



**AJUNTAMENT DE BANYOLES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES  
EN EL ÀMBIT DE LA REGULACIÓ GENERAL D'USOS A LA ZONA CENTRE  
COMERCIAL**

X2019007236  
OCTUBRE DE 2019

## **ÍNDEX**

1. Memòria
  - 1.1. Introducció i antecedents
  - 1.2. Objectiu de la modificació
  - 1.3. El marc urbanístic i legal
  - 1.4. Promoció i tramitació
  - 1.5. Àmbit de la modificació
  - 1.6. Conveniència i oportunitat
  - 1.7. Modificació que es proposa
2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
3. Memòria social
4. Informe ambiental
5. Programa de participació ciutadana
6. Informe de sostenibilitat econòmica

### **Normes urbanístiques**

#### **Planejament vigent:**

APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

#### **Planejament proposat:**

APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

## 1.- MEMÒRIA

### 1.1. Introducció i antecedents

En sessió de data de 18 de gener de 1984, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (PGOU). Posteriorment, i amb l'objectiu de reunir, en un sol document, totes les figures d'execució i desenvolupament del PGOU aprovades durant la seva vigència, es va redactar el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU), el qual va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data de 18/12/2001. (DOGC 3603 de 26/03/2002)

Amb la finalitat d'esmenar o concretar aspectes diversos del contingut normatiu i regulador dels usos en el municipi, es tramita la modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 18/06/2008 (DOGC 5198 de 20/08/2008).

Entre d'altres, un dels aspectes bàsics de l'esmentada modificació, *és el de establir la definició d'una zona centre on cal establir determinades especialitzacions o restriccions en els usos, per tal de potenciar o reconduir tendències de forma coherent amb el tipus de lloc o àrea.* En aquest sentit, es crea la zona Centre Comercial per potenciar determinades especificitats de sectors consolidats, mitjançant la concreció i accentuació de determinats usos i serveis.

La zona Centre Comercial queda delimitada per una àrea, al voltant de la Plaça Major i carrers adjacents, que forma part del Nucli Antic de Banyoles, subjecte a la redacció d'un pla especial. El Pla especial del nucli antic de Banyoles (PENAB), s'aprova definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 15/07/2009 (DOGC 5483 de 14/10/2009) i la seva revisió, aprovada definitivament en les sessions de 13/4 i 7/10 de 2016 (DOGC 7286 de 13/1/2017).

En la memòria del PENAB es proposen els següents criteris i objectius: *Potenciar el nucli antic com a centre comercial i d'habitatges amb una alta dotació d'equipaments i com a àrea de vianants; recuperar la centralitat des d'un punt de vista d'activitats i relacions socials de la ciutat; recuperar els recs; ordenar aquells entorns residuals o descontextualitzats; establir mecanismes per garantir la conservació, rehabilitació i recuperació del patrimoni amb valor històric, cultural i arquitectònic i la recuperació dels patis d'illa com espais d'esponjament col·lectiu que millora la qualitat i el nivell d'habitabilitat dels habitatges.*

Pel que als usos, l'article 64 de les normes urbanístiques del PENAB estableix que: *De manera particular i per a la "Zona Comercial" s'estarà al que determina la modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 18/06/2008 .*

La zona Centre Comercial forma part de l'àmbit del Pla especial nucli antic de Banyoles (PENAB), i per tant és ordenat urbanísticament per aquesta figura de planejament derivat, excepte pel que fa als usos, que es regulen per la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles per a la regulació general d'usos (A.D. 18/06/2008).

Recentment, en data de 9/11/2017 la CTU de Girona aprova definitivament la modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles en el àmbit de la regulació general d'usos a la zona Centre Comercial, (DOGC 7537 de 17/01/2018), amb l'objecte de possibilitar que els centres de dia per a gent gran, inclosos dins de l'ús sanitari, que actualment

només es pot desenvolupar en planta pis amb una superfície màxima de 125 m<sup>2</sup>, es puguin desenvolupar en un edifici destinat exclusivament a aquest ús, i sense límit de superfície.

## **1.2. Objectiu de la modificació**

La present modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, proposa modificar les condicions que regulen els usos admesos a la zona Centre Comercial amb l'objectiu de ampliar el ventall d'usos permesos permeten també els usos comunitaris, terciaris i de serveis.

## **1.3. El marc urbanístic i legal**

La present Modificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles es troba en els supòsits especificats a l'article 4 de les normes urbanístiques del TR PGOU. D'acord amb això, correspon la tramitació d'una modificació de planejament com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

## **1.4. Promoció i tramitació**

L'Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

## **1.5. Àmbit de la modificació**

La present modificació afecta determinacions establertes a l'article 2 de l'APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS QUE REGULA PARTICULARMENT LES ACTIVITATS EN LA ZONA CENTRE COMERCIAL de la modificació puntual del TRPGOU per a la regulació general dels usos al municipi Banyoles.

## **1.6. Conveniència i oportunitat.**

L'article 97.1 del TRLUC estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Com s'ha dit en la introducció d'aquesta memòria, un dels objectius de la zona Centre Comercial és el de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sens perjudici de la

simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. Es a dir, tot i la proposta d'especialització comercial d'aquest àmbit, no ha de ser en detriment de dotar la població d'altres serveis necessaris. Aquest es el mateix objectiu que es fixa en el Pla especial del Nucli Antic de Banyoles (PENAB), del que la zona Centre Comercial en forma part, potenciar el nucli antic com a centre comercial i d'habitatges, amb una alta dotació d'equipaments.

La present modificació del planejament vigent, te per finalitat modificar les condicions que regulen els usos admesos a la zona Centre Comercial per ampliar el ventall, amb la incorporació d'usos comunitaris, terciaris i de serveis a tota la zona.

En aquest cas, la necessitat d'ampliar el ventall d'usos permesos, es creu convenient atenent a la necessitat de fer compatible l'ús comercial amb el terciari i els serveis, i possibilitar la recuperació de l'activitat productiva que històricament havien tingut les plantes baixes en el centre històric de la vila, alhora que mantenir la projecció que te Banyoles, com a capital de la comarca, sobre els municipis de l'entorn.

Des de l'any 2008, en que es vigent la regulació de la zona Centre Comercial, el comerç local ha sofert una sèrie de canvis estructurals que han comportat importants canvis en els costums de la població. La incorporació de les noves tecnologies a la vida diària, en especial el comerç electrònic, han ocasionat la desaparició de moltes botigues no especialitzades, que son les que ocupaven fins no fa gaire els centres històrics de les ciutats mitjanes de Catalunya, restant en aquests moments molts locals tancats i sense solució de continuïtat. Una part d'aquests locals, actualment en desús, podrien ser ocupats per altres activitats econòmiques, no permeses actualment, i que també poden contribuir a dinamitzar el nucli antic.

L'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents es clara, en tant que l'Ajuntament considera primordial que a més de l'ús comercial, altres usos com equipaments privats, oficines i serveis privats, poden ocupar bona part d'aquests locals buits, contribuint a dinamitzar la zona centre de Banyoles. També en aquest sentit, la iniciativa privada cerca locals en el nucli històric, que reuneixen bones condicions, en aquest cas per la seva centralitat, per a la implantació i funcionament de la seves activitats.

Per últim, la reforma dels carrers del nucli antic que esta portant a terme l'Ajuntament de Banyoles, que compren, entre altres, la millora de l'accessibilitat i els serveis en els carrers del centre, es un factor determinant que ha d'acompanyar aquesta iniciativa urbanística, com es la implantació de nous equipaments i serveis pels habitants del centre de Banyoles

### **1.7. Modificació que es proposa**

Es proposa modificar una part de les determinacions que regulen els usos admesos a la zona Centre Comercial, per permetre la implantació d'usos comunitaris, terciaris i de serveis (sanitari, docent, oficines i serveis privats) amb simultaneïtat amb locals comercials. Respecte l'habitatge, en cas de nova implantació, es permet que pugui ocupar la part posterior de la planta baixa, deixant lliure la franja en contacte amb el carrer per els altres usos.

També, s'introdueix un nou paràgraf que concreta l'àmbit d'aplicació de la regulació d'usos de la zona Centre Comercial, a la planta baixa de les edificacions existents dins de la zona, atès que la normativa actual presenta confusió en aquest aspecte.

Per últim, es corregeix l'errada que es detecta en el segon paràgraf de l'apartat de l'ús esportiu que fa referència a un altra ús, per tant s'elimina aquesta referència.

D'acord amb aquest objectiu, es proposa modificar el redactat de l'article 2 corresponent a la regulació dels usos admesos en la Zona Centre Comercial, d'acord amb el següent:

Regulació actual:

*Art 2.- Usos admesos*

*Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:*

▪ *Residencial-habitatge*

*S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.*

*No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.*

▪ *Residencial-hoteler*

*S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.*

*S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ràtio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.*

▪ *Sanitari*

*S'admeten només en planta pis en tots aquells establiments menors descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos amb una superfície màxima de 125 m2, excepte els centres de dia per a gent gran, que es podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.*

▪ *Socio-cultural*

*És admès.*

▪ *Socio-cultural-religiós*

*No és admès.*

▪ *Funerari*

*No és admès*

▪ *Docent*

*S'admet només en establiments situats en planta pis d'edificis destinats altres usos, amb els requisits de la norma general de l'apartat I, incloses les escoles de música i dansa en edificis exclusius.*

▪ *Esportiu*

*No és admès en planta baixa.*

*S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon de l'apartat I.2.B.7 d'aquest document. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m2 de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.*

▪ *Comercial*

*S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera, vinculada a la planta baixa de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.*

*Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m2 construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de*

*càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document.*

*Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels contenidors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.*

- **Oficines**

*S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers.*

- **Serveis privats**

*S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers, en el qual només s'admet les agències de viatge (amb una distància mínima entre establiments 70m.), lloguer de pel·lícules de vídeo o DVD (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial), serveis de perruqueria, salons i instituts de bellesa, serveis fotogràfics (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial) i serveis de còpies de documents amb màquines fotocopiadores.*

- **Restauració**

*S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.*

- **Recreatiu**

*No s'admet.*

- **Magatzem**

*No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.*

- **Garatge - aparcament**

*No s'admet la nova implantació d'aquestes activitats.*

- **Taller**

*No s'admet la implantació d'aquestes activitats.*

- **Taller-artesanal**

*S'admeten en planta baixa, exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.*

- **Industrial**

*No s'admet la implantació d'aquestes activitats.*

## Proposta:

### **Art 2.- Usos admesos**

**1.- La següent regulació d'usos, només és d'aplicació en la planta baixa de les edificacions incloses dins de la Zona Centre Comercial. Per la resta de l'edifici és d'aplicació la regulació d'usos que estableix el Pla especial del Nucli Antic de Banyoles.**

**2.- Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:**

- Residencial-habitatge

S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa, **en una fondària de 8 metres paral·lela a la façana.**

No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.

- Residencial-hoteler

S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.

S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ràtio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.

- Sanitari

S'admeten ~~només en planta pis en planta baixa~~ tots aquells establiments menors descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, ~~situats en edificis per a altres usos amb una superfície màxima de 125 m2,~~ excepte els centres de dia per a gent gran, que es podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.

- Socio-cultural

És admès **en planta baixa.**

- Socio-cultural-religiós

No és admès.

- Funerari

No és admès

- Docent

~~S'admet només en establiments situats en planta pis d'edificis destinats altres usos, amb els requisits de la norma general de l'apartat I, incloses les escoles de música i dansa en edificis exclusius.~~ Es admès en planta baixa .

- Esportiu

No és admès en planta baixa.

~~S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon de l'apartat I.2.B.7 d'aquest document. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m2 de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.~~

- Comercial

S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera, vinculada a la planta baixa de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.

Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m2 construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits



de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ràtio de places establertes en aquest document.

Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels contenidors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.

- Oficines

S'admeten en planta baixa, ~~llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers.~~

- Serveis privats

S'admeten en planta baixa, ~~llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers, en el qual només s'admet les agències de viatge (amb una distància mínima entre establiments 70m.), lloguer de pel·lícules de vídeo o DVD (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial), serveis de perruqueria, salons i instituts de bellesa, serveis fotogràfics (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial) i serveis de còpies de documents amb màquines fotocopiadors.~~

- Restauració

S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.

- Recreatiu

No s'admet.

- Magatzem

No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.

- Garatge - aparcament

No s'admet la nova implantació d'aquestes activitats.

- Taller

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

- Taller-artesanal

S'admeten en planta baixa, exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.

- Industrial

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

La present modificació només afecta al redactat d'un article de la normativa urbanística del planejament general vigent. No comporta increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, la intensitat o la transformació dels usos en el seu àmbit, per tant no és d'aplicació l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

## **2. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

D'acord amb la llei de Mobilitat 9/2003, de 13 de juny i, en concret, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no cal incorporar estudi de mobilitat generada, ja que la modificació no comporta cap nova classificació del sòl urbà que no hagi estat previst anteriorment.

En referència a la prescripció de l'article 18 de la Llei 9/2003, no es creu que sigui necessària la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que avaluï l'increment potencial de desplaçaments provocat per aquestes noves implantacions d'usos (activitats) i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport ja que, pels actuals usos admesos a la zona Centre Comercial, els nous usos a implantar no suposen un canvi significatiu en aquests aspectes

## **3. MEMÒRIA SOCIAL.**

D'acord amb l'article 69 del RLU, en els seus punts 3, 4 i 5 el document o apartat de la Memòria referent a la MEMÒRIA SOCIAL, fa referència a les necessitats d'habitatge d'una població en relació a la proposta presentada, i a les alternatives de localització d'habitatge de protecció pública i social en relació a la seva necessitat, segons el cas de la població, alhora que els relaciona amb el dimensionament adequat de les dotacions i equipaments públics.

Atesos els objectius de la present modificació no procedeix elaborar la Memòria social.

## **4. INFORME AMBIENTAL**

Aquesta modificació del Pla General per la seva finalitat i objectius, al no canviar l'estructura general del planejament ni alterar la classificació del sòl ni les diverses qualificacions urbanístiques, no té incidències medi-ambientals d'especial consideració.

Per tant, es considera que en aquesta modificació no cal l'informe ambiental.

## **5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

L'ajuntament de Banyoles, promotor d'aquesta modificació, en garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

## **6. Informe de sostenibilitat econòmica**

L'article 59 del TRLUC estableix que la memòria ha d'integrar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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 relació a justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, la present modificació, no altera l'equilibri socioeconòmic del PGOU pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La modificació plantejada, no té cap incidència en la urbanització de l'entorn, motiu pel qual, no es genera cap modificació en els costos de manteniment de les infraestructures i en la implantació i prestació dels serveis.

Respecte els ingressos, aquests es poden veure incrementats en relació a la situació actual, atès que amb l'increment d'usos possibles per ocupar les plantes baixes es pot veure augmentat els ingressos per llicències d'obres i d'activitats econòmiques.

Com a conclusió, amb la modificació proposada es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl d'activitats econòmiques.

Banyoles, octubre de 2019

**PLANEJAMENT VIGENT**

**APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES  
ACTIVITATS**

**APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL - PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**

L'objecte del present apartat respon a la necessitat d'establir a la ciutat de Banyoles determinats perfils d'idoneïtat o àrees d'identitat específica, mitjançant la prioritització de determinades activitats i l'establiment de restriccions en els usos admesos.

Es tracta de caracteritzar una zona concreta focalitzant espacialment el desenvolupament de l'activitat, bé sigui secundària o terciària i en totes o algunes de les vessants productiva, comercial i/o de lleure i serveis, que han estat descrites en els apartats anteriors.

**Zona CENTRE COMERCIAL**

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació d'uns usos comercials específics, que malgrat no ser excloents d'altres, han de poder actuar com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Es tracta en concret d'establir criteris que potenciïn les activitats comercials i dotar aquest sector de la compacitat necessària que requereix un centre comercial a cel obert, refermant sempre la "qualitat" com a eix vertebrador de la seva identitat.

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació dels usos comercials com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Cal que l'àmbit mantingui unes pautes d'unitat i coherència, no tant sols en els establiments sinó en el tractament dels espais comuns; en aquest sentit s'estableix com objectiu identitari "crear marca" pròpia. Així mateix, aquesta regulació d'usos pretén incidir no només en les activitats de tipus comercial, sinó en el conjunt d'activitats possibles de desenvolupar-s'hi que puguin exercir un paper de competència per l'espai comercial en planta baixa.

Es tracta de configurar un entorn caracteritzat bàsicament per l'activitat comercial, priorititzant la ocupació de les plantes baixes per aquesta finalitat, circumstància que obliga a proposar determinades restriccions en la resta d'usos.

Així mateix, s'ha propiciat afavorir aquelles altres activitats que per la seva naturalesa contribueixen a la creació de sinèrgies amb l'activitat comercial, per la seva atractivitat o capacitat de generar fluxos de persones cap al centre de la ciutat.

La delimitació física d'aquesta "**Zona Centre Comercial**", continguda en el plànol adjunt, ha de permetre la concreció física d'un espai on harmonitzar de forma adequada la quotidianitat amb els requeriments d'especificitat que el document vol atorgar, i a l'hora amb el caràcter més generalista de les zones immediates fora de l'àmbit estricte.

#### **Art 1.- Regulació de les activitats**

S'anomena **Zona Centre Comercial** l'àrea que es configura partint de la Plaça dels Turers, inclosa, incorporant part del Nucli Antic, Plaça Major i carrer adjacents peatonalitzats a l'est de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, carrer de La Canal, carrer dels Valls fins l'església de Santa Maria, carrer de Santa Maria, façana est de la Plaça Estudis, carrer Mercadal, carrer Major, Plaça de la Font, Porta dels Turers,

Passatge Abeurador, Plaça Major, carrer del Born, carrer Àngel Guimerà, carrer Girona fins carrer Muralla, carrer Muralla entre carrer Girona i Pia

Almoina, façana oest del carrer Pia Almoina, Placeta de Sant Pere, carrer Sant Pere, carrer Especiatius i carrer Hospital; i a l'oest de l'eix Llibertat-Turers-Paisos Catalans, la Plaça dels Turers, el tram del carrer Jacint Verdaguer fins el passatge Verdaguer, cara est del Passatge i de la Plaça de les Rodes i el carrer Rambla; també s'incorpora el mateix eix des del Passeig de la Indústria fins el carrer Servites. S'estableix l'admissió de locals destinats en planta baixa destinats a l'ús d'oficines en la Plaça dels Turers que tenen façana sobre l'eix Llibertat-Turers-Paisos Catalans.

Es tracta d'una zona on per pròpia dinàmica ciutadana i econòmica es concentren determinats tipus d'usos i activitats, molt relacionats amb les condicions d'accessibilitat de l'espai i de percepció de l'ambient urbà, on sovint les pautes de mobilitat i ús es relacionen més amb el lleure i el gaudi de la qualitat de l'entorn, que no en l'exercici de l'activitat en si mateixa.

Aquest fet va íntimament lligat amb una cura específica de l'entorn urbà i a un tractament diferenciat dels elements de l'espai públic, a l'objecte d'assolir un caràcter unitari i atractiu.

Previ a la relació detallada de les activitats en aquesta Zona Centre Comercial cal fer explícites les pautes de prioritització d'activitats i els criteris que han de permetre accentuar la seva caracterització i identitat.

Així doncs es tracta de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sense perjudici de la simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. En aquest sentit de forma generalitzada es pot admetre la utilització diversa de les plantes baixes, compatibilitzant els establiments comercials amb la presència d'habitatges nous o existents, i activitats de serveis, a l'hora que es

mantindran les possibilitats d'oferta d'establiments culturals i determinats establiments per al lleure.

## **Art 2.- Usos admesos**

Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:

### **▪ Residencial-habitatge**

S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.

### **▪ Residencial-hoteler**

S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.

S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.

### **▪ Sanitari**

S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, situats en edificis per a altres usos amb una superfície màxima de 125 m<sup>2</sup>, excepte els centres de dia per a gent gran, que es podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.

### **▪ Socio-cultural**



És admès.

- **Socio-cultural-religiós**

No és admès.

- **Funerari**

No és admès

- **Docent**

S'admet només en establiments situats en planta pis d'edificis destinats altres usos, amb els requisits de la norma general de l'apartat I, incloses les escoles de música i dansa en edificis exclusius.

- **Esportiu**

No és admès en planta baixa.

S'admeten només en planta pis tots aquells establiments menors descrits en el paràgraf segon de l'apartat I.2.B.7 d'aquest document. En conseqüència i d'acord amb la descripció de l'apartat I, no poden superar els 125 m2 de superfície i queden excloses les clíniques veterinàries.

- **Comercial**

S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera vinculada a la planta baix de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.

Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m2 construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document.

Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels

contenidors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.

▪ **Oficines**

S'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers.

▪ **Serveis privats**

No s'admeten en planta baixa, llevat de l'àmbit grafiat de la Plaça Major, carrer Mercadal, carrer Angel Guimerà, carrer Born i Porta Turers, en el qual només s'admet les agències de viatge (amb una distància mínima entre establiments 70m.), lloguer de pel·lícules de vídeo o DVD (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial), serveis de perruqueria, salons i instituts de bellesa, serveis fotogràfics (per a establiments amb atenció al públic personalitzada en horari comercial) i serveis de còpies de documents amb màquines fotocopiadors.

▪ **Restauració**

S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.

▪ **Recreatiu**

No s'admet.

▪ **Magatzem**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.

▪ **Garatge - aparcament**

No s'admet la nova Implantació d'aquestes activitats.

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>Projecte                                                                                                                         | IDENTIFICADORS<br>2017GENE000210                                                                                                                                                   |
| ALTRES DADES<br>Codi per a la validació:<br>629226a5-6148-49bb-a5a5-6de7d68c6272<br>Data d'impressió: 11/07/2017 09:52:00<br>Pàgina 26 de 26 | SIGNATURES<br>1.- CPISR-1 C Maria Dolors Casanovas Voltà (Arquitecte municipal), 11/07/2017 09:14<br>2.- CPISR-1 Cristina Palomino Pellicer (Secretària acctal.), 11/07/2017 09:46 |
|                                                                                                                                              | ESTAT<br>SIGNAT                                                                                                                                                                    |



- **Taller**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

- **Taller-artesanal**

S'admeten exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.

- **Industrial**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

### **Art. 3.- Habitatges unifamiliars existents**

En cas **d'habitatges unifamiliars existents** s'admet en planta baixa qualsevol dels usos permesos en clau urbanística de zona per a activitats desenvolupades com a negoci familiar dels inquil·lins de les plantes superiors.

## **PLANEJAMENT PROPOSAT**

### **APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**

### **APARTAT III: ZONA CENTRE COMERCIAL – PARTICULARITATS EN LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS**

L'objecte del present apartat respon a la necessitat d'establir a la ciutat de Banyoles determinats perfils d'idoneïtat o àrees d'identitat específica, mitjançant la prioritització de determinades activitats i l'establiment de restriccions en els usos admesos.

Es tracta de caracteritzar una zona concreta focalitzant espacialment el desenvolupament de l'activitat, bé sigui secundària o terciària i en totes o algunes de les vessants productiva, comercial i/o de lleure i serveis, que han estat descrites en els apartats anteriors.

#### **Zona CENTRE COMERCIAL**

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació d'uns usos comercials específics, que malgrat no ser excloents d'altres, han de poder actuar com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Es tracta en concret d'establir criteris que potenciïn les activitats comercials i dotar aquest sector de la compacitat necessària que requereix un centre comercial a cel obert, refermant sempre la "qualitat" com a eix vertebrador de la seva identitat.

Als efectes d'una adequada projecció a la ciutat de la distribució d'activitats com elements identitaris, es defineix aquesta zona com el lloc on canalitzar o prioritzar l'accentuació dels usos comercials com a elements de caracterització espacial.

La descripció espacial de l'àmbit es concreta en el plànol adjunt, on a partir d'un sistema de carrers i/o recorreguts, es perfila una zona d'especificitat.

La caracterització d'aquesta zona s'estableix, com s'ha dit, mitjançant unes pautes específiques en l'activitat econòmica, i en la prioritització de determinats usos.

Cal que l'àmbit mantingui unes pautes d'unitat i coherència, no tant sols en els establiments sinó en el tractament dels espais comuns; en aquest sentit s'estableix com objectiu identitari "crear marca" pròpia. Així mateix, aquesta regulació d'usos pretén incidir no només en les activitats de tipus comercial, sinó en el conjunt d'activitats possibles de desenvolupar-s'hi que puguin exercir un paper de competència per l'espai comercial en planta baixa.

Es tracta de configurar un entorn caracteritzat bàsicament per l'activitat comercial, prioritzant la ocupació de les plantes baixes per aquesta finalitat, circumstància que obliga a proposar determinades restriccions en la resta d'usos.

Així mateix, s'ha propiciat afavorir aquelles altres activitats que per la seva naturalesa contribueixen a la creació de sinèrgies amb l'activitat comercial, per la seva atractivitat o capacitat de generar fluxos de persones cap al centre de la ciutat.

La delimitació física d'aquesta "**Zona Centre Comercial**", continguda en el plànol adjunt, ha de permetre la concreció física d'un espai on harmonitzar de forma adequada la quotidianitat amb els requeriments d'especificitat que el document vol atorgar, i a l'hora amb el caràcter més generalista de les zones immediates fora de l'àmbit estricte.

## **Art 1.- Regulació de les activitats**

S'anomena **Zona Centre Comercial** l'àrea que es configura partint de la Plaça dels Turers, inclosa, incorporant part del Nucli Antic, Plaça Major i carrer adjacents peatonalitzats a l'est de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, carrer de La Canal, carrer dels Valls fins l'església de Santa Maria, carrer de Santa Maria, façana est de la Plaça Estudis, carrer Mercadal, carrer Major, Plaça de la Font, Porta dels Turers, Passatge Abeurador, Plaça Major, carrer del Born, carrer Àngel Guimerà, carrer Girona fins carrer Muralla, carrer Muralla entre carrer Girona i Pia Almoina, façana oest del carrer Pia Almoina, Placeta de Sant Pere, carrer Sant Pere, carrer Especiatius i carrer Hospital; i a l'oest de l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans, la Plaça dels Turers, el tram del carrer Jacint Verdaguer fins el passatge Verdaguer, cara est del Passatge i de la Plaça de les Rodes i el carrer Rambla; també s'incorpora el mateix eix des del Passeig de la Indústria fins el carrer Servites. S'estableix l'admissió de

locals destinats en planta baixa destinats a l'ús d'oficines en la Plaça dels Turers que tenen façana sobre l'eix Llibertat-Turers-Països Catalans.

Es tracta d'una zona on per pròpia dinàmica ciutadana i econòmica es concentren determinats tipus d'usos i activitats, molt relacionats amb les condicions d'accessibilitat de l'espai i de percepció de l'ambient urbà, on sovint les pautes de mobilitat i ús es relacionen més amb el lleure i el gaudi de la qualitat de l'entorn, que no en l'exercici de l'activitat en si mateixa.

Aquest fet va íntimament lligat amb una cura específica de l'entorn urbà i a un tractament diferenciat dels elements de l'espai públic, a l'objecte d'assolir un caràcter unitari i atractiu.

Previ a la relació detallada de les activitats en aquesta Zona Centre Comercial cal fer explícites les pautes de prioritització d'activitats i els criteris que han de permetre accentuar la seva caracterització i identitat.

Així doncs es tracta de configurar un entorn caracteritzat per les activitats comercials, sense perjudici de la simultaneïtat amb altres usos i serveis per a la població. En aquest sentit de forma generalitzada es pot admetre la utilització diversa de les plantes baixes, compatibilitzant els establiments comercials amb la presència d'habitatges nous o existents, i activitats de serveis, a l'hora que es mantindran les possibilitats d'oferta d'establiments culturals i determinats establiments per al lleure.

## **Art 2.- Usos admesos**

1.- La següent regulació d'usos, és d'aplicació en la planta baixa de les edificacions incloses dins de la Zona Centre Comercial. Per la resta de l'edifici és d'aplicació la regulació d'usos que estableix el Pla especial del Nucli Antic de Banyoles.

2.- Amb caràcter general els usos i activitats admeses en la zona Centre Comercial ho seran en funció de la seva qualificació urbanística i situació relativa definides en aquest document, amb tot d'acord amb la descripció realitzada en l'apartat I de Classificació d'Usos segons l'Activitat, la regulació per a la zona centre mantindrà els següents caràcters específics:

- **Residencial-habitatge**

S'admet en qualsevol de les seves versions, però en cas de nova implantació o gran rehabilitació d'edificacions plurifamiliars, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa, en una fondària de 8 metres paral·lela a la façana.

No s'admet en aquesta zona els pàrquings privats en planta baixa.

- **Residencial-hoteler**

S'admet per tot tipus d'establiments d'allotjament col·lectiu temporal i els destinats a residència permanent com apartaments residencials, asils, residències per a gent gran.

S'ha de preveure la reserva de les places d'aparcament obligades que es vincularan amb altres edificis fora de la zona sens perjudici de que aquests compleixin amb la ràtio de places establertes en aquest document com a edificis de nova construcció.

- **Sanitari**

S'admeten en planta baixa tots aquells establiments menors descrits en l'apartat I.2.B.2 d'aquest document, de tipus consulta mèdica privada i els de tipus assistencial sense acolliment, excepte els centres de dia per a gent gran, que es podran desenvolupar en edificis d'ús exclusiu. Queden excloses les clíniques veterinàries.

- **Socio-cultural**

És admès en planta baixa.

- **Socio-cultural-religiós**

No és admès.

- **Funerari**

No és admès.

- **Docent**

Es admès en planta baixa .

- **Esportiu**

No és admès en planta baixa.

- **Comercial**

S'admet qualsevol ús comercial en planta baixa i planta primera, vinculada a la planta baixa de les edificacions destinades a altres usos, o en tot l'edifici com a ús exclusiu.



Amb caràcter general, tots els establiments comercials que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats mitjà o gran establiment, hauran de fer reserva de places d'aparcament vinculades, a raó d'una unitat per cada 100 m2 construïts, i així mateix garantiran l'espai suficient per a realitzar les operacions de càrrega i descàrrega sense interrupció del tràfec quotidià. Aquesta previsió només serà d'aplicació en noves obertures d'establiments sorgits de noves edificacions o grans rehabilitacions, sens perjudici de que aquests compleixin amb la ratio de places establertes en aquest document.

Aquells establiments que d'acord amb el PTSEC poden ser considerats gran establiment, el promotor haurà d'executar la instal·lació de soterrament dels contenidors de deixalles, d'acord amb les directrius municipals, en zona immediata a la promoció i fàcilment accessible.

- **Oficines**

S'admeten en planta baixa.

- **Serveis privats**

S'admeten en planta baixa.

- **Restauració**

S'admet en qualsevol forma. Pel que fa a aquelles activitats de restauració amb servei a domicili que requereixen d'un espai per aparcament de vehicles hauran de preveure un local tancat fora de la Zona Centre Comercial per a l'aparcament de la flota. Queda totalment prohibit aparcar els vehicles al carrer llevat de les zones de càrrega i descàrrega exclusives per a l'activitat.

- **Recreatiu**

No s'admet.

- **Magatzem**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats, llevat dels vinculats a una activitat admesa amb una superfície inferior a 2/3 de la del local on es situa l'activitat admesa i que no ocupin façana.

- **Garatge - aparcament**

No s'admet la nova implantació d'aquestes activitats.

- **Taller**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

- **Taller-artesanal**

S'admeten en planta baixa, exclusivament aquells que preveuen la venda del producte manufacturat.

- **Industrial**

No s'admet la implantació d'aquestes activitats.

**Art. 3.- Habitatges unifamiliars existents**

En cas **d'habitatges unifamiliars existents** s'admet en planta baixa qualsevol dels usos permesos en clau urbanística de zona per a activitats desenvolupades com a negoci familiar dels inquilins de les plantes superiors.