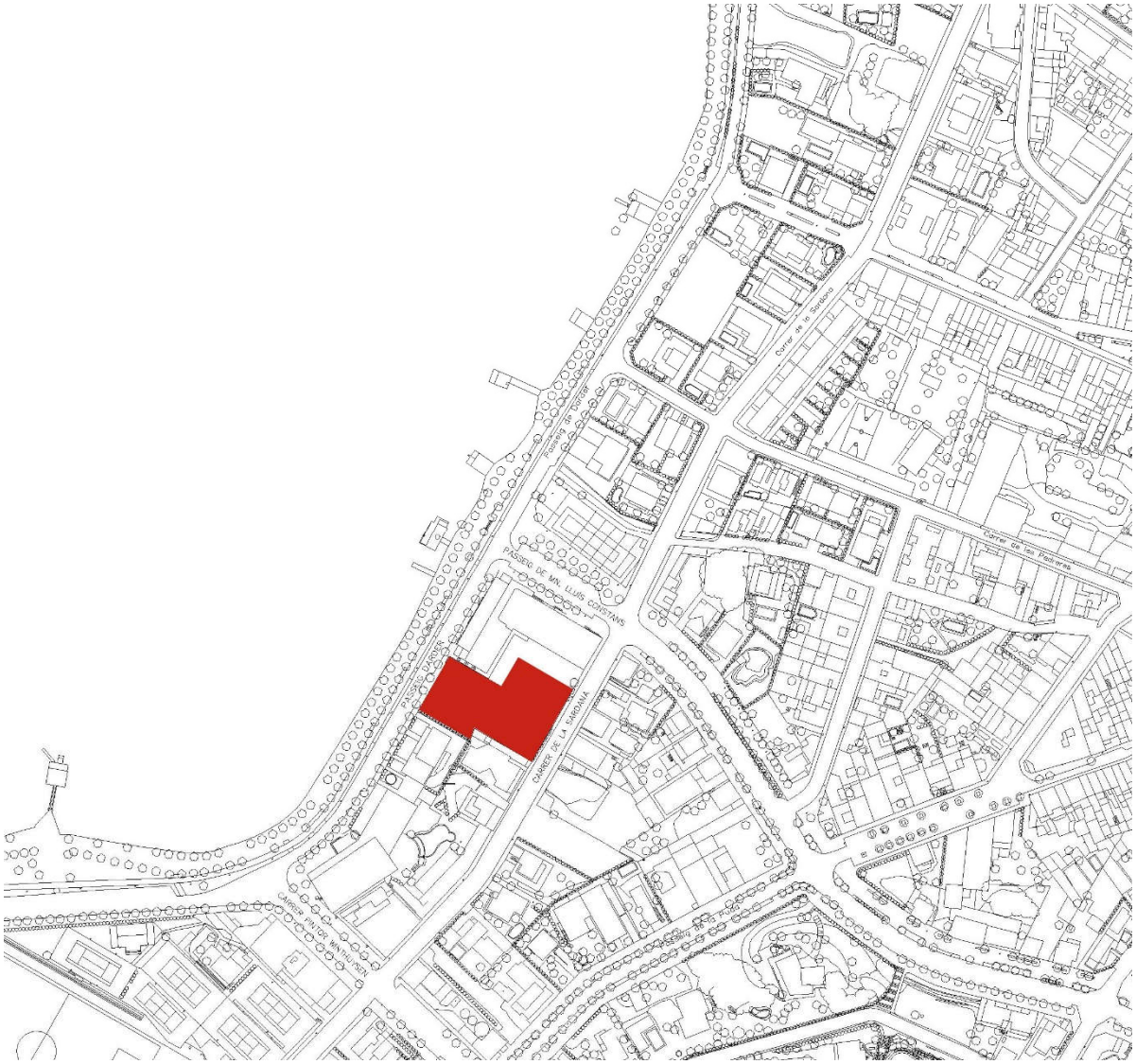
DILIGÈNCIA

Per a fer constar que aquest Pla de Millora Urbana ha estat aprovat definitivament pel Ple de la Corporació, en sessió del dia 30 de gener de 2023.

La secretària municipal
Rosa M. Melero Agea



PLA DE MILLORA URBANA SMU 08

CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY BANYOLES

Xavier Masgrau Dotras, arquitecte Desembre 2022

INDEX

I. MEMÒRIA

1. **Memòria de la informació**

1. 1. Antecedents - introducció

1.2. Promoció i redacció

1.3. Legislació urbanística vigent

1.4. Àmbit del pla de millora urbana

1.5. Evolució històrica

1.6. Estat actual. Descripció. Règim de propietat.

1.7. Marc urbanístic. Adaptació al planejament.

2. **Memòria de l'ordenació**

2.1. Criteris i objectius del pla de millora urbana

2.2. Justificació de la proposta

2.3. Quadres de dades.

2.4. Avaluació econòmico-finacera .

2.5. Informe de sostenibilitat financera

2.6. Pla d'etapes

2.7. Informe mediambiental

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Disposicions generals

Art. 1. Naturalesa

Art. 2. Àmbit d'aplicació.

Art. 3. Marc legal de referència.

Art. 4. Documentació.

Art. 5. Vigència.

Art. 6. Obligacions.

Art. 7. Interpretació.

Art. 8. Llicències i execució d'obres

Art. 9. Qualificació

2. **Regulació de la zona**

Art. 10. Sistemes.

Art. 11. Zones.

Art. 12. Paràmetres d'ordenació i ús generals.

Art. 13. Paràmetres d'ordenació i ús de la zona.

Art. 14. Servituds aeronàutiques de la zona

II. **PLÀNOLS**

Plànols d'informació (I)

I.1	Situació	E: 1/5000
	Emplaçament	E: 1/1000
I.2	Reportatge fotogràfic	
I.3	Topografia	E:1/200
I.4	Planejament vigent	
I.5	Estructura de la propietat	E:1/300
I.6	Seccions i alçats estat actual	E: 1/200
I.7	Seccions i alçats estat actual	E: 1/200

Plànol d'ordenació (O)

O.1	Zonificació	E:1/500
O.2	Regulació de l'edificació	E:1/500
O.3	Seccions i alçat PMU	E: 1/200
O.4	Seccions i alçat PMU	E: 1/200

I. MEMÓRIA

1. Memòria de la informació

1.1. Antecedents – introducció

El planejament urbanístic vigent al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 22/12/2020 i publicat al DOGC 8340 el 12/02/2021.

Aquest planejament classifica els terrenys de l'àmbit d'aquest projecte com a Sòl Urbà Consolidat i els inclou a dins d'un sector subjecte a un Pla de Millora Urbana, anomenat SMU 08 CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT D'ESTANY.

Delimitació - - - -

1.2. Promoció i redacció

El present Pla de millora urbana CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY és promogut per l'Ajuntament de Banyoles en desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La redacció està realitzada per l'arquitecte Xavier Masgrau Dotras, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 20786.

1.3 Legislació urbanística vigent

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Llei 3/2012. de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. (Concretament el Títol VI "Mesures administratives en matèria d'habitatge i urbanisme, d'ordenació ambiental, d'ordenació d'aigües i d'ordenació territorial),
- 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.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

1.4 Àmbit del pla de millora urbana

L'àmbit del sector "SMU 08. Centre de l'illa terciari front estany" es troba a la part de ponent del terme municipal de Banyoles donant front a l'estany. Es troba al centre de l'illa conformada pel Passeig de Mossèn Lluís Constans, al nord; pel Passeig Darder, a l'oest; pel Carrer Winthuysen, al sud; i pel Carrer de la Sardana, a l'est.

L'àmbit del present PMU ve determinat pel PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) de BANYOLES, aprovat definitivament el 22/12/2020 i publicat al DOGC 8340 el 12/02/2021. La seva situació ve especificada al Plànol d'Ordenació 0.5.1 on consten els Polígons i Sectors Urbanístics.

En el Document III del POUM i a les fitxes dels àmbits, pàgines 53 i 54, es defineix el Sector de Millora Urbana (SMU) 08, CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY. Aquest és el sector objecte del present PMU, que dona front al Passeig Darder amb el número 30 i al Carrer de la Sardana amb el número 115, del municipi de Banyoles.

1.5 Evolució històrica

La illa on es troba situat l'àmbit del Pla de millora urbana està ocupada per edificacions majoritàriament dedicades al sector terciari i en dos únics casos destinades a habitatge.

Al sud de l'illa i donant front a l'Estany hi ha l'hotel i restaurant Mirallac, construït l'any 1958, objecte de successives reformes i que consta de planta baixa, soterrani i dues plantes de pis. Al seu costat, es troba el bar AQUARIUM, una construcció de l'any 1993, aïllada, amb planta baixa i un soterrani i d'aparença lleugera (estructura metàl·lica, coberta de planxa i façanes de vidre).

A l'extrem nord de l'illa i donant façana a l'Estany i al Passeig Mn. Constans es troba l'edifici de LA CARPA DE L'ESTANY de planta baixa, dues plantes pis i un soterrani (una sola planta baixa a la façana que dona a l'estany). Acull dos restaurants i una sala de festes. Les dues plantes pis, actualment sense ús, es varen construir a partir d'un projecte conjunt de tot el complex de l'any 1990 de l'arquitecte Jordi Masgrau Boschmonar, amb la intenció de destinar-les a apartaments turístics. Aquell projecte va ser impugnat i les dues plantes es varen mantenir però sense cap ús.

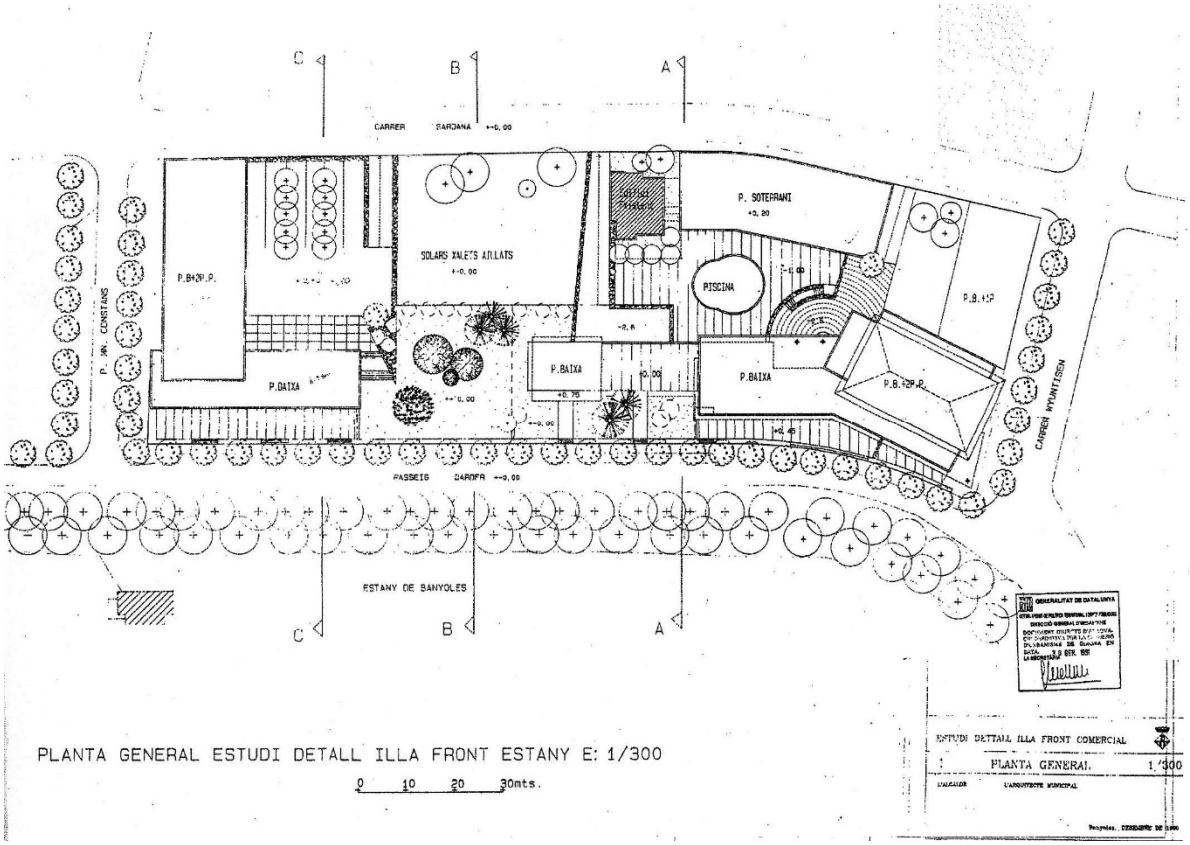
Com a excepció d'aquest ús predominantment terciari, al Carrer de la Sardana es troben dos edificacions destinades a habitatge. Una de planta baixa més dos plantes pis, construïda l'any 1980, actualment abandonada i que té el número 103 del carrer. L'altre, al 109 del mateix carrer, es tracta d'un habitatge unifamiliar de recent construcció (2019). Ambdues parcel·les estan qualificades pel POUM de Banyoles com a "Residencial de cases aïllades".

El setembre de 1989 es va redactar un Pla Especial "Illes Front d'Estany" que defineix els paràmetres d'ordenació d'aquesta illa per regular els seus usos y edificacions. Aquest PERI incloïa cinc illes compreses entre el Rec Major i el carrer Pintor Winthuysen i entre el Passeig de Lluís Maria Vidal, i la seva prolongació del Passeig Darder, i el carrer de la Sardana.

Les ordenances del PERI sobre les Illes Front d'Estany dividien el sector en tres zones:

- Comercial d'Estany
- Xalets de primera línia
- Xalets de segona línia

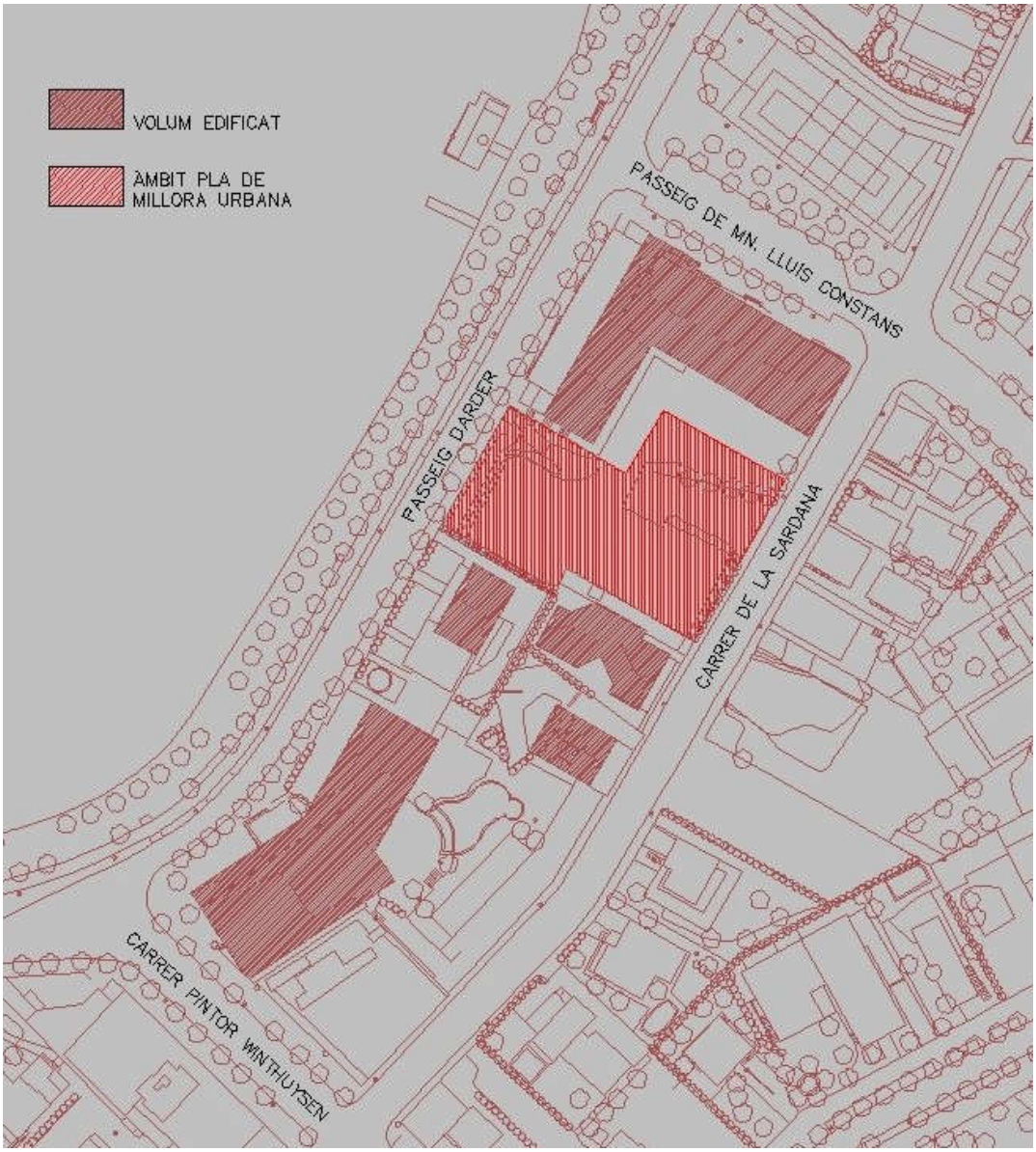
El mateix PERI contenia un Estudi de Detall sobre la proposta d'ordenació de la illa on s'inscriu l'actual sector SMU 08:



El desenvolupament del planejament urbanístic del municipi i les edificacions que s'han anat construint han deixat obsolet aquell estudi i el PERI ha estat derogat. El POUM vigent s'ha adaptat a les preexistències edificades i usos d'aquesta illa. Tanmateix, les normes establertes en el PERI es mantenen vigents pel que fa als paràmetres que regulen les edificacions, tant en les zones de xalets com la zona comercial. Les normes per les zones de xalets no afecten a aquest Pla donat que el sòl del sector SMU 08 que no és d'ús comercial es cedeix per destinar-lo a sistema viari..

1.6 Estat actual

El següent plànol representa com es disposen les edificacions en l'àmbit de l'illa:



La zona afectada per l'àmbit del SMU08 està totalment lliure d'edificació. S'utilitza actualment com a zona d'aparcament de cotxes i autocars. No està pavimentada.

Topogràficament el nivell del terreny del solar, sensiblement pla, queda deprimit respecte els carrers i les finques veïnes (Veure els plànols I3, I6 i I7). Les dues propietats privades adjacents pel límit sud del SMU08, situades a nivell de vial - Carrer de la Sardana i Passeig Darder, respectivament - resolen el desnivell amb murs de contenció de formigó. El límit est presenta un desnivell entre el carrer de la Sardana i el solar, d'uns 2,75m. El límit oest té un desnivell entre el Passeig Darder i el solar d'uns 2,90m. En ambdós casos es resolen els desnivells amb murs de rocalla. Pel costat nord del SMU08 no hi ha diferència de rasant donat que l'edifici de LA CARPA DE L'ESTANY té una planta soterrani a nivell de la cota del solar de referència.

S’accedeix al solar per una rampa de vehicles des del carrer de la Sardana i per unes escales des del Passeig Darder.

L’illa a la que pertany el sector SMU 08 forma part del front d’estany de la ciutat de Banyoles. Com ja s’ha dit, dona façana al Passeig Darder que forma part de la xarxa viària que permet el recorregut perimetral de l’estany i el seu entorn, tant a nivell de trànsit rodat de vehicles com la circulació de persones i bicicletes. El passeig Darder, en aquesta zona, té una amplada d’uns 24 metres. La part més propera a l’estany té un passeig de vianants arbrat de 14 metres, amb un carril exclusiu per la circulació de bicicletes i separat per una franja verda que el separa del carril de cotxes d’una sola direcció i franja d’aparcament de vehicles. Entre aquest carrer i el sector SMU 08 hi ha una vorera arbrada de 2,50 metres.

El Passeig de Mossèn Constans és una de les artèries principals de la ciutat i permet la connexió còmode i directe des del centre urbà o dels accessos sud de Banyoles fins a l’Estany. És una avinguda d’uns 25 metres d’amplada amb dos carrils pel trànsit rodat, franja d’aparcament a cada costat i amplies voreres arbrades a cada costat.

El Carrer de la Sardana és una via que uneix la zona de la Draga (Vila olímpica i el Club Natació Banyoles) amb el Passeig Dalmau. Té una amplada aproximada de 12,25 metres, dels quals 8,15 son pel trànsit rodat. En el tram comprés entre el Passeig de Mn. Constans i el Passeig Dalmau, aquest carrer és d’un sol sentit amb un únic carril de circulació. La resta d’espai asfaltat està dedicat a aparcament a ambdós costats. Aquest carrer s’utilitza habitualment com a via alternativa del passeig més proper a l’estany, destinat a una circulació més lenta i restringida.

Pel que fa als serveis:

- Xarxa de sanejament d’aigües residuals: segons el plànol d’informació del POUM I.21.b, al Carrer de la Sardana hi ha un tub de diàmetre nominal Ø80 i al Passeig Darder hi ha un tub de diàmetre nominal Ø50.
- Xarxa de sanejament d’aigües plujanes: segons el plànol d’informació del POUM I.21.c, no hi ha recollida d’aigües plujanes en cap dels dos carrers. La xarxa més propera es troba al Passeig de Mn. Constans amb un tub de diàmetre nominal Ø100. No hi ha previsió als plànols d’ordenació del POUM de disposar de recollida d’aigües plujanes en cap dels dos carrers.
- Xarxa de serveis d’electricitat: segons el plànol d’informació del POUM I.22, hi ha línia de baixa tensió tant al Carrer de la Sardana com al Passeig Darder.
- Xarxa de servei d’aigua potable: segons el plànol d’informació del POUM I.23, tant al Carrer de la Sardana com al Passeig Darder hi ha sengles tubs de conducció d’aigua de diàmetres nominals compresos entre 200 i 753mm.
- Xarxa de servei de gas: segons el plànol d’informació del POUM I.24, tant al Carrer de la Sardana com al Passeig Darder hi ha sengles tubs de gas de baixa pressió.

- Xarxa de servei de telecomunicacions: segons el plànol d'informació del POUM I.25, tant al Carrer de la Sardana com al Passeig Darder hi ha sengles conduccions soterrades de telecomunicacions.
- Enllumenat: Ambdues vies presenten xarxa d'enllumenat públic.

Pel que fa als riscos químics o magnètics, recordar que segons el Pla Territorial de les Comarques Gironines, no hi ha cap risc químic al municipi de Banyoles. Així mateix, el marc legal que regula els límits d'exposició del camp magnètic és el Decret 3151/1968, Reglament de les Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió. L'àmbit del sector no està afectat per el pas de cap línia d'alta tensió, pel que no correspon l'avaluació del mateix.

L’àmbit del sector de millora urbana SMU 08, objecte d’aquest Pla presenta la següent estructura de la propietat del sòl. (Veure els plànols I2 i I5)

El PMU afecta total o parcialment tres finques del mateix propietari que és la societat “LA CARPA DE L’ESTANY S.L.” Les dades cadastrals son:

- FINCA 9929501DG7692N0001YI

  Situada al Passeig de Mossèn Constans 4, de Banyoles

  Acull un edifici de 4 plantes (soterrani, baixa i 2 plantes pis) dedicat a usos d’hostaleria.

  Té una superfície de 2.146,00m2, d’aquests 457,60 queden afectats per l’àmbit del SMU08.

- FINCA 9929506DG7692N0001TI

  Situada al Passeig Darder 30, de Banyoles

  Acull un edifici de 2 plantes (soterrani i baixa) dedicat a hostaleria i espectacles.

  Té una superfícies de 731,00m2, d’aquests 285,40 queden afectats per l’àmbit del SMU08.

- FINCA 9929508DG7692N0001MI

  Situada al Passeig Darder 32, de Banyoles

  No està edificada.

  Té una superfícies de 1.202,00m2 que queden afectats totalment per l’àmbit del SMU08.

1.7 Marc urbanístic

Planejament general d'àmbit autonòmic

Els plans de millora urbana es regulen a l'art. 70 de la TRLU i als art. 90 i 91 del RLU. Altrament, aquests articles sobre plans de millora urbana remeten als que fan referència als plans parcials urbanístics. Així:

S'estableixen a l'art. 90 del RLU "Finalitats i Determinacions dels PMU" les determinacions dels plans de millora urbana, que remet a les mateixes que les dels plans parcials i es troben regulades en l'art. 80 del mateix reglament:

- Qualificació del sòl.
- Determinació dels usos principals i compatibles.
- Determinació del percentatge de cessió a l'espai públic
- Índex d'edificabilitat neta
- Percentatge de ocupació de l'edificació sobre la parcel·la
- Alineacions que pertoquin a l'edificació en relació amb vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables.
- L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos de l'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els llindars de la parcel·la.
- L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives. Aquestes es poden especificar gràficament o bé concretar els paràmetres e l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variacions.
- Les alineacions i rasants.
- Característiques formals de l'edificació.

Pel que fa a les determinacions relatives als sistemes urbanístics, s'estableixen a l'art. 90 del RLU, el qual remet també a l'art. 81 del RLU (amb l'excepció prevista a l'art. 70.7), referent a PPU: es determinaran el terrenys destinats a sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris i llurs condicions d'ordenació.

No s'escau en aquest cas definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicació i llur connexió amb els sistemes exteriors al sector. Tampoc és pertinent determinar terrenys destinats a habitatges dotacionals públics perquè no es contempla a la fitxa SMU 08 del POUM de Banyoles.

El sector disposa dels serveis urbanístics bàsics:

- Xarxa de sanejament d'aigües residuals.
- Xarxa de subministrament d'aigua potable.
- Distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- Xarxa de gas.
- Xarxa de telecomunicacions.

El projecte d'urbanització es limita a contemplar la construcció d'una rampa d'ús compartit entre propietat pública i privada.

Planejament general d'àmbit local

Les figures de planejament del municipi de Banyoles que afecten al present Pla de millora urbana son

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles (POUM)
- Determinacions de la fitxa del POUM sobre el sector SMU 08
- Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'entorn immediat de l'Estany (PEPOR)
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP)

<u>POUM de Banyoles</u>

El planejament general vigent al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22/12/2020 i publicat al DOGC 8340 el 12/02/2021.

Segons l'article 15 de les Normes Urbanístiques del POUM de Banyoles, el sòl urbà consolidat – com és el cas del SMU 08 – els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 29.a del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes.

En les ordenances reguladores d'aquest Pla es fa referència als articles de les Normes Urbanístiques del POUM a les que cal acudir per les definicions i criteris emprats pels sistemes i les zones, la seva qualificació i usos. En concret, es prenen de referència els articles de les NNUU que regulen les finques veïnes d'aquest sector SMU 08. Es troben al títol V (Sòl Urbà), Capítol VI (Regulació de les zones en sòl urbà), Secció vuitena (Zona d'activitat econòmica, Serveis. Clau A2. Articles 157 a 161). Les finques veïnes tenen la qualificació A22k1a, A22k1b i A22k2 que tenen els següents paràmetres d'aplicació:

Article 161, apartat 3.9.1 Subzona A22K1a Volumetria amb ordenació específica nord:

- El POUM la proposa per als extrems nord de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet una alçada màxima de Planta Baixa més 2 més una planta àtic separada 3 metres dels llindars est, oest, sud i de l'entorn de protecció del BCIN, fent façana al Carrer Mn. Constans. I amb una de Planta Baixa en la façana de l'estany.
- La parcel·la serà l'existent, però s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:

1.2 Residencia col·lectiva. Compatible

2,1 Oficines i serveis. Complementari.

2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.4 Restauració. Compatible.

2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible.

5. Equipament i dotacions públiques. Compatible excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

7.2 Aparcament. Complementari.

- Les alçades màximes eren en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9m. Comptats des de la rasant del carrer fins a la cara superior de l'últim forjat, i una alçada total complementària de 2,70 a la planta àtic.

  A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt de d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes del terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar reculats un mínim de 3m. del pla de les façanes.

- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que no podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana i només es podrà destinar a usos d'aparcament.

Article 161, apartat 3.9.2 Subzona A22K1b Volumetria amb ordenació específica nord:

- És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/Winthuyssen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.
- Parcel·la mínima: la existent.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residencia col·lectiva. Compatible

  2,1 Oficines i serveis. Complementari.

  2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible.

  5. Equipament i dotacions públiques. Compatible excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

7.2 Aparcament. Complementari.

- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir, 9,9m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.

  A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt de d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes del terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar reculats un mínim de 3m. del pla de les façanes.

- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.

Article 161, apartat 3.9.3 Subzona A22K2 Volumetria amb ordenació específica nord:

- És aquella zona entre les dos ordenacions de volumetria amb ordenació específica en els que no es permet altra actuació que a nivell de paviment i plantació d'arbrat que podran ser terrasses dels establiments adjacents. S'hi permetrà la ubicació d'un element lleuger, desmuntable, el qual no podrà ocupar una superfície superior a 160m^2, podrà tenir planta baixa i soterrani, i haurà d'ubicar-se on s'indica en el plànol de proposta.
- S'admeten els usos següents:

  2.2 Comercial. Complementari.

  2.4 Restauració. Dominant.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible.

  7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

Fitxa del sector SMU 08

El Document III del POUM conté les fitxes dels àmbits previstos d'actuació mitjançant Programes d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana o fitxes de Delimitació de Sòl Urbanitzable Delimitat. En aquest document es contempla el sector de millora urbana que fa necessari el present Pla de millora. Es tracta en concret del sector SMU 08, que porta per títol CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY. També queda reflectit aquest sector en el plànol d'Ordenació 09 del POUM, sobre el Sòl Urbà i l'Urbanitzable.

D'acord amb el POUM, la fitxa del sector SMU 08, estableix el següent:

QUADRE I

Situació	Comprèn els terrenys del centre de l'illa que el Pla Especial illes Front de l'Estany va destinar a usos comercials.		
Objectius	Ordenar l'illa que presenta un desordre volumètric completant-la amb usos terciaris que complementin la oferta urbanística, lúdica i hotelera del municipi en coherència amb la seva privilegiada situació. Obtenir la cessió d'un espai destinat a aparcament públic que permeti suprimir el trànsit en el Passeig Darder en front d'aquesta illa.		
Antecedents urbanístics	SUC / S6		
Superfície	1945 m2		
Ús principal	mixt	Usos compatibles	A2
Sostre màxim edificable		Densitat d'habitatges	
0,10 m2st/m2s		0,00 hab/ha	

Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció
Total	V	E	X		A aplicar al sostre resid. de nova implantació
60,00%	0,00%	0,00%	60,00%	0%	0%

Incidència / Observacions	Caldrà contemplar la cessió per aparcament en el front del C/ Sardana i preveure la implantació d'un espai per ubicar una rampa d'ús compartit que permeti accedir al sota rasant de l'espai públic i de l'espai privat colindant. L'execució de l'aparcament en l'espai cedit correspon a l'Ajuntament. En el front de l'estany s'hi podrà implantar una edificació en planta baixa de característiques pròpies d'un pavelló, destinada a usos de restauració. S'admetrà igualment la construcció d'un soterrani en la part posterior per usos complementaris del pavelló.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	La intervenció sobre l'espai de 1ª línia de l'Estany s'haurà de plantejar en coherència amb el eu entorn.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexenni	Sistema d'actuació
		Cooperació
Pla de millora urbana	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'entorn immediat de l'Estany (PEPOR)

El Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'Entorn Immediat de l'Estany de Banyoles (PEPOR) es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22/11/2016 (publicació al DOGC número 7319, de data 1/03/2017).

La resolució 112/2016 del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va emetre la declaració estratègica de la revisió del pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'Estany.

L'objecte d'aquest pla és protegir i restaurar l'entorn immediat de l'estany de Banyoles. El seu abast és el propi estany i els terrenys que conformen el seu entorn immediat i divideix aquest àmbit en els següents sectors:

- Sector Estany
- Sector del Vilar
- Sector del Pla dels Estanyols
- Sector del Passeig
- Sector Esportiu
- Sector de la Draga
- Sector del mas Herbeig i els Amaradors

El sector corresponent a l'àmbit del present Pla de Millora Urbana és el "Sector del Passeig". El propi pla especial reconeix que aquest sector no comprèn les illes i edificacions compreses dintre de l'anomenat "entorn de protecció" de la zona delimitada com a Be Cultural d'Interès Nacional (BCIN) en la categoria de Jardí històric. A l'apartat de "Objecte i criteris normatius" sobre aquest sector es diu textualment:

"L'objectiu principal a desenvolupar en aquest sector és, per sobre de tot, el manteniment en les millors condicions possibles de l'arbrat i la mota. Pel que fa al primer caldria tractar-ne qualsevol problema i mantenir-ne el creixement vertical lliure procurant igualar-lo al del sector de la Draga tot evitant les branques que puguin penjar en excés sobre l'estany per tal que la caiguda de la fulla no malmeti la vegetació litoral."

No es fa, doncs, cap referència als usos o edificacions de les illes del front de l'estany del sector.

Al capítol 6 del Pla Especial sobre "Usos, recursos i tendències del territori", i en concret en el seu apartat 3, sobre els "usos compatibles i previsions de futur" es diu sobre l'activitat de Hosteleria:

"Els usos relacionats amb l'hoteleria, (hotels i restaurants) es consideren compatibles sempre que es disposin en sòls urbans o urbanitzables i es garanteixin tots els seus serveis, especialment els de desguàs.

Els estudis comercials i hostalers mencionats abans deixen clares les necessitats presents i futures d'aquest sector en el sentit de la importància de millorar la qualitat de l'actual oferta que no pas d'augmentar-la substancialment en quantitat."

La revisió del Pla Especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles només fa referència concreta a una part de l'àmbit del Sector de Millora Urbana 08 en el seu plànol I-6 titulat "Àmbit BCIN / Jardí històric (1996)". Al plànol d'ordenació O1 del present Pla de Millora Urbana es delimita la zona del SMU 08 afectada per l'entorn de protecció del BCIN. Les determinacions que el puguin afectar es concretaran a l'informe preceptiu que haurà de redactar la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona.

Pla Especial de Protecció del Patrimoni (PEPP)

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 16/12/2016 (publicació al DOGC amb data 10/03/2017).

El PEPP pretén fixar el règim de protecció dels bens i immobles d'interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic o arqueològic de Banyoles establint les mesures per a la seva conservació, recuperació o millora. Basant-se en el Pre-catàleg que es definia en la Modificació Puntual del TRPGOU a l'entorn del Nucli Antic el Catàleg de Bens Protegits que acompanya el PEPP divideix el patrimoni de Banyoles en els següents apartats:

Conjunts urbans (CU)

Edificis religiosos (ER)

Masos (M)

Edificis civils (EC)

Edificis industrials (EI)

Infraestructures civils (IC)

Jaciments arqueològics (A)

Aquest catàleg es concreta en un seguit de fitxes que recullen la descripció escrita i gràfica del be a protegir i estableix la seva edificabilitat, ocupació de parcel·la, entorn de protecció, elements a protegir, eventual necessitat d'investigació arqueològica, usos permesos i les intervencions que calen, es permeten o es recomanen.

El PEPP afecta parcialment el sector objecte del present Pla donat que el BCIN de l'entorn de l'estany en comprèn una part (veure plànol O1 d'ordenació del present Pla). La fitxa del Catàleg de Bens Protegits del PEPP que correspon al conjunt "Pesqueres de l'Estany (Passeig Noucentista)" és la CU2.

El PEPP, en la seva fitxa del catàleg de bens protegits CU2, reflecteix l'afectació del BCIN sobre una part del sector SMU 08. Tot i que queda fora de l'àmbit dels bens o elements protegits està incorporat, al menys parcialment en la seva part oest, per la franja de l'entorn de protecció. En conseqüència, l'actuació urbanística derivada de les previsions del present Pla de Millora Urbana s'haurà d'adaptar al que estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.

2. Memòria de l'ordenació

2.1 Criteris i objectius del pla de millora urbana

L'objectiu principal d'aquest Pla de Millora Urbana en sòl urbà consolidat és la ordenació detallada del centre de l'illa d'ús predominantment terciari que el Pla Especial Illes Front de l'Estany va destinar a usos comercials i que la fitxa corresponent de l'Annex I del POUM estableix com a Sector de Millora Urbana SMU 08 CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY.

D'aquest objectiu se'n deriven els següents objectius complementaris:

- Completar els usos terciaris que complementin la oferta turística, lúdica i hotelera del municipi a partir de la seva privilegiada situació.
- Establir la cessió d'una part de l'actual propietat privada d'un espai destinat a sistema públic de la xarxa viària per ampliar l'aparcament públic que permeti suprimir el trànsit del Passeig Darder en el tram corresponent a aquesta illa.
- Establir una zona de propietat privada i d'ús públic destinada a la construcció d'una edificació de característiques pròpies d'un pavelló en planta baixa per a usos de restauració.
- Definir l'ordenació detalla d'aquest sector.
- Definició d'una normativa que, a partir del punt anterior, reguli el centre de l'illa amb noves edificacions privada i pública de forma coherent.
- Establir un espai de propietat pública que sigui d'ús compartit amb l'espai privat. En concret, la rampa que, des de la via pública, permet l'accés al nivell soterrani de l'illa i perquè ho pugui continuar fent una vegada executades les previsions d'aquest Pla.
- Donar un marc legal urbanístic per regular els usos del centre de l'illa. A partir de l'aprovació d'aquest Pla, conviuran al centre de l'illa una zona privada d'ús terciari i un sistema públic de la xarxa viària.

2.2 Justificació de la proposta

Es segueix l'ordenació indicada per la fitxa SMU 08 del POUM i es manté l'estructura general existent. El sector, que té una superfície total de 1945,00m^2 presenta els següents límits:

Al nord, limita amb finca privada "La Carpa de l'Estany".

A l'est, limita amb el carrer de la Sardana.

Al sud limita amb dues finques privades: l'establiment "Aquarium" i una parcel·la amb un habitatge unifamiliar.

A l'oest, limita amb el Passeig Darder.

A partir de la cessió obligada d'un 60% de l'espai privat per l'establiment d'un aparcament públic s'estableix una zona privada, recolzada sobre el Passeig Darder donant front a l'Estany; i una part pública (sistema de xarxa viària, aparcament) recolzada sobre el Carrer de la Sardana.

Sistema viari.

No es contempla intervenir a la xarxa viària existent, al menys com a conseqüència de l'aplicació del que determini aquest Pla de Millora Urbana. Tanmateix, el sistema viari qualificat com a SX5, zona d'aparcament, es veurà reforçada i ampliada a partir de les determinacions d'aquest Pla. Es tracta de l'espai que resulta de la cessió del 60% de la superfície privada total de l'àmbit del SMU 08. La seva superfície total serà de 1.167,00m^2, que seran ocupables el 100%. D'aquesta superfície, una franja de 162,40m^2, qualificada com a SX4, serà destinada a rampa i pas d'accés al nivell soterrani del sector. Aquesta franja serà d'ús compartit amb la propietat privada dels edificis de "La Carpa de l'Estany" per accedir al seu soterrani actual, i també al soterrani del nou establiment que es podrà construir al sector i que donarà al Passeig Darder a nivell de planta baixa. Tanmateix, servirà primordialment per accedir a la planta soterrani del futur aparcament públic.

Sòl d'ús privat i edificació.

El sòl d'ús privatiu té una superfície de 778,00m^2, que correspon a un 40% de la superfície total del sector SMU 08. És una sola parcel·la qualificada com a Zona A22K destinada a ús de restauració. Pel que fa a la regulació de l'edificació i usos, es considera com a subzona A22K3, de volumetria amb ordenació específica centre. El paràmetres urbanístics que es defineixen per aquesta nova subzona son:

- Edificabilitat
- Ocupació
- Separació a límits
- Alçada màxima
- Nº de plantes
- Cota de nivell de planta baixa
- Característiques formals de l'edificació
- Condicions d'ús

L'edifici aïllat que es podrà construir a la part nord-oest del sector SMU 08 en la zona de propietat privada resultant es destinarà a serveis de bar i/o restaurant. S'estableixen en aquest Pla les condicions que haurà de satisfer aquesta nova edificació que, en tot cas, haurà de tenir l'aparença d'un pavelló de construcció lleugera.

Xarxes de serveis

Els dos vials que delimiten a est i oest el sector objecte d'aquest Pla disposen ja de tots els serveis públics de sanejament, electricitat, aigua potable, gas, telecomunicacions i enllumenat públic. Per implementar aquest Pla de Millora Urbana no caldrà cap projecte d'urbanització donat que les dues úniques parcel·les que en resulten es recolzen a sengles vies públiques existents. Ambdues disposen de tots els traçats del diversos serveis. Només caldrà fer les connexions i escomeses respectives quan es duguin a terme les obres de construcció del futur aparcament públic i el nou pavelló de restauració.

Mobilitat

Les mesures per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible s'hauran d'adoptar quan s'executin les dues edificacions previstes a cadascuna de les dues parcel·les resultants d'aquest Pla.

2.3 Quadres de dades

A continuació es presenten les dades que mostren l'encaix del present Pla a les determinacions del SMU 08 i del POUM . Les relatives a les superfícies, ús i qualificació urbanística dels sistemes y zona establerts. Les dades sobre l'edificabilitat i ocupació que afectaran a la futura edificació i les que demostren el compliment del que prescriu el POUM en aquest sector:

QUADRE II

Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes				
	CLAU	DESCRIPCIÓ	SUPERFÍCIES	%
SISTEMES PÚBLICS			1167,00m^2	60%
	SX5a	Àrea aparcament (rampa i pas d'ús compartit)	162,40m^2	8,35%
	SX5	Àrea aparcament	1004,60m^2	51,65%
ZONES				
	A22k1c	Serveis. Terciari/Comercial Volumetria amb ordenació específica centre.	778,00m^2	40%
TOTAL			1945,00m^2	100%

QUADRE III

Quadre de dades de la zona resultant					
CLAU	DESCRIPCIÓ	Superfície sòl	Coeficient d'edificabilitat	Ocupació màxima	Habitatge
		m^2	m^2 st/m^2s	%	unitats
A22K1c	Serveis. Terciari/Comercial Volumetria amb ordenació específica centre.	778,00	0,25 (*)	25	0

(*) El SMU 08 del POUM estableix una edificabilitat bruta de 0,10m^2 sostre/ m^2 sòl. Aplicant aquest coeficient sobre el total de la superfície del sector en resulta una superfície màxima edificable de 194,50m^2 que correspon al 0,25 de la superfície del sòl privat edificable resultant d'aquest Pla.

QUADRE IV

Compliment de les determinacions del POUM al sector				
PARÀMETRES		FITXA SMU 08 Centre de l'illa front estany	Aplicació fitxa a l'àmbit topogràfic	Proposta
Superfície àmbit	m^2	1945,00	1945,00	1945,00
Sòl privat	m^2	No s'especifica	-	778,00
	%	No s'especifica	-	40
Sòl públic	m^2	No s'especifica	1167,00	1167,00
	%	60	60	60
Edificabilitat bruta	m^2	-	194,50	194,50
	m^2 st/m^2s	0,10	0,10	0,10
Ús principal		mixt	Sistema viari / Serveis terciari/comercial	Aparcament públic/ Hosteleria
Sostre residencial	%	0	0	0

2.4 Avaluació econòmico – financera

En virtut del contingut de l'article 100 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2005, d'aprovació del text refós de la Llei d'Urbanisme) es dedueix que no cal, en aquest cas, un informe d'avaluació econòmica del present pla de millora urbana.

Donat que els dos carrers que limiten el sector estan totalment urbanitzats i disposen de totes les xarxes de serveix públics les obres d'urbanització necessàries seran les que corresponen a la futura construcció de la nova rampa d'accés a l'interior de l'illa. El seu cost, desglossat per capítols serà el següent:

CAPÍTOL	IMPORT	%
Moviment de terres	971,50	2,76
Fonaments	7.457,23	21,22
Murs	13.656,26	38,86
Paviments	5.690,42	16,19
Serralleria	4.772,26	13,58
Sanejament	1.133,61	3,23
Control de qualitat	594,72	1,69
Seguretat i Salut	416,00	1,18
Gestió de residus	448,38	1,28
Pressupost d'execució material.....	35.140,38 €	100,00%
13% DGE sobre 35.140,38.....	4.568,25 €	
6% BI sobre 35.140,38.....	2.108,42 €	
Subtotal	41.817,05 €	
21% IVA sobre 41.817,05.....	8.781,58 €	

TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE 50.598,63 €

(CINQUANTA MIL CINC-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA TRES CÉNTIMS)

2.5 Informe de sostenibilitat financera

El present informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria que desplega l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com determina a l'article 66.1.d del TRLU, recollint allò previst a l'article 15.4 de la Llei del sòl estatal, aprovada pel RDL 2/2008, que ha justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i 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.

La finalitat es establir la funcionalitat de la barreja dels usos i a la disponibilitat i qualitat dels serveis públics, per la qual cosa l'ISE ha de detectar:

- La previsió d'infraestructures o equipaments de justificació limitada en relació les necessitats del municipi o de la nova actuació, o d'ambdues.

- Que els serveis municipals no puguin mantenir-se amb els tipus o tarifes de les ordenances fiscals i necessiten d'altres ingressos per les despeses de funcionament, com les derivades dels impostos de construccions.

Per tant, a l'àmbit municipal, l'ISE ha de demostrar que els ingressos corrents per aplicació de les ordenances municipals excediran a les despeses de funcionament (balanç municipal positiu), és a dir, que l'aportació municipal en quant les despeses de manteniment, la posada en marxa i la prestació dels serveis públics resultants es suportarà amb la seva capacitat d'inversió, o cofinançar-se amb el valor de mercat immobiliari de les cessions d'aprofitament urbanístic, evitant desenvolupaments urbanístics que en el futur no pugui mantenir. En cas de resultat una actuació insostenible caldrà proposar les mesures adients, bé mitjançant l'increment de la pressió fiscal fins els tipus màxims legalment establerts, bé disminuint les despeses.

A l'apartat d'ingressos públics derivats del funcionament de la nova urbanització cal comptabilitzar: aportacions de l'Estat derivades dels ciutadans que s'empadronin, l'IBI, l'IAE, l'impost sobre construccions, les taxes de les llicències d'obres, la de primera ocupació de les construccions, l'impost d'increment del valor dels terrenys, l'impost de circulació de vehicles, les taxes pels guals de vehicles, taxes d'escombraries, d'abastament d'aigua i de clavegueram.

I a l'apartat de despeses caldrà comptabilitzar les de manteniment i amortització de les infraestructures i les de funcionament dels serveis.

Una hipòtesi de treball raonable és considerar que l'impacte d'ingressos i despeses està repartit de manera uniforme durant tot el temps que dura la construcció de la ciutat, en valors monetaris constants o reals de l'any en el qual es realitza l'ISE. L'altre alternativa és una estimació discontinua any a any dels ingressos puntuals i permanents. Ambdues hipòtesi consideren tot el tems de duració del creixement de la ciutat durant la vigència del POUM, la qual cosa ens dona una nova metodologia, per a l'avaluació dels balanç fiscal municipal amb estimació dels ingressos puntuals permanents i les despeses de funcionament cada vegada que s'inicia un nou sector que permet l'avaluació continua en el temps, per la qual cosa probablement resulta la més adequada en permetre mesurar la sostenibilitat econòmica de l'actuació urbanística en relació al conjunt de la ciutat en un moment temporal concret, tot i que

això comporta disposar de dades del balanç fiscal municipal i de les despeses de manteniment que no disposem i, per tant, emprem la primera hipòtesi.

D'acord amb això, el concepte de sostenibilitat econòmica en el marc exclusivament del sector comporta que l'Ajuntament tindrà capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament i que el sector serà autosuficient per al seu manteniment , de manera que els ingressos derivats del desenvolupament del SMU 08 siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards dels serveis actuals, obtenint així un estalvi brut (balanç fiscal) que una vegada deduït la càrrega financera destinada al pagament de crèdits anteriors generi un estalvi net que es pugui destinar, juntament amb els nous endeutaments, a finançar la nova inversió.

2.5.1. Impacte econòmic del SMU 08 – Centre de l'illa terciari Front estany en l'ingrés corrent

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

2.400 € per un local comercial de 194,50 m2

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)

No s'estima l'ingrés derivat d'aquest impost

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

No s'estima l'ingrés derivat d'aquest impost

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

Construcció d'un soterrani de 400 m2 i un local comercial de 194,50 m2 deriven en un ICIO de 17.865,00€.

2.5.2. Impacte econòmic del SMU 08 – Centre de l'illa terciari Front estany en la despesa corrent

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

Manteniment nou vial: 162,40 m2 x 0,31€/m2= 50,34€ anuals

2.5.3. Balanç econòmic i financer del SMU 08 – Centre de l'illa terciari Front estany

	Recurrent	Puntual
Ingrés corrent		
IBI	2.400,00	
ICIO		17.865,00
Total ingressos	2.400,00	17.865,00
Despesa corrent		
Manteniment vial	50,34	
Total despeses	50,34	
Estalvi brut corrent		

D'aquestes dades obtenim que la transformació urbanística del PMU 08 és sostenible sense incrementar la pressió fiscal, sense considerar alguns ingressos corrents (guals, recollida d'escombraries, impost de vehicles ..) i les despeses puntuals com llicències, taxes, plusvàlues, que en el supòsit de realitzar un veritable cash-flow el podríem repercutir al llarg de tots els períodes considerats. Així el balanç entre ingressos i despeses es positiu, per tant es pot concloure que el desenvolupament del SMU 08– Centre de l'illa terciari Front estany és assumible pel Consistori.

2.6 Pla d'etapes

El present pla de millora urbana serà de vigència immediata després de la seva aprovació definitiva i la posterior publicació. No es preveu cap altre tipus d'actuació posterior d'iniciativa de l'administració.

2.7 Informe mediambiental

Els Plans de Millora Urbana no es troben relacionats a l'Annex de la Llei 6/2009m de 28 d'abril, sobre l'avaluació ambiental de plans i programes. Així mateix, en virtut del contingut de l'article 100 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2005, d'aprovació del text refós de la Llei d'Urbanisme) es dedueix que no cal, en aquest cas, un informe mediambiental del present Pla de Millora Urbana.

No obstant, pel fet de que una meitat de l'àmbit del sector de millora urbana objecte d'aquest projecte es troba dintre de la franja de l'entorn de protecció del BCIN de l'Estany de Banyoles, caldrà sol·licitar un informe favorable a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Disposicions generals

Art. 1. Naturalesa.

El present document té la condició de Pla de Millora Urbana i desenvolupa les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles.

Art. 2. Àmbit d'aplicació.

L'aplicació d'aquestes normes es destina al que el POUM defineix com a Sector de Millora Urbana SMU 08 CENTRE D'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY situat al centre de l'illa compresa entre els següents carrers: Passeig Mn. Lluís Constans, Passeig Darder, Carrer pintor Winthuysen i Carrer de la Sardana.

Art. 3. Marc legal de referència.

El Pla de Millora Urbana CENTRE D'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY es redacta d'acord amb les determinacions del planejament vigent d'aplicació recollit en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22 de desembre de 2020, publicant-se l'acord al DOGC el 12 de febrer de 2021, que incloïa les normes urbanístiques.

En aquestes ordenances reguladores es fa referència als articles de les Normes Urbanístiques del POUM a les que cal acudir per les definicions i criteris emprats, bàsicament els que estableixen els sistemes i les zones, la seva qualificació i usos. Pel que fa referència a l'ordenació de l'edificació aïllada, s'apliquen íntegrament els articles que estableixen els paràmetres concrets de cada zona, introduint aquelles modificacions que es consideren necessàries per establir la singularitat de l'àmbit, concretament: la Zona Serveis Terciari/Comercial, clau A22K3. En relació als sistemes, s'aplicaran els establerts pel sistema viari SX5 (aparcament).

El sistema d'actuació urbanística que es determina per a l'execució del polígon d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Les úniques obres d'urbanització seran les destinades a la construcció de la futura rampa que, com estableix la fitxa del SMU-08, serà d'ús compartit. Aquesta rampa serà en substituació de l'actual que permet accedir a l'espai interior de l'illa.

Art. 4. Documentació.

La documentació del Pla de Millora Urbana CENTRE D'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY està formada per:

- Memòria de la informació
- Memòria de la ordenació
- Normativa urbanística
- Plànols de la informació
- Plànols de la ordenació

Art. 5. Vigència.

La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local (LBRL), i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi cap modificació ni del Pla de Millora Urbana ni del planejament general en el mateix àmbit.

Art. 6. Obligacions.

Les disposicions contingudes en aquest Pla de Millora Urbana obliguen al seu compliment tant a l'Administració com als particulars.

Art. 7. Interpretació.

Les determinacions del PMU que generin confusions o alternatives d'interpretació s'atendran a aquelles que tinguin la informació gràfica més detallada o generin menys aprofitament.

En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM de Banyoles.

Art. 8. Llicències i execució d'obres.

Sol·licitud de llicències: A la sol·licitud de llicència per les dues edificacions contemplades en el Pla, s'hi haurà d'acompanyar els respectius projectes bàsic i d'execució.

En els projectes que es presentin a l'Ajuntament de Banyoles, aquest podrà obligar les modificacions estètiques que estimi necessàries a fi de mantenir la coherència formal del conjunt.

Els propietaris de les dues parcel·les resultants d'aquest Pla podran iniciar les obres d'edificació una vegada s'aprovi definitivament el present Pla de Millora Urbana i amb independència una de l'altra, atés que el sector disposa dels serveis urbanístics bàsics.

El projecte d'urbanització del sector inclourà el cost de construcció de la nova rampa d'ús compartit, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Banyoles, a excepció del cost de construcció de la mitgera de la rampa que afronti amb la propietat privada de LA CARPA DE L'ESTANY S.L, que anirà a càrrec dels propietaris i que consisteix en el mur de contenció nord que configura el lateral de la rampa incloent la part proporcional de fonamentació que li correspon.

Aquest projecte d'urbanització s'executarà en el moment en que es duguin a terme les obres d'edificació de l'equipament municipal del previst aparcament públic. En qualsevol cas es garantirà l'accés a l'actual planta soterrani de l'edifici de La Carpa de l'Estany S.L. per tal de no suposar cap perjudici o interrupció de l'activitat hostelera de l'establiment.

D'acord amb l'exposat el total de despeses d'urbanització previstes, es repartiran 82% a càrrec de l'Ajuntament de Banyoles i 18% a càrrec de la propietat privada.

Art. 9. Qualificació.

En aquest document s'utilitzen les abreviacions de cada zona i sistema, així com els seus conceptes i definicions segons els codis d'identificació del POUM de Banyoles.

La qualificació del sòl establerta en el POUM queda reflectida en el plànol d'ordenació O1 d'aquest Pla de Millora Urbana.

Pel sistema viari s'assigna una sola clau: SX5 "Àrea aparcament".

Pel que fa a la zona edificable privada destinada a Serveis d'us terciari/comercial, se li assigna la qualificació "A22K1c Volumetria amb ordenació específica centre" a partir de la següent ordenació establerta pel POUM:

Zona d'activitat econòmica.....A

Zona de serveis.....A2

Subzona terciari/comercial A22

Subzona Illa Comercial Front Estany.....A22k

Subzona d'ordenació amb volumetria específica A22k1

Subzona d'ordenació amb volumetria específica centre.....A22k1c

Aquesta nova qualificació permetrà precisar les condicions específiques d'aprofitament de la nova parcel·la de propietat privada resultat d'aquest Pla i que és l'objectiu del POUM en la seva fitxa de SMU 08: l'ordenació interior d'aquesta illa.

2. Regulació de la zona

Art. 10. Sistemes.

Sistema Viari. Clau SX5. Àrea d'aparcament.

La cessió del 60% de la superfície que comprèn el SMU 08, i que actualment és de propietat privada de la societat "La Carpa de l'Estany S.L.", està destinada a la construcció d'un aparcament públic. Aquesta nova edificació tindrà una planta soterrani i una planta baixa, no coberta, que també es destinarà a aparcament.

La situació, àmbit i condicions urbanístiques d'aquests sistemes venen definits als plànols d'ordenació O1 a O4 d'aquest Pla.

Art. 11. Zones.

Es defineix una única zona: Serveis. Clau 22 Terciari/Comercial, i s'estableix una nova subzona A22K1c. Volumetria amb ordenació específica centre que el Pla Especial Illes en Front de l'estany va destinar a usos comercials i que complementa - com pretén i estableix el POUM en la seva fitxa de SMU 08 - l'ordenació interior d'aquesta illa. Per això es parteix de les qualificacions A22K1a i A221Kb que corresponen als dos extrems de la mateixa illa i s'estableix una nova subzona, amb l'apèndix "1c" , també d'ordenació volumètrica específica. Aquesta nova qualificació permetrà precisar les condicions específiques d'aprofitament de la nova parcel·la de propietat privada resultant d'aquest Pla.

Art. 12. Paràmetres d'ordenació i ús generals

1 Disposicions generals.

Seran d'aplicació els articles 1 al 15 de les NNUU del POUM.

2. Definició dels paràmetres que regulen la parcel·la.

Seran d'aplicació els articles 238 a 250 de les NNUU del POUM.

3. Definició dels paràmetres que regulen l'edificació.

Seran d'aplicació els articles 254 a 278 de les NNUU del POUM.

4. Paràmetres aplicables a les zones d'edificació aïllada.

Els paràmetres que regulen l'edificació aïllada establerta en aquest Pla de Millora Urbana prenen de referència l'article 161 sobre la "Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22"

5. Paràmetres reguladors dels usos i activitats.

Serà d'aplicació el que estableixen els articles 279 a 310 de les NNUU del POUM.

6. Regulació particular de l'ús d'aparcament.

Seran d'aplicació els articles 71 a 78 de les NNUU del POUM.

Art. 13 Paràmetres d'ordenació i ús de la zona

Es fixen les determinacions per la Zona A22K1c d'aquest Pla de Millora Urbana.

1.Definició i regulació

La subzona A22K, correspon a les àrees de serveis terciaris i comercials i als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany L'edificació correspon a la d'edificacions aïllades amb volumetria específica. S'afegeix una tercera subzona a les tres ja existents, que a partir d'aquest Pla queden establertes en:

A22K1a: Volumetria amb ordenació específica nord.

A22K1b: Volumetria amb ordenació específica sud.

A22K1c: Volumetria amb ordenació específica centre.

A22K2: Verd privat

2.Condicions de parcel·lació

La parcel·la resultant de les determinacions d'aquest Pla i que, a partir d'ara, quedarà qualificada com a Zona A22K1c, és indivisible.

3. Condicions de l'edificació

- Edificabilitat de la parcel·la: 0,25 m^2sostre / m^2 sòl

- Ocupació màxima: 25%

- Separació a límits: 10 metres a carrer, 5 metres a laterals i fons de parcel·la.

- Alçada màxima: 4,00 presa a pla de façana de l'edificació.

- Número de plantes: planta baixa.

- S'admet la planta soterrani amb un màxim d'ocupació del 70% quedant en tot cas separada 7m. del límit de parcel·la amb el Passeig Darder.

- Planta baixa: el terra de la planta baixa es podrà establir fins a un màxim de 60cm per sobre de la cota rasant de la vorera del Passeig Darder presa al punt mig de la façana de la parcel·la amb el Passeig Darder.

- Característiques formals: l'edificació ha de tenir l'aparença d'un pavelló o construcció lleugera. No podrà haver-hi pèrgoles en contacte amb l'edificació o separada d'ella. Els elements de protecció solar seran, en tot cas, del tipus ombrel·la. Es podrà disposar de terrasses, a nivell de planta baixa. L'espai restant de parcel·la que no estigui ocupat per l'edificació i les terrasses es tractarà amb gespa i arbrat. Pel que fa als materials, es procurarà que sintonitzin amb els existents del seu entorn més proper del Front de l'Estany.

- En l'àmbit arqueològic i abans de procedir a la construcció de qualsevol de les edificacions contemplades en aquest pla, s'haurà de realitzar control arqueològic dels moviments de terres previs.

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos:

2.2 Comercial. Complementari

2.4.Restauració. Dominant

2.5 Recreatiu i espectacles. Tipus I. Compatible

7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

Art. 14 Servituds aeronàutiques de la zona

La *Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento* de 13 de juliol de 2006 (B:O:E: nº 189, de 9 d'agost) va aprovar el *Plan Director del Aeropuerto de Girona*.

El 19 de setembre de 2022, l'Ajuntament de Banyoles va entrar sol·licitud a la *Dirección General de Aviación Civil* d'un informe preceptiu sobre el present Pla de Millora Urbana SMU08 segons el que estableix l'actual redactat de la *Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.*

Atenent el que disposa la *Secretaria General de Transportes* i *Movilidad de la Dirección General de Aviación Civil, Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea* i a partir de l'informe *emès* sobre el present Pla de Millora Urbana SMU08, Centre de l'illa Terciari Front d'Estany, l'àmbit d'aquest queda comprés en les *Zonas de Servidumbres Areonáuticas* corresponents a l'Aeroport de Girona.

Segons aquesta condició s'han de respectar les línies de nivell que s'expressen al plànol normatiu O.5 d'aquest Pla. Les línies de nivell corresponen a les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten a l'àmbit d'aquest Pla i determinen les altures (respecte el nivell del mar) que cap construcció ha de sobrepassar (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny u objecte fixe (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib del viari o via fèrria.

S'adjunta plànol normatiu de l'àmbit de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Girona.

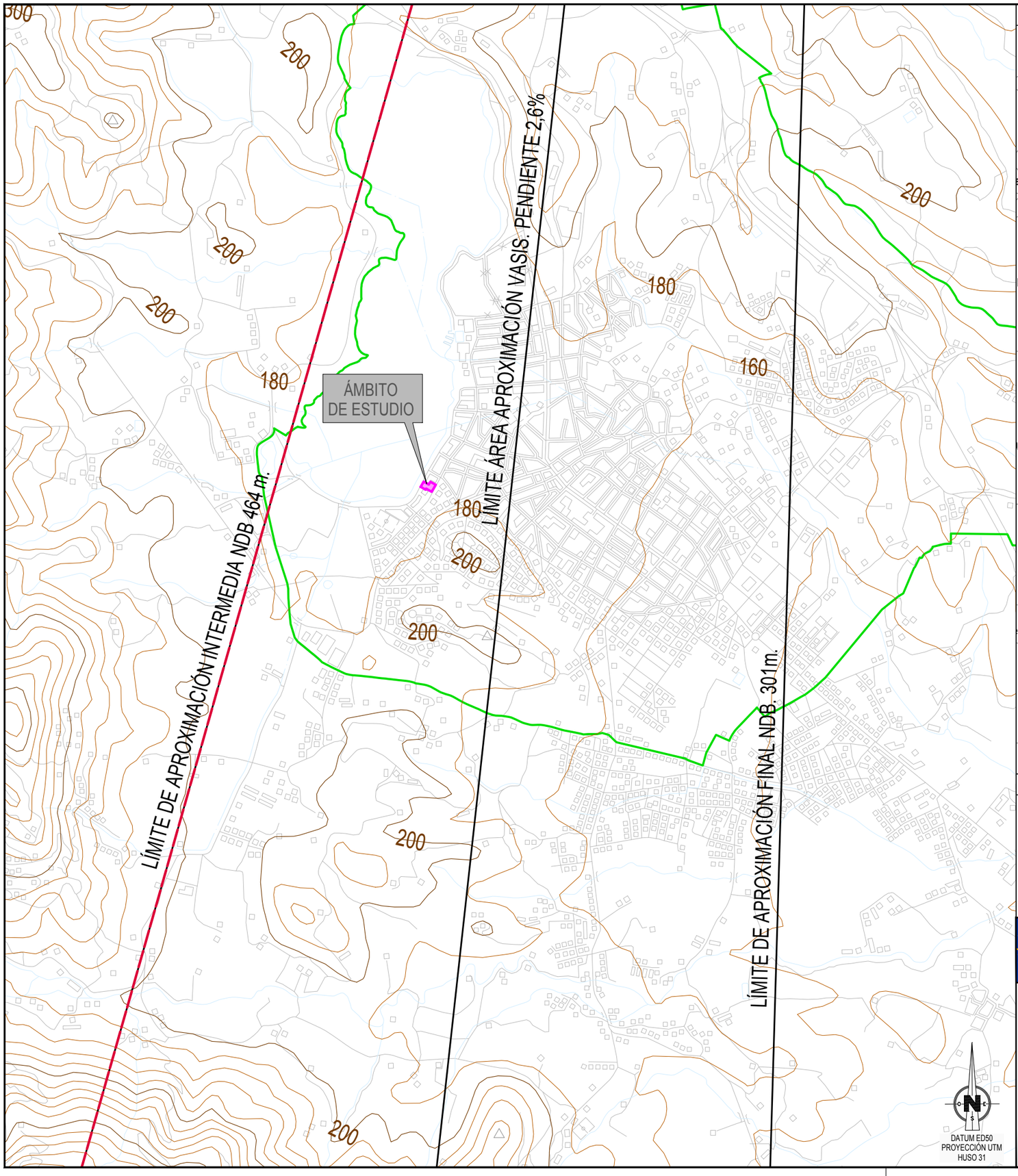
XAVIER MASGRAU I DOTRAS / num:20786-1

Firmado digitalmente por XAVIER MASGRAU I DOTRAS / num:20786-1
Fecha: 2023.01.13 11:05:51 +01'00'

Xavier Masgrau Dotras

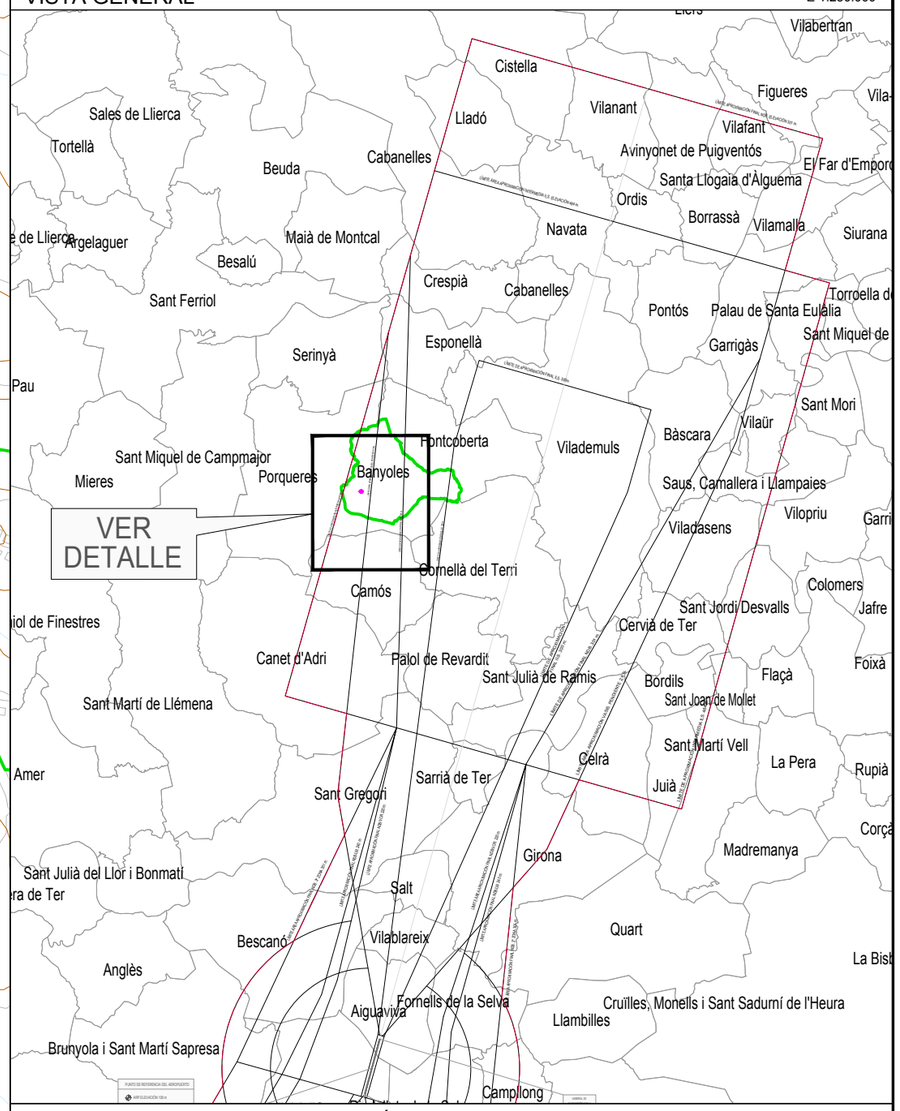
Arquitecte col·legiat 20786

FIRMADO por : FERNÁNDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 22/12/2022 08:05 AM
FIRMADO por : BENITO ASTUDILLO, DAVID. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 23/12/2022 08:01 AM
Total fotos: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S2DF32B09DAA1AB908F5D9
Verificable en https://sede.mitma.gob.es
FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



VISTA GENERAL

E 1:250.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVA DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE BANYOLES
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE GIRONA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 378/1988

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:20.000	DICIEMBRE 2022	220559	1

II. PLÀNOLS