma irregularment quadrangular conformada pels espais públics que el limiten. Els extrems nord i est estan ocupats pels edificis de l'església i l'antic convent de la Providència, als que s'hi accedeix des del carrer Muralla, situat a una cota 3 metres superior que la Plaça del Mas Perasseca.

La resta de terreny es troba sense edificar, ocupat en part per les hortes de l'antic convent, i situada en un nivell entremig entre la cota del carrer de la Muralla i la Plaça del Mas Perasseca. L'església i el convent de la Providència van ser construïts l'any 1862 per la comunitat religiosa de les Germanes Clarisses, que el varen abandonar l'any 1984. Actualment l'edifici està en desús, excepte una part que es troba ocupada per una associació sense ànim de lucre. L'edifici longitudinal del carrer de la Muralla, es ocupat actualment per les instal·lacions de Caritas.

### **1.7 Estructura de la propietat**

L'àmbit del Pla de millora urbana està constituït per dues finques:

#### Finca A

Compren l'església, part de l'antic convent i els horts del convent

Inscrita al Registre de la Propietat de Banyoles, amb el núm. 396, tom 4225, llibre 499, foli 139, inscripció 11, amb una superfície de 4.186,33 m<sup>2</sup>.

Referència cadastral: 0931601DG8603S0001EO, amb una superfície de 4.650 m<sup>2</sup> de sòl i 2.704 m<sup>2</sup> de superfície construïda





### 1.8. Planejament urbanístic que s'executa

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Banyoles es el **Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM)**, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data de 22/12/2020, publicat al DOGC 8340 de 12/02/2021. El POUM delimita el Pla de millora urbana SMU 03, amb la fitxa que figura en el document III de l'annex I del POUM:

Com ja s'ha dit en l'apartat de la introducció, atès que la fitxa del SMU 03 del POUM modifica puntualment el contingut i paràmetres de la fitxa del PMU-Providència del PENAB, aprovat definitivament en data de 13/04/2016 (DOGC núm. 7286 de 13/01/2017), s'adopten les determinacions normatives i de planimetria previstes en el POUM.

El POUM vigent delimita un àmbit de sòl urbà no consolidat per establir la transformació d'aquest espai i es garanteixi la protecció de l'església de La Providència per destinar-la a equipament públic i la creació d'un nou espai lliure entre la zona verda de la muralla i la Plaça del mas Perasseca. Pels terrenys d'aprofitament privat s'estableix la tipologia M3, que és la que *estableix la possible transformació parcial de l'espai, definint-se les determinacions vinculants a la fitxa respectiva, però deixant un important marge de maniobra al planejament derivat tant pel que fa a l'edificació com als usos.*

Paràmetres bàsics per el desenvolupament de l'SMU-03 establerts en el POUM:

Superfície total	4.993 m2
Total sòl públic per a sistemes	55%
Sistema d'espais lliures	30%
Sistema d'equipaments públics	25%
	Els percentatges definits de sòl públic per sistemes entre espai lliure públic i equipaments podran intercanviar-se mantenint el percentatge del 55% total, però en qualsevol cas l'edificació ER5 es destinarà a equipament públic cultural.
Edificabilitat màxima bruta	1,30 m2st/m2sl
Sostre residencial	85%
Densitat d'habitatges	75 habitatges
Habitatge de protecció	15% sobre sostre residencial nova implantació
Ús principal	Residencial
Usos compatibles	R1

En data de 22/06/2016 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament el **PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. Catàleg de bens protegits del municipi de Banyoles (PEPP)**, que te per objecte *fixar el règim de protecció dels bens immobles d'interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic o arqueològic del municipi de Banyoles tot establint unes mesures per a la seva conservació, recuperació i/o millora.*

El PEPP estableix per a l'Església de la Providència (fitxa ER5 del catàleg) un nivell de protecció parcial per a l'església i l'edifici de la banda sud, alhora que determina un entorn de protecció que es troba grafiat en la fitxa específica.

La fitxa reconeix com elements objecte de protecció, *l'estructura funcional i de suport de l'element protegit, i la façana principal de l'església amb les seves decoracions i obertures.*







Església de la Providència

ER5

## LOCALITZACIÓ:

Carrer de la Muralla, 48

FULL nº 1 de 5

## ANY O ÈPOCA:

1866

## AUTOR:

Desconegut

## REFERÈNCIA CADASTRAL:

0931601DG8603S0001EO, 0931607DG8603S0001AO

## DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA:

## RÈGIM DEL SÒL:

Sòl urbà

## PLANEJAMENT VIGENT:

. Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles .  
 TRPGOU, àmbit del Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles en  
 terrenys inclosos en el PMU - La providència- pendent de  
 desenvolupar.

## PROTECCIÓ ACTUAL:

. Pre-catàleg d'elements d'Interès històric, artístic, paisatgístic  
 o arquitectònic:  
 P49 Església de la Providència- XIX, c. De la Muralla.

## DESCRIPCIÓ GENERAL:

Església del s.XIX d'estil neoclàssic

## TIPOLOGIA:

Església d'una nau amb volta i absis  
Convent

## ESTRUCTURA:

Murs de càrrega amb volta de canó

## COBERTA:

Inclinada a 2 aigües amb teula àrab

## ÚS ACTUAL:

Sense ús

## ESTAT DE CONSERVACIÓ:

Bo

## DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA:

Convent de planta ben organitzada amb cossos paral·lels dins un dels quals hi ha inclosa l'església coberta amb una volta de canó amb falsos arcs torals. La façana és vertebrada en tres parts a partir de dues franges verticals. En els laterals hi ha finestres d'arc de mig punt emmarcades. El cos central es caracteritza per un frontó triangular de línies simples i una gran rosassa. La porta d'ingrés a l'església, rematada per un arc de mig punt, és de pedra calcària grisa, com també les portes laterals d'arc rebaixat. Té un bonic campanar de planta octogonal amb finestres amb arc en punta d'arnella.

## VALORACIÓ:

Malgrat la nova coberta, que sobrepassa les línies de la façana i de l'afegitò adossat, la bona composició de la planta, el campanar i la mateixa façana conformen un conjunt digne de protecció.

Església de la Providència

ER5

## LOCALITZACIÓ:

Carrer de la Muralla, 48

FULL nº 2 de 5

## ANY O ÈPOCA:

1866

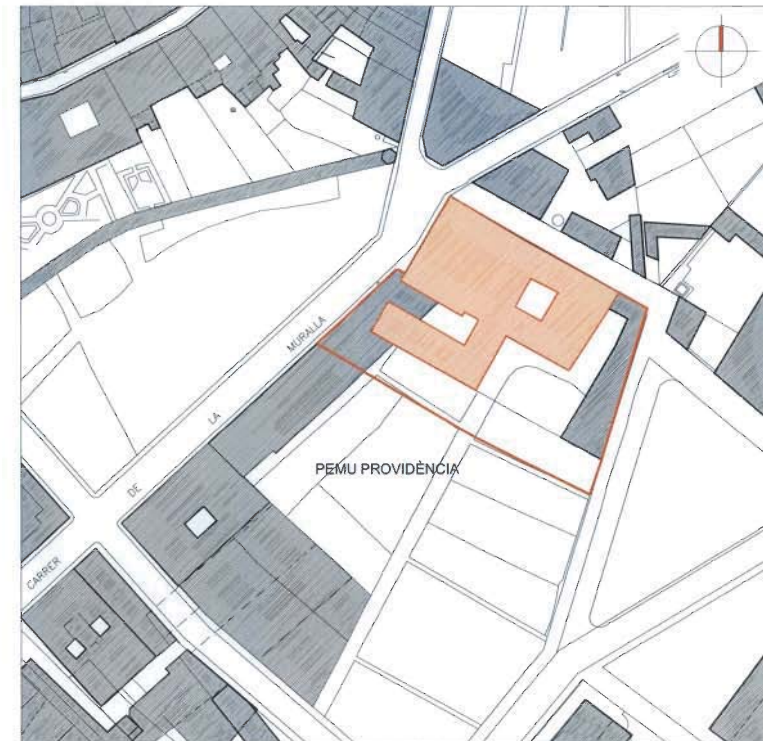
## AUTOR:

Desconegut

## REFERÈNCIA CADASTRAL:

0931601DG8603S0001EO, 0931607DG8603S0001AO

## PLANTA DE SITUACIÓ:


 BÉ O ELEMENT PROTEGIT

 ENTORN DE PROTECCIÓ

Església de la Providència

ER5

LOCALITZACIÓ :

Carrer de la Muralla, 48

FULL nº 3 de 5

ANY O ÈPOCA :

1866

AUTOR:

Desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0931601DG8603S0001EO, 0931607DG8603S0001AO

FOTOGRAFIES EXTERIORS:



FAÇANA PRINCIPAL DE LA PROVIDÈNCIA

Església de la Providència

ER5

LOCALITZACIÓ :

Carrer de la Muralla, 48

FULL nº 4 de 5

ANY O ÈPOCA :

1866

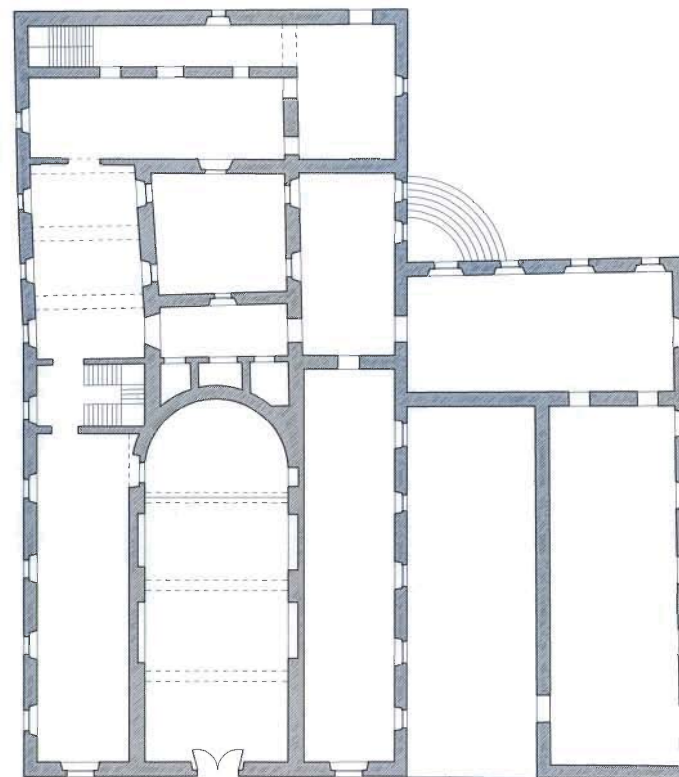
AUTOR:

Desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0931601DG8603S0001EO, 0931607DG8603S0001AO

PLANTA BAIXA:



Església de la Providència

ER5

LOCALITZACIÓ :

Carrer de la Muralla, 48

FULL nº 5 de 5

ANY O ÈPOCA :

1866

AUTOR:

Desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0931601DG8603S0001EO, 0931607DG8603S0001AO

### NIVELL DE PROTECCIÓ PARCIAL

- EDIFICABILITAT :

Segons els objectius del PEMU Providència del planejament vigent.

- OCUPACIÓ PARCEL·LA :

Segons les determinacions del PEMU Providència del planejament vigent.

- ENTORN DE PROTECCIÓ:

Segons les determinacions del PEMU Providència.

- ACABATS DE FAÇANA:

Revestiment amb revoc per pintar. Colors de la Carta de Colors del Nucli Antic dins de la gamma de grisos o terrosos.

- ELEMENTS A PROTEGIR :

L'estructura funcional i de suport i la façana principal de l'església amb les seves decoracions i obertures.

- INVESTIGACIÓ ARQUEOLÒGICA :

No és necessària cap investigació arqueològica, doncs està fora muralla.

- USOS PERMESOS :

Segons el planejament vigent.

- INTERVENCIIONS :

1. NECESSÀRIES:

-

2. PERMESOS:

Totes aquelles que respectin els elements essencials.

3. PROPOSADES:

Sol·lucionar la diferència existent entre el pendent de la coberta i el pendent del frontó de la façana.



## 2. Memòria de l'ordenació

### 2.1. Objectius generals

Els objectius per el desenvolupament del sector son els establerts en el PENAB i el POUM, amb la delimitació del present àmbit de planejament derivat que estableix les condicions de transformació i ordenació de l'illa ocupada per l'antic Convent de La Providència, avui en desús, d'acord amb la següent relació:

- Establir les condicions de transformació d'aquest espai, conservant l'església com a equipament
- Donar continuïtat, mitjançant un espai lliure entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller
- Creació d'un edifici residencial que doni front al nou espai lliure.
- Establir sostre de nova edificació per a usos terciaris, per complementar l'ús predominant d'habitatge.
- Conservar l'antic Convent de la Providència, protegit per el PEPP, com a referent significatiu de l'àmbit, possibilitant la seva rehabilitació i dotar-lo de nous usos.
- Urbanització a càrrec dels promotors, del sòl destinat a espais lliures

En els apartats següents s'exposen els criteris bàsics que han guiat la proposta d'ordenació del present Pla de millora urbana per tal d'assolir aquests objectius.

### 2.2. Ordenació proposada

L'ordenació que es proposa, ve condicionada en gran manera pels objectius generals esmentats en el planejament vigent i l'apartat anterior.

Pel que fa a l'ordenació física de l'àmbit, el present Pla de Millora urbana proposa:

- Protegir l'edifici catalogat del Convent de la Providència destinant-lo al Sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública per facilitar la seva recuperació, i assignar-li un ús comunitari.
- Crear un nou espai lliure entre el Convent i la nova edificació, destinant-lo al Sistema de places i jardins urbans, conformant un espai públic d'accés al futur equipament comunitari que allotjarà La Providència, alhora que ha de donar continuïtat als recorreguts de vianants entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça del Mas Perasseca
- Concentrar l'aprofitament privat de nova edificació, amb la qualificació de Zona residencial d'ordenació oberta, als extrems est i oest de l'àmbit, amb façanes al carrer de la Muralla, la plaça del Mas Perasseca i els nous espais públics. L'ordenació proposa un edifici en forma de L, adossat a l'edifici existent al carrer de la Muralla, de quatre plantes d'alçada, que amagarà la mitgera actualment existent. A l'extrem est de l'àmbit es proposa un altre edifici de PB+3 PP amb façana a la plaça del Mas Perasseca.

Es garanteix la relació i la permeabilitat amb l'entorn proper ja consolidat mitjançant un nou espai lliure, entre La Providència i la nova edificació, que uneix la zona verda de davant de la muralla i la plaça del Mas Perasseca.

En aquest àmbit ocupat per l'antic Convent de la Providència, a més de l'interès per recuperar l'antic convent del segle XIX i dotar-lo d'un nou ús, es considera indispensable obtenir un nou centre neuràlgic proper al barri vell a més de millorar l'entorn de la muralla

L'ordenació proposada aposta per la diversitat d'usos, ja que combina l'habitatge amb usos terciaris i un equipament públic a l'antic convent de La Providència.

Per a la regulació de l'aprofitament privat es crea una nova subzona (R41I), que correspon al tipus edificatori de bloc de caràcter plurifamiliar destinat a habitatges i terciari, regulada amb caràcter general en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX de les normes urbanístiques del vigent POUM, en els articles que fan referència a la regulació "de volumetria definida". La Subzona R41I, correspon a l'àmbit d'edificació de renda lliure, i la subzona R41I-hp, correspon a l'àmbit d'edificació en el que caldrà emplaçar el sostre destinat a l'habitatge protegit.

El present Pla preveu que un 58,90% de l'àmbit, amb una superfície total de 2.957 m<sup>2</sup> de sòl es destini a sistemes. El 41,10% restant, amb una superfície de 2.061 m<sup>2</sup>, es destina a sòl d'aprofitament privat.

L'aprofitament urbanístic proposat esgota el sostre màxim establert en la fitxa del POUM, amb 6.523,40 m<sup>2</sup> de sostre. D'aquests es destinen un màxim de 5.544,89 m<sup>2</sup> (85%) a habitatge i un mínim de 978,51 m<sup>2</sup> (15%) a usos terciaris. El 90% d'aquest aprofitament serà privat, essent el restant, cedit a favor de l'Ajuntament de Banyoles en la forma que estableix la fitxa del POUM. El PMU fixa la ubicació del sòl corresponent al 15% del sostre total destinat a ús d'habitatge per a la construcció d'habitatge de protecció pública, dins de la subzona R41I-hp tal com s'ha dit abans.

Es proposa un nombre màxim de 75 nous habitatges per l'àmbit del PMU

### 2.3. Compliment del planejament vigent

#### 2.3.1. Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). Característiques del polígon d'actuació

##### a) Quadre resum de superfícies de zones i sistemes

			Superfície	%
Sistemes	SV3	Places i jardins urbans	1.466,00 m <sup>2</sup>	29,20
	SE	Equipament comunitari	1.480,00 m <sup>2</sup>	29,50
	SX3	Viari	11,00 m <sup>2</sup>	0,20
	<b>Total sòl públic per sistemes</b>		<b>2.957,00 m<sup>2</sup></b>	<b>58,90</b>
Zona	R41I	Zona residencial Ordenació oberta	2.061,00 m <sup>2</sup>	41,10
	<b>Total zona</b>		<b>2.061,00 m<sup>2</sup></b>	<b>41,10</b>
<b>Total actuació</b>			<b>5.018,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

La fitxa específica de l'SMU 03 del POUM estableix: *Els percentatges definits de sòl públic per sistemes entre espai lliure públic i equipaments podran intercanviar-se mantenint el percentatge del 55% total, però en qualsevol cas l'edificació ER5 es destinarà a equipament públic cultural.*

Es destina al sistema viari una superfície d'11 m<sup>2</sup>, situada a l'extrem sud de l'àmbit, amb l'objecte de continuar l'alineació existent en el carrer Torres i Bages, no prevista en el POUM.

b) Quadre resum de sostre màxim.

Zona	Superfície (m2sl)	Sostre màxim (1,3 m2st/m2sl)	Sostre habitatge (85%)		Sostre terciari (15%)	Habitatges (150 hab/Ha)
	2.061,00	6.523,40	5.544,89		978,51	-----
R41l				4.713,16		
R41l-hp				831,73		
	<b>2.061,00</b>	<b>6.523,40</b>	<b>5.544,89</b>	<b>5.544,89</b>	<b>978,51</b>	<b>75</b>

c) Quadre comparatiu.

	POUM		PMU - SMU 03	
Places i jardins urbans	1.497,90 m2	30 %	1.466,00 m2	29,20 %
Equipaments comunitaris	1.248,25 m2	25 %	1.480,00 m2	29,50 %
Viari	-----	-----	11,00 m2	0,20 %
<b>Total sòl públic</b>	<b>2.746,15 m2</b>	<b>55 %</b>	<b>2.957,00 m2</b>	<b>58,90 %</b>
<b>Total sòl privat</b>	<b>2.246,85 m2</b>	<b>45 %</b>	<b>2.061,00 m2</b>	<b>41,10 %</b>
<b>Superfície total</b>	<b>4.993,00 m2sl</b>	<b>100 %</b>	<b>5.018,00 m2sl</b>	<b>100 %</b>
<b>Sostre màxim edificable</b>	<b>6.490,90 m2st</b>		<b>6.523,40 m2st</b>	
<b>Edificabilitat bruta</b>	<b>1,30 m2/m2</b>		<b>1,30 m2/m2</b>	
<b>Núm. màx. habitatges</b>	<b>75</b>		<b>75</b>	

S'incorpora a la documentació gràfica del PMU (plànol I.9), l'avantprojecte de l'edificació (proposta del promotor) que justifica el compliment de la fitxa individual de l'SMU 03, per eximir els cossos sortints oberts del còmput del sostre edificable.

### 2.3.2. Pla especial de protecció del patrimoni (PEPP)

La fitxa ER5 del Catàleg de bens protegits del municipi de Banyoles, estableix un nivell de protecció parcial per al Convent de La Providència. La fitxa reconeix com elements objecte de protecció, *l'estructura funcional i de suport i la façana principal de l'església amb les seves decoracions i obertures*, i delimita un entorn de protecció al voltant de l'edifici protegit.

La proposta d'ordenació del present Pla de millora urbana protegeix l'edifici catalogat del Convent de la Providència, el destina al Sistema d'equipaments públics per assignar-li un ús comunitari i alhora facilitar la seva recuperació.

### 2.3.3. Compatibilitat entre sistemes públics i aprofitament privat

L'ordenació de la zona d'aprofitament privat es proposa segons dos edificis aïllats d'habitatges amb l'aparcament en planta soterrani. Per possibilitar la connexió de l'aparcament dels dos edificis, una petita franja de la planta soterrani transcorre pel subsòl del sistema de places i jardins urbans.

Aquesta franja que delimita la utilització del subsòl del sistema per aparcament privat, de 113 m<sup>2</sup> de superfície, s'identifica en el plànol d'ordenació amb la clau SX5-1(b).

L'article 35 del TRLU preveu que el subsòl dels sistemes urbanístics es pugui destinar a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema i no son exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts pel planejament urbanístic general.

L'art. 90.3 de les normes urbanístiques del POUM, que regula les condicions d'ús i d'ordenació del sistema de places i jardins urbans, estableix com a ús compatible en aquest sistema l'aparcament en el subsòl, que *podrà ser de titularitat pública o privada d'acord amb el que estableix l'article 68*.

L'art. 68 de les normes urbanístiques del POUM estableix les condicions de compatibilitat entre sistemes de titularitat pública i aprofitaments privats del subsòl, tal com estableix l'art. 35 del TRLU.

En aquest sentit, el sòl que el Pla de millora urbana del SMU 03 destina al sistema de places i jardins urbans i que permet la utilització del subsòl per a aparcament privat, no impossibilita la materialització de l'ús previst en el sòl del sistema atès que no presenta incompatibilitat amb les determinacions dels articles 88 a 90 de les normes urbanístiques del POUM. Presenta una superfície de 113 m<sup>2</sup>, el 7,7% de la superfície total del sistema, i no és necessària per complir amb els estàndards mínims establerts pel POUM.

El Pla de millora urbana del SMU-03 incrementa el percentatge de sòl destinat al sistema de places i jardins urbans, respecte el previst en el POUM. Una part d'aquest increment es correspon amb la superfície de sistema que compatibilitza amb aprofitament privat en subsòl, d'acord amb el següent quadre comparatiu.

	POUM		PMU-SMU 03	
SV3	1.497,90 m <sup>2</sup>	30 %	1.353,00 m <sup>2</sup>	26,90 %
SE4	1.248,25 m <sup>2</sup>	25 %	1.480,00 m <sup>2</sup>	29,50 %
SX3	-----	-----	11,00 m <sup>2</sup>	0,20 %
<b>Subtotal</b>	<b>2.746,15 m<sup>2</sup></b>	<b>55 %</b>	<b>2.844,00 m<sup>2</sup></b>	<b>56,70 %</b>
SV3/SX5-1(b)			113,00 m <sup>2</sup>	2,20 %
<b>Total</b>	<b>2.746,15 m<sup>2</sup></b>	<b>55 %</b>	<b>2.957,00 m<sup>2</sup></b>	<b>58,90 %</b>

## **2.4. Abast de les obres d'urbanització.**

A continuació es precisen el traçat i les característiques de les obres d'urbanització del sistema d'espais lliures que el planejament vigent preveu que s'executin en el desenvolupament d'aquest Pla de millora urbana. Les característiques detallades i els requeriments a complir per les obres i serveis descrits es desenvoluparan i justificaran al corresponent projecte d'urbanització.

Resum de les obres previstes:

- Neteja i desbrossament del terreny
- Enderrocs de murs i estructures d'obra de fàbrica existents.
- Excavació i càrrega de terra per formació de paviments i rec
- Obertura de rases per el pas d'instal·lacions.
- Compactació del 95% de la caixa del paviment per a base d'assentament del nou paviment
- Formació de base de formigó amb les pendents previstes en el projecte.
- Formació de paviments d'acabat, sobre base de formigó.
- Formació de paviment de formigó per anar vist.
- Formació de rampes i escales de formigó per anar vist.
- Subministra i col·locació d'elements d'enllumenat i posada en funcionament dels mateixos.
- Plantació d'elements de jardineria i instal·lació de reg.
- Instal·lació de mobiliari urbà.

Aquestes obres suposen un cost aproximat de 128.310,00 € + IVA

## **3. Mesures ambientals.**

### **3.1. Avaluació ambiental**

La present actuació no es troba en els supòsits que estableix l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Ley de 21/2003 de l'estat, corresponent a la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, que determina que els plans urbanístics derivats que desenvolupen planejament urbanístic general avaluat ambientalment no estan subjectes a avaluació estratègica simplificada.

### **3.2. Riscos ambientals**

S'haurà de redactar un estudi geotècnic que avaluï la presència de travertins en el subsòl i estableixi les mesures a adoptar, prèviament a l'edificació.

### **3.3 Mobilitat generada**

S'ha redactat l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del sector SMU-03, de conformitat a l'establert per l'art. 3.1.c) del D. 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, atès que el desenvolupament del sector comporta una actuació de canvi d'usos. S'incorpora a l'Annex en el present Pla de millora urbana.

## 4. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

### 4.1. Divisió poligonal

Aquest Pla de millora urbana es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.

### 4.2. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació establert per al desenvolupament del polígon d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que es tramitarà pel procediment abreujat de propietari únic, regulat pels articles 124 a 134 del TRLU i pels articles 130 a 173 del RLU.

S'executarà mitjançant la redacció i execució dels corresponents Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Seràn de cessió a l'Ajuntament de Banyoles, els sòls destinats al sistema d'espais lliures i al sistema d'equipaments fixats en el present PMU.

En un termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana, el promotor haurà de constituir davant de l'Ajuntament de Banyoles, una garantia equivalent al 12% del pressupost estimat de les obres d'urbanització. La constitució d'aquesta garantia és condició d'eficàcia de l'executivitat del Pla, d'acord amb l'article 106.3 del TRLU.

### 4.3. Pla d'etapes

El present Pla de millora urbana s'executarà en una sola etapa, que serà d'1 sexenni.

L'actuació compren la redacció del present Pla de millora urbana, del Projecte d'urbanització del sistema d'espais lliures, del Projecte de reparcel·lació, i la construcció dels edificis de promoció privada.

S'estableix un termini de dos anys, a comptar de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, per iniciar les obres de construcció de l'habitatge protegit, i de tres anys, a partir de la data de la llicència d'obres, per la seva finalització.

L'execució de l'edificació privada i la urbanització del sistema de places i jardins, s'executaran de forma simultània.

### 4.4. Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic

D'acord amb la fitxa específica del POUM, el 10% d'aprofitament urbanístic és materialitzarà en el seu equivalent econòmic en habitatges de protecció construïts. Les seves característiques i la seva ubicació es fixarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

## 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA

### 5.1. Marc legal

L'article 70 del TRLU estableix els objectius i les determinacions dels plans de millora urbana. L'apartat 7 d'aquell article estableix que *"s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl"*.



En aquest sentit, el present document aborda l'avaluació econòmica i financera del desenvolupament del Pla de millora urbana SMU-03, justificant la seva viabilitat i l'informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Tenint en compte l'estudi de viabilitat econòmica i financera que incorpora el vigent POUM, on es justifica la viabilitat del SMU 03, el present estudi incorpora els paràmetres urbanístics específics que determina aquest Pla de millora urbana però, pel que fa a la metodologia i hipòtesis de partida, es remet íntegrament a l'Estudi de viabilitat del POUM de Banyoles. El mateix pel que fa a l'Informe de sostenibilitat econòmica del present Pla de millora urbana, s'adjunta l'Estudi de sostenibilitat econòmica específic del PMU del SMU 03, però es remet al document que justifica la sostenibilitat econòmica del POUM.

En aquest sentit, i d'acord amb l'Estudi de viabilitat econòmica del POUM, *“per determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons previstos en el POUM, cal analitzar els costos de transformació, els beneficis del planejament, i el temps que requereix el cycle complet de la tramitació dels instruments de planejament fins a la posta en el mercat dels productes finals acabats”*

## 5.2. Objectius i proposta urbanística del PMU – SMU 03

Els objectius generals que pretén aquest Pla especial de millora urbana, esmentats en l'apartat de Memòria, són:

- Establir les condicions de transformació d'aquest espai, conservant l'església com a equipament
- Donar continuïtat, mitjançant un espai lliure entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller
- Creació d'un edifici residencial que doni front al nou espai lliure.
- Establir sostre de nova edificació per a usos terciaris, per complementar l'ús predominant d'habitatge.
- Conservar l'antic Convent de la Providència, protegit per el PEPP, com a referent significatiu de l'àmbit, possibilitant la seva rehabilitació i dotar-lo de nous usos.
- Urbanització a càrrec dels promotors, del sòl destinat a espais lliures

Aquests objectius es materialitzen en l'ordenació que es proposa en el present Pla de millora urbana:

- Protegir l'edifici catalogat del Convent de la Providència destinant-lo al Sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública per facilitar la seva recuperació, i assignar-li un ús comunitari.
- Crear un nou espai lliure entre el Convent i la nova edificació, destinant-lo al Sistema de places i jardins urbans, conformant un espai públic d'accés al futur equipament que allotjarà La Providència, alhora que ha de donar continuïtat als recorreguts de vianants entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça del Mas Perasseca
- Concentrar l'aprofitament privat de nova edificació, amb la qualificació de Zona residencial d'ordenació oberta, als extrems est i oest de l'àmbit, amb façanes al carrer de la Muralla i els nous espais públics. L'ordenació proposa un edifici en forma de L, adossat a l'edifici existent al carrer de la Muralla, de quatre plantes d'alçada, que amagarà la mitgera actualment

existent. A l'extrem est de l'àmbit es proposa un altre edifici de PB+3 PP amb façana a la plaça del Mas Perasseca.

- El present Pla preveu que un 58,90% de l'àmbit, amb una superfície total de 2.957 m<sup>2</sup> de sòl es destini a sistemes. El 41,10% restant, amb una superfície de 2.061 m<sup>2</sup>, es destina a sòl d'aprofitament privat.
- L'aprofitament urbanístic proposat esgota el sostre màxim establert en la fitxa del POUM, amb 6.523,40 m<sup>2</sup> de sostre. D'aquests es destinen un màxim de 5.544,89 m<sup>2</sup> (85%) a habitatge i un mínim de 978,51 m<sup>2</sup> (15%) a usos terciaris. El 90% d'aquest aprofitament serà privat, essent el restant cedit a favor de l'Ajuntament de Banyoles, en la forma que estableix la fitxa del POUM.
- El PMU fixa la ubicació del sòl corresponent al 15% del sostre total destinat a ús d'habitatge per a la construcció d'habitatge de protecció pública, dins de la subzona R411-hp tal com s'ha dit abans.
- Es proposa un nombre màxim de 75 nous habitatges per l'àmbit del PMU

### 5.3. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera del PMU – SMU 03 han estat:

a) El marc legal ve donat pel RD 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la *Ley del Suelo i Rehabilitación urbana*. El valor de les finques es determina per el mètode residual estàtic, que parteix d'aplicar sobre l'edificabilitat determinada, valors de mercat en semblants situacions, i d'aquesta quantitat es descompten els deures i càrregues pendents, segons la formula:

$$V_r = V_M * (1-b) - \sum C_i$$

V<sub>r</sub>: Valor repercussió

V<sub>M</sub>: Valor de mercat

b: Benefici net de la promoció

C<sub>i</sub>: Despeses

b) Els paràmetres urbanístics son els definits en la fitxa específica del SMU 03 que figura a l'Annex I Document III del vigent POUM.

Mínim sòl públic	55 %
Màxim sòl privat	45 %
Edificabilitat bruta màxima	1,30 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl
Sostre residencial	85 %
Sostre terciari	15 %
Cessió obligatòria A.U.	10 %
Núm. màxim habitatges	75

c) S'ha avaluat la viabilitat econòmica i financera del sector incorporant la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues urbanístiques, la reserva de sostre per habitatge protegit i els costos de la transformació urbanística del sector

d) Els costos d'urbanització previstos en el SMU 03 pugen a 128.310,00 € d'acord amb el següent descompost:

Cost urbanització espais lliures	128.310,00 €
Despeses d'administració i gestió (10%)	12.831,00 €
TOTAL	141.141,00 €

e) Per definir els costos de construcció s'ha partit de les dades publicades pel Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) i les dades publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), pels costos de construcció publicats pel Ministerio de Fomento, i per les dades publicades per la revista de la construcció Emedos.

En la taula adjunta s'inclou el resum dels costos de construcció segons els usos i les tipologies edificatòries previstes:

COSTOS D'EDIFICACIÓ OBRA NOVA PREVISTOS						
	PEM €/m2	BI+DG (19% PEM)	S i S (2% PEM)	PEC €/m2	Gestió (25% PEC)	Total €/m2
Plurifamiliar lliure	753	143	18	914	228	1.142
Plurifamiliar HP	579	110	14	703	176	878
Terciari PB	376	72	9	457	114	571

Font: POUM

COST EDIFICACIÓ SOSTRE PRIVAT			
	Superfície sostre m2 st	Cost edificació €/m2 st	Cost edificació €
Plurifamiliar lliure	4.713,16	1.142	5.382.428,72
Plurifamiliar HP	831,73	878	730.258,94
Terciari PB	978,51	571	558.729,21
TOTAL	6.523,40		6.671.416,87

f) Referent als preus de venda es consideren els preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat, i per l'habitatge protegit els preus publicats per la Generalitat de Catalunya en la zona B, de la que Banyoles forma part.

PREUS DE VENDA	
Preu habitatge plurifamiliar obra nova, renda lliure	1.671 €/m2 sup. construïda
Preu habitatge plurifamiliar obra nova, HP	1.182 €/m2 sup. construïda
Preu local comercial en planta baixa	1.225 €/m2 sup. construïda

Font: POUM

PREU VENDA SOSTRE PRIVAT			
	Sostre privat m2 st	Preu venda €/m2 st	Venda sostre privat €
Plurifamiliar lliure	4.713,16	1.671	7.875.690,36
Plurifamiliar HP	831,73	1.182	983.104,86
Terciari PB	978,51	1.225	1.198.674,75
TOTAL	6.523,40		10.057.469,97

L'aprofitament corresponent a la propietat és del 90% del total. En conseqüència, el valor de l'aprofitament a efectes de comprovar la viabilitat econòmica és de 9.051.722,97 €

#### 5.4. Viabilitat econòmica

Tenint en compte totes les hipòtesis esmentades, el Pla de millora urbana aflora una càrrega urbanística total de 141.141,00 €, uns costos d'edificació total privatiu de 6.671.416,87 i un ingrés potencial privatiu de 9.051.722,97 €.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera incorporant el factor temps i una taxa d'actualització real de l'11%, assoleix un valor residual del sòl pendent d'urbanitzar de 1.489.783,74 € equivalent a una repercussió per m2 de sostre privat de 253,75 €

INGRESOS PER VENDA SOSTRE PRIVAT:	+ 9.051.722,97 €
COSTOS EDIFICACIÓ	- 6.671.416,87 €
COSTOS URBANITZACIÓ	- 141.141,00 €
TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	11 %
VALOR SÒL BRUT	296,89 €/m2 sl brut
RECUPERACIÓ	5 ANUALITATS
HORIZÓ TEMPORAL	5 ANUALITATS
VAN DEL SÒL NO URBANITZAT	1.489.783,74 €

#### 6. Informe de sostenibilitat financera

D'acord amb el que estableix l'article 70 del TRLU, que remet als articles 65 i 66 de la mateixa llei, en relació a la documentació que ha de contenir els plans de millora urbana, aquests han de contenir *"un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris"*.

En aquest sentit, aquest apartat avalua l'impacte econòmic en les finances públiques de l'administració municipal del futur desenvolupament del Pla de millora urbana del SMU 03 – La Providència. L'avaluació d'aquest impacte es farà a partir de l'anàlisi dels ingressos i despeses que el desenvolupament urbanístic del sector generarà.

##### 6.1. Impacte econòmic del SMU 03 – La Providència en l'ingrés corrent

a) Increment potencial dels ingressos derivats de l'impost de bens immobles (IBI)

$$565,01 \text{ €/habitatge} \times 75 \text{ nous habitatges} = 42.375,75 \text{ €}$$

b) Impost directe sobre Activitats Econòmiques (IAE)

No s'estima l'ingrés derivat d'aquest impost, atès que la Llei 51/2002, de 27 de desembre, estableix que estan exempts del pagament d'aquest impost les persones jurídiques amb una facturació anual inferior a 1 milió d'euros, resulta incert una estimació fiable d'aquest ingrés.

c) Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM)

$$7,00 \text{ €/vehicle} \times 283 \text{ nous vehicles} = 24.621,00 \text{ €}$$

(75 habitatges=>2,7 habitants/habitatge=203 nous habitants=>1,4 vehicles/habitant = 283 nous vehicles)

d) Impost sobre l'increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVINU)

El desenvolupament del SMU 03 comportarà un augment d'ingressos derivats de les transaccions dels nous immobles proposats, previst en uns 50€ per cada nou habitatge  
50,00 €/habitatge x 75 nous habitatges = 3.750,00 €

e) Impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

INGRESOS POTENCIALS ICIO						
	Sostre m2 st	PEM €/m2 st	Base imp. €	Bonif. %	Tipus %	Total €
Plurifamiliar lliure	4.713,16	651,70	3.071.566,37	-----	1,50	46.073,49
Plurifamiliar HP	831,73	651,70	542.038,44	50	1,50	4.065,29
Terciari PB	978,51	465,50	455.496,40	-----	1,50	6.832,45
<b>TOTAL</b>	<b>6.523,40</b>		<b>3.661.463,80</b>			<b>56.971,23</b>

f) Taxes i altres ingressos.

Per calcular l'increment potencial d'ingressos per taxes i prestació de serveis de l'SMU 03, es considera el valor mitjà de 249 €/habitant

75 nous habitatges X 2,70 habitants/habitatge = 203 nous habitants

203 nous habitants X 249 €/habitant = 50.547 €

## 6.2. Impacte econòmic del SMU 03 – La Providència en la despesa corrent

a) Increment potencial de la despesa en personal

203 nous habitants X 282 €/habitant = 57.246 €

b) Increment potencial de la despesa en bens corrents i serveis

- Manteniment de les noves zones verdes: 1.466 m2 X 0,46 €/m2 = 668,85 €

- Manteniment xarxa de clavegueram: 75 nous habitatges X 2,78 €/habitatge = 208,50 €

- Manteniment xarxa enllumenat públic: 14 nous punts llum X 25,22€/punts llum = 353,08 €  
(1 punt llum/100 m2 x 1.365 m2 = 14 punts llum)

- Recollida residus i neteja viària: 203 nous habitants X 45,80 €/habitant = 9.397,40 €

### 6.3. Balanç econòmic i financer del SMU 03 – La Providència

	RECURRENT	PUNTUAL
<b>INGRES CORRENT</b>		
Impostos directes		
IBI	+ 42.375,77 €	
IVTM	+ 24.621,00 €	
IIVINU	+ 3.750,00 €	
Impostos indirectes		
ICIO		+ 56.971,23 €
Taxes i altres ingressos	+ 50.547,00 €	
<b>Total ingressos</b>	<b>+ 121.293,77 €</b>	<b>+ 56.971,23 €</b>
<b>DESPESA CORRENT</b>		
Personal	- 57.246,00 €	
Manteniment zones verdes	- 668,85 €	
Manteniment clavegueram	- 208,50 €	
Manteniment enllumenat	- 353,08 €	
Recollida residus	- 9.397,40 €	
<b>Total despeses</b>	<b>- 67.873,83 €</b>	
<b>ESTALVI BRUT CORRENT</b>		
	<b>+ 110.391,17 €</b>	

El balanç entre ingressos i despeses es positiu, per tant es pot concloure que el desenvolupament del SMU 03 – La Providència és assumible pel Consistori.

Banyoles, juny de 2022

M. Dolors Casanovas, arquitecte



## **II. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **CAPITOL 1. Determinacions comunes**

Art. 1. Naturalesa

Art. 2. Àmbit d'aplicació

Art. 3. Objecte.

Art. 4. Vigència.

Art. 5. Obligacions.

Art. 6. Interpretació del Pla.

Art. 7. Contingut del Pla.

#### **CAPITOL 2 - Gestió del pla de millora urbana**

Art. 8. Divisió poligonal.

Art. 9. Sistema d'actuació.

Art. 10. Obres d'urbanització del sistema d'espais lliures.

#### **CAPITOL 3 – Mesures ambientals**

Art. 11. Riscos geològics.

Art. 12. Normativa ambiental d'aplicació.

### **TÍTOL SEGON – REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

#### **CAPITOL 1. Qualificació del sòl**

Art. 13. Zones i sistemes

### **TÍTOL TERCER – NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS.**

#### **CAPITOL 1. Determinacions comunes**

Art. 14. Paràmetres reguladors

#### **CAPITOL 2. Regulació dels sistemes**

Art. 15. Regulació del sistema de places i jardins urbans ( clau SV3)

Art. 16. Regulació del Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE4)

Art. 17. Sistema viari (clau SX)

#### **CAPITOL 3. Regulació de les zones**

Art. 18. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Especificitat clau R41l

Art. 19. Espais oberts de l'edifici

## **TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS.**

### **CAPITOL 1. Determinacions comunes**

#### **Art. 1. Naturalesa**

1. El present Pla de millora urbana té com objecte desenvolupar les determinacions del POUM de Banyoles referides a l'àmbit de planejament derivat amb la denominació de SMU 03 Providència.
2. El POUM determina el desenvolupament d'aquest àmbit a través de la formulació d'un Pla de millora urbana de transformació d'ús.

#### **Art. 2. Àmbit d'aplicació**

1. L'àmbit d'aplicació del present Pla de millora urbana és el que es troba delimitat com a SMU 03 en el planejament vigent.
2. Els terrenys del SMU 03 s'emplacen a l'extrem est del nucli antic de Banyoles. Limiten per la banda oest amb el carrer Muralla, per la banda nord amb el carrer de la Constància i per la banda est amb la plaça del Mas Peraseca. La banda sud limita amb la part posterior de les finques edificades del carrer Estricadors.

#### **Art. 3. Objecte.**

L'objecte d'aquest Pla especial de millora urbana és el d'establir la transformació d'aquest espai de manera que es garanteixi la protecció de l'església de La Providència, per destinar-la a equipament públic, i la creació d'un nou espai lliure públic entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller que les interrelacioni.

#### **Art. 4. Vigència.**

1. Aquest Pla de millora urbana entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Es podrà modificar quan es produeixin variacions d'alguna de les seves determinacions, sempre que aquestes estiguin motivades, i no alterin els objectius i criteris que impulsen les determinacions del present planejament especial.
3. Les modificacions hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUM de Banyoles, i en el mateix Pla de millora urbana que aquí es desenvolupa.

#### **Art. 5. Obligacions.**

Els particulars i l'administració pública queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 106.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

**Art.6. Interpretació del Pla.**

1. El present Pla de millora urbana s'interpretarà atenint-se al seu contingut i objectius, segons s'expressen en la Memòria i en aquesta Normativa. En cas de dubtes produïts per imprecisions o per contradiccions, serà d'aplicació el que estableix l'article 10 del TRLU, o normativa que el substitueixi.

2. Per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, regirà el que es determina en el planejament urbanístic vigent al municipi, o en el seu defecte, en la legislació vigent en matèria urbanística i que sigui de rang superior a la normativa municipal.

**Art. 7. Contingut del Pla.**

Aquest Pla de millora urbana està integrat pels següents documents:

- I. MEMORIA
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- IV. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- V. ANNEXES

**CAPITOL 2 - Gestió del pla de millora urbana****Art. 8. Divisió poligonal.**

S'estableix un únic polígon d'actuació urbanística per a dur a terme la gestió urbanística i el desenvolupament del sector.

**Art. 9. Sistema d'actuació.**

1. El sistema d'actuació urbanística establert és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que es tramitarà pel procediment abreujat de propietari únic.
2. S'executarà mitjançant la redacció i execució dels corresponents Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Art. 10. Obres d'urbanització del sistema d'espais lliures.**

1. Les obres d'urbanització del sistema d'espais lliures seran objecte d'un projecte d'urbanització. El seu contingut i tramitació es regularan d'acord amb el Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. Es podrà autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització del sistema d'espais lliures sempre que s'acompleixi el que estableix els articles 39 a 41 del RPLU.

### **CAPITOL 3 – Mesures ambientals**

#### **Art. 11. Normativa ambiental d'aplicació.**

1. En caràcter general, son d'aplicació en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana les disposicions de caràcter ambiental relacionades a l'Annex 3. Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM, en relació a l'energia, el cicle de l'aigua, la contaminació acústica i lluminosa, la protecció del sòl, materials i residus i la mobilitat.
2. En caràcter particular, també son d'aplicació les propostes determinades en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del sector SMU-03, que forma part d'aquest Pla de millora urbana.

#### **Art. 12. Riscos geològics.**

Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.

### **TÍTOL SEGON – REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

#### **CAPITOL 1. Qualificació del sòl**

##### **Art. 13. Zones i sistemes**

1. El sòl comprès dins l'àmbit del PMU es qualifica en zones i sistemes.
2. S'inclouen com a sistemes:
  - Sistema de places i jardins urbans ( clau SV3)
  - Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE4)
  - Sistema viari (clau SX3)
3. Es defineix una única zona que constitueix el sòl en el que es concreta l'aprofitament urbanístic del sector:
  - Zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca ( clau R41I)

### **TÍTOL TERCER – NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS.**

#### **CAPITOL 1. Determinacions comunes**

##### **Art. 14. Paràmetres reguladors**

1. Els conceptes de regulació de l'edificació utilitzats en aquest Pla de millora son els definits a les normes urbanístiques del vigent POUM de Banyoles, i els específicament definits per aquestes normes urbanístiques.
2. En tot allò que no sigui expressament determinat o regulat per les normes urbanístiques d'aquest PMU, seran d'aplicació les determinacions contingudes en el POUM de Banyoles, especialment per tot el que fa referència a les zones i sistemes previstos.
3. Igualment, seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de protecció del patrimoni (PEPP) pel que fa a la protecció de La Providència.

## **CAPITOL 2. Regulació dels sistemes**

### **Art. 15. Sistema de places i jardins urbans ( clau SV3)**

1. Forma part del sistema les places i jardins urbans del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM). S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SV3.
2. La seva regulació és la que s'estableix als articles 88 al 90 del títol IV, capítol III, subsecció tercera, del POUM, per tot el que no estigui en contradicció amb la normativa específica d'aquest Pla de millora.
3. Aquest PMU identifica amb una doble clau SV3/SX5-1 (b) el subsòl del sistema de places i jardins urbans que permet la utilització com a aparcament privat.
4. Dins de l'àmbit de l'entorn de protecció de La Providència, no es podran col·locar instal·lacions tècniques com quadres de comandament, centres transformadors, o similars, que sobresurtin del nivell definitiu del terreny, hauran de ser soterrats.
5. El projecte d'urbanització d'aquest sistema haurà de preveure la conservació del mur de paredat comú que separa la finca de la Providència del bloc del carrer Estricadors, en el tram no afectat per la nova edificació. El mur podrà ser recalçat per adaptar-se a la nova cota de la plaça.

### **Art. 16. Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE4)**

1. Forma part del sistema d'equipaments comunitaris del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM). S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SE4.
2. Aquest sistema, es regula d'acord amb els articles 99 al 101 del capítol IV, secció primera, títol IV, del POUM, per tot el que no estigui en contradicció amb la normativa específica d'aquest PMU .
3. El sistema inclou l'església i part de l'antic convent de La Providència, que forma part del Pla especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles, identificat específicament en la fitxa ER5 del Catàleg. La resta forma part del seu entorn de protecció.
4. Les intervencions sobre l'edifici protegit es realitzaran d'acord amb el que s'estableix a la fitxa específica ER5.
5. Es podrà ampliar l'edificació actual, que es justificarà d'acord amb les necessitats del nou equipament. Caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic. La nova edificació haurà de ser respectuosa amb el be protegit, adequant-se a la seva estructura i composició. Es separarà una distància mínima de vuit metres (8 m.) de les façanes de edifici B.
6. Les façanes de l'edifici protegit es revestiran amb revoc per pintar amb colors de la Carta de Colors del Nucli Antic, dins de la gamma de grisos o terrosos. Per la nova edificació no es determina cap tipus d'acabat i color, sempre i quan no entri en contradicció amb el be protegit
7. Condicions d'ús
  - Ús dominant: Social - cultural - religiós
  - Usos compatibles: Administratiu i docent

- Usos complementaris: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament, així com els serveis tècnics i ambientals.

### **Art. 17. Sistema viari (clau SX3)**

1. Forma part del sistema viari del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM). S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SX3.
2. La seva regulació és la que s'estableix als articles 71 al 78 del títol IV, capítol II, secció primera, del POUM, per tot el que no estigui en contradicció amb la normativa específica d'aquest Pla de millora.

## **CAPITOL 3. Regulació de les zones**

### **Art. 18. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Especificitat clau R41I**

1. Correspon al tipus edificatori de bloc de caràcter plurifamiliar destinat a habitatges i terciari, d'acord amb les alineacions i el nombre de plantes establert en aquest Pla de millora urbana. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R41I.
2. Aquesta subzona, a més dels paràmetres específics regulats en aquest article, es regula d'acord amb els articles 132 al 135 del títol V, capítol VI, secció quarta del POUM, per tot el que no estigui en contradicció amb la normativa específica d'aquest PMU.
3. Dins d'aquesta subzona es distingeixen:
  - Subzona R41I: Correspon a l'àmbit destinat a l'edificació de renda lliure.
  - Subzona R41I-hp: Correspon a l'àmbit destinat a l'edificació de renda lliure i també l'habitatge de protecció, d'acord amb la distribució que es determinarà en el projecte constructiu objecte de la llicència d'obres.
4. Tindran caràcter d'indivisibles les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del sector. S'admetran segregacions justificades, mitjançant un PMU, on es garanteixi una correcta integració a l'entorn i que no apareixeran mitgeres vistes
3. Es determina un sostre total màxim per a tota la subzona de 6.523,40 m<sup>2</sup>. D'aquesta superfície, el 85%, com a màxim, es destinarà a habitatge, i el 15%, com a mínim, s'haurà de destinar a usos terciaris.
4. Del total del sostre edificable destinat a habitatge, correspon 3.793,40 m<sup>2</sup> de sostre màxim a l'edifici A i 2.730 m<sup>2</sup> de sostre màxim a l'edifici B. El sostre mínim destinat a habitatge de protecció, serà de 831,73 m<sup>2</sup>
5. Es determina una densitat consistent en un nombre màxim de 75 habitatges per tot l'àmbit
6. El nombre màxim de plantes, és de PB+4 PP per l'edifici A i de PB+3PP per l'edifici B, d'acord amb l'ordenació volumètrica que es fixa en els plànols d'ordenació d'aquest Pla de millora urbana.
7. Amb la finalitat de mantenir una certa coherència formal, els projectes d'edificació es referiran a la totalitat de l'àmbit. Podran ser objecte de diferents llicències d'obres.



8. El front edificat de l'edifici B que limita amb el sistema d'equipaments s'haurà de tractar amb els mateixos materials i colors que la resta de façanes. Es podran obrir forats i finestres, pel qual caldrà constituir la servitud corresponent.

9. No computaran com a sostre edificable els cossos sortints oberts, que facin la funció de mecanismes de control climàtic i de millora de qualitat ambiental de l'habitatge, creant filtres entre l'interior i l'exterior de l'edificació, amb una superfície màxima del 15% del sostre assignat.

#### **Art. 19. Espais oberts de l'edifici**

1. Espais amb sostre, situats en planta baixa, inclosos en l'envolvent de les façanes de l'edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats. S'identifiquen en el plànol d'ordenació amb la clau P-Porxo en planta baixa

2. Es regulen a l'article 275 de les normes urbanístiques del vigent POUM, que regula els espais oberts d'un edifici.

3. Aquests espais es destinaran a ús públic i col·lectiu, i podran ser de titularitat pública.

4. El projecte constructiu de l'edifici podrà ajustar els seus límits i la seva forma, mantenint el percentatge mínim de superfície que s'estableix a continuació.

- Edifici A: Superfície mínima porxo en planta baixa = 15% superfície de la planta baixa
- Edifici B: Superfície mínima porxo en planta baixa = 20% superfície de la planta baixa