DILIGÈNCIA

Font Viñolas Arquitectes S.L.P. c/ Jaume Marqués i Casanoves 1 baixos 17003 Girona fontvi@fontvi.cat Tel. 972-211364

Per a fer constar que la modificació puntual número 1 del POUM ha estat aprovat provisionalment pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària del dia 28 d'octubre de 2022.

La secretària municipal
Rosa M. Melero Agea

Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BANYOLES

Octubre 2022

I N D E X.

A. MEMÒRIA

01 Objecte de la modificació.

02 Estat actual i situació de la finca

03 Planejament urbanístic general i territorial vigent.

04 Proposta de la modificació puntual del POUM.

05 Proposta de modificació simultània del PGOU de Fontcoberta

06 Determinacions, contingut i tramitació del document.

07 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)

08 Informe ambiental

09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 100 TRLU

10 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

B. NORMES URBANISTIQUES

01. normes urbanístiques vigents

02. normes urbanístiques proposades

C. PLÀNOLS

Informació

i.01 Situació

i.02 Ortofoto

i.03 Topogràfic i cadastre

i.04 Estat actual

i.05 Pla General d'Ordenació Urbana 1984 i Text Refós del 2001

i.06 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent

Ordenació

O.01 Proposta de modificació POUM

O.02 Proposta ordenació indicativa

O.03 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de tramitació de planejament urbanístic derivat i llicències

ANNEX 1

Certificats registrals finques

A. MEMÒRIA

01 Objecte de la modificació.

L'empresa Decoletaje i Tornilleria SA (DYTSA) és propietària de la finca situada a la carretera de Banyoles a Figueres al km 2.300 a Banyoles, on hi ha instal·lada una empresa que es dedica a la fabricació integral d'elements de fixació i tornilleria d'alta resistència fundada l'any 1958.

Aquesta empresa esta instal·lada a cavall entre els termes municipals de Banyoles i Fontcoberta, si bé l'accés i la major part de la superfície construïda està en el municipi de Banyoles, resultant tot plegat d'una superfície de 69.800 m^2, pel que admet correctament la construcció existent i les seves possibles ampliacions sense alterar la configuració de la integrada implantació actual.

Aquesta parcel·la on es situa DYTSA té una superfície de 41.291 m^2 en el terme municipal de Banyoles, i en l'anterior planejament el text refós del Pla general d'ordenació urbana aprovat definitivament el 18 de desembre de 2001, es qualificava la finca com a zona de illes industrial, subzona I32, ordenada segons edificació aïllada, establint una façana mínima de 14 ml i una parcel·la mínima de 500 m^2.

El POUM vigent, aprovat definitivament a l'any 2020, qualifica la finca com a zona industrial, subzona A12h volumetria definida, ordenada segons edificació aïllada, i estableix com a mínima la parcel·la existent, limitant la possibilitat de dividir la parcel·la.

D'acord amb això, l'objecte de la present modificació és, possibilitar la parcel·lació de la finca en dos parcel·les, i així donar la possibilitat de donar una sortida econòmica en el sòl industrial existent per ajudar a instaurar-se noves empreses al teixit econòmic i aconseguir fer créixer el nombre de llocs de treball del territori.

Per altra banda, es tramita una modificació del POUM de Fontcoberta de manera simultània a aquesta modificació, per la correcta coordinació d'aquesta parcel·la situada entre dos municipis. En aquest cas, la modificació que es proposa es tracta del mateix cas, possibilitar la divisió de la parcel·la existent en dues parcel·les. Aquesta operació finalitzarà amb la sol·licitud de parcel·lació que també haurà de ser sol·licitada de manera coordinada paral·lelament als dos municipis afectats ja que la part de parcel·la situada a Fontcoberta no té condició de solar sense la part situada a Banyoles.

02 Estat actual i situació de la finca

L'empresa DYTSA esta situada al nord-est de Banyoles en una parcel·la que pertany una part al municipi de Fontcoberta i una part al municipi de Banyoles.

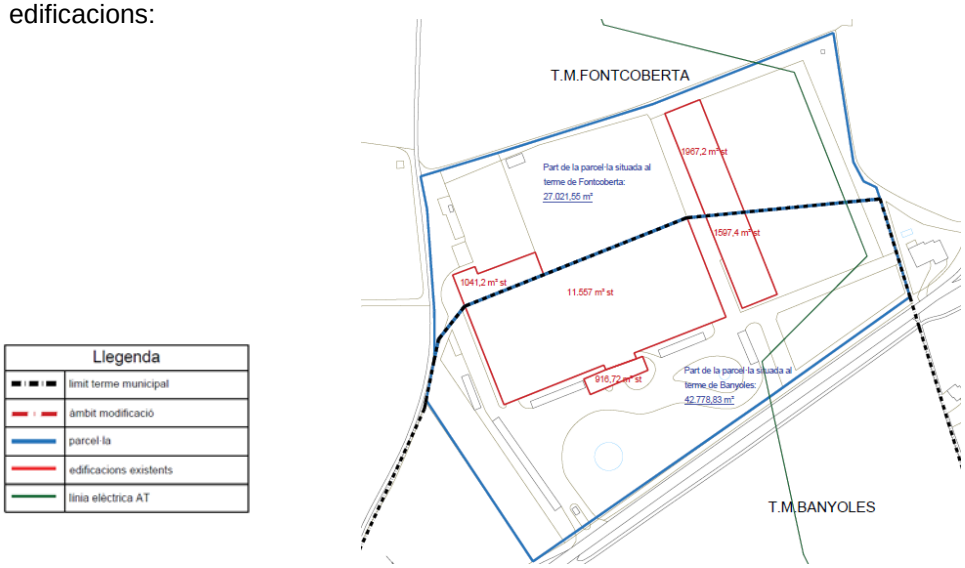
Es tracta d'una parcel·la industrial aïllada, sense cap polígon industrial, limitada al oest amb la carretera C66, al nord i al sud amb finques rústiques i al est amb el nucli de Melianta. Al costat més est de la parcel·la hi travessa de nord a sud una línia d'alta tensió.

La part de la parcel·la situada a Banyoles és la part principal, és per aquesta part per on es realitza l'accés per carretera i on hi ha l'edificació principal amb les oficines centrals de l'empresa. La part de la parcel·la situada a Fontcoberta no té accés per carretera i esta envoltada de terrenys rústics.

A la parcel·la hi ha dues d'edificacions que estan situades una part en el terme municipal de Banyoles i una part en el terme municipal de Fontcoberta. Aquestes dues edificacions són aïllades i estan separades uns 4 metres entre elles.

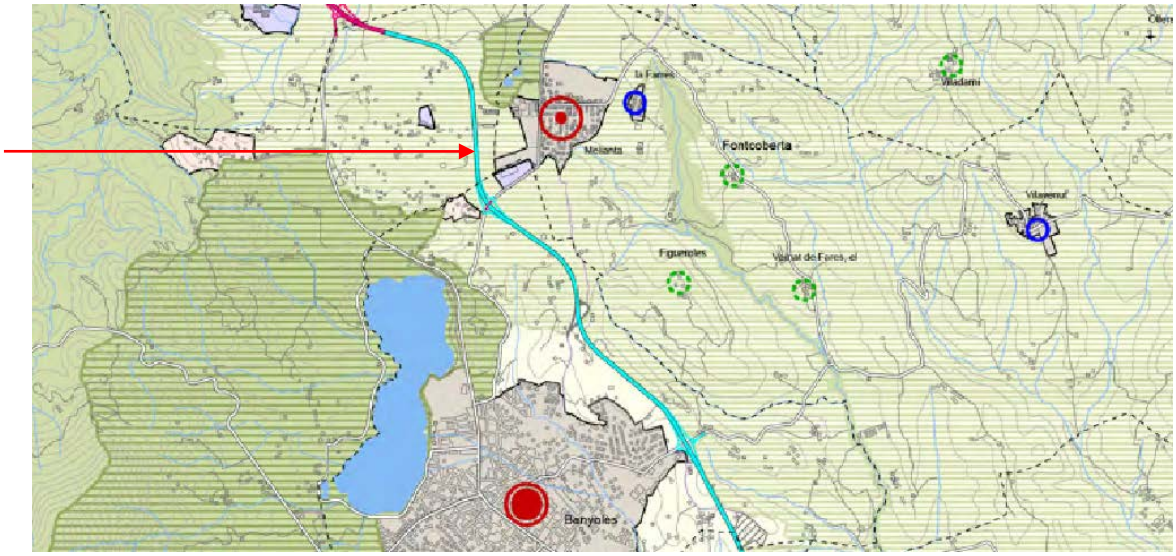
Cadastralment es tracta de la finca 17076A001000280001AU situada al municipi de Fontcoberta i de la finca 0858901DG8605N0001DS situada al municipi de Banyoles.

A la imatge es pot veure l'estat actual de la finca amb les superfícies aproximades de parcel·les i edificacions:

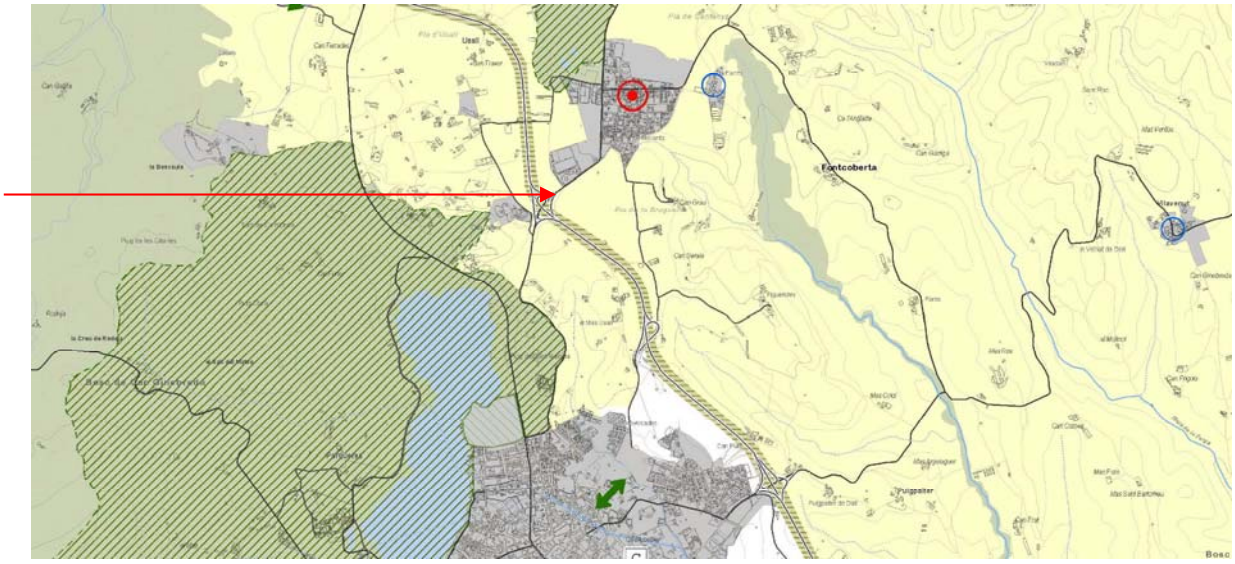


03 Planejament urbanístic general i territorial vigent

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per el Govern de Catalunya reconeix la parcel·la com a àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic i no estableix cap proposta de modificació. En la imatge següent es pot veure el plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.



El pla director urbanístic del pla de l'estany (PDUPE) aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010, reconeix la situació urbanística d'aquesta parcel·la industrial i no proposa cap modificació. A la imatge següent es pot veure el plànol de directrius d'ordenació i gestió:



El planejament urbanístic general vigent al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació urbanística municipal, el qual es va aprovar definitivament per la comissió de territori de Catalunya el 22 de desembre de 2020 (publicat al DOGC 12 de febrer de 2021).

Es proposa una modificació puntual del POUM, i segons article 99.2.a TRLU les modificacions de planejament general que comportin un increment de la intensitat de l'ús estan subjectes a:

> *"Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades".*

En aquest sentit en la sessió d'1 de desembre de 2021 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona adopta el següent acord:

> "Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 99.2.a del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la Modificació del POUM per dividir una finca qualificada com a zona industrial, subzona A12h, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Banyoles, amb les consideracions exposades a l'apartat de valoració d'aquest informe, en relació amb la necessitat d'adequació dels girs i la vialitat a la maniobrabilitat dels vehicles de grans dimensions."

Per tal de donar compliment a aquesta consideració, dir que, en cas de segregació les parcel·les resultants compartiran l'accés existent, ja que degut a les característiques de la carretera GIP-5121 no admet un nou accés entre l'actual i el nucli urbà residencial de Fontcoberta. Es planteja una possible solució al plànol d'ordenació 2 parcel·les indicativa, on hi ha una proposta d'accés indicativa que permet l'accés a les dues parcel·les amb un accés

comú, s'ha ajustat el sistema viari interior d'acord amb les necessitats de maniobrabilitat dels vehicles de grans dimensions i els seus radis de gir.

A més, tal i com s'exposa a l'apartat 5e d'aquesta memòria, el POUM de Fontcoberta preveu la realització d'un giratori a l'est de la carretera GIP-5121, i quan estigui fet, permetrà que s'elimini el gir a l'esquerra per accedir a la finca, i amb aquest nou giratori es podrà realitzar un accés independent a la parcel·la 2.

04 Proposta de la modificació puntual del POUM

El POUM vigent classifica la finca motiu del present document com a sòl urbà consolidat i la qualifica com a zona industrial, subzona A12h, regulat a l'art. 156.7.8 de les Normes urbanístiques:

"Article. 156.7.8. A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es reconeix la parcel·la existent, establint-se com a mínima.
- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15 %, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal, però prèviament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació, tot respectant la separació als llindars est o oest de 10 metres i la separació sectorial derivada de la carretera.
- Només s'admet 1 activitat a la parcel·la existent.
- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest."

Es proposa mantenir la mateixa qualificació vigent segons el plànol O.2.2 Qualificació i ordenació detallada 1, i es proposa un plànol d'ordenació només a efectes indicatius d'una proposta d'accés a les parcel·les.

Es proposa modificar l'article 156.7.8 de les normes urbanístiques, que permetran que la subzona A12h es pugui desdoblar en dues parcel·les seguint els següents paràmetres:

· **Article. 156.7.8** A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres:

- S'admet que la parcel·la existent es divideixi en dos, sempre que la superfície mínima sigui de 10.000 m² i que la façana mínima sigui de 40 metres.
- Separacions:

  A la carretera segons la línia d'edificació derivada de la GIP-5121, que són 25 metres.

  A llindars est i oest 5 metres.

  S'admet que no es separi dels límit amb el terme municipal de Fontcoberta.
- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15%, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal. S'haurà de tramitar una concreció d'ordenació de volums segons article 45 del decret 64/2014, juntament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació.
- S'admeten 2 activitats per parcel·la
- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.
- Prèviament a la construcció del vial privat d'accés paral·lel a la carretera, caldrà obtenir l'informe favorable de Carreteres.

05 Proposta de modificació simultània del PGOU de Fontcoberta

La proposta de modificació del POUM de Banyoles possibilitarà parcel·lar en dues parcel·les la finca, però com ja s'ha comentat a l'apartat 02 estat actual aquesta parcel·la té part de les edificacions i per tant part de l'activitat a la part de la parcel·la situada a Fontcoberta.

Per acabar de materialitzar la divisió de la parcel·la en dues s'ha de modificar també el POUM de Fontcoberta. Aquesta doble modificació es tramita de forma paral·lela.

En el cas del POUM de Fontcoberta aquesta parcel·la esta qualificada de la clau 9.2., aquesta clau estableix com a parcel·la mínima la coincident amb la sub-zona i la proposta de modificació del POUM de Fontcoberta és modificar la condició de parcel·la mínima a 11.000 m^2 permetent així que es pugui dividir en dues parcel·les.

Pel que fa a l'accés de la parcel·la per la carretera GIP-5121, a la imatge es pot veure el plànol 3.2 de qualificació urbanística – ordenació del sòl urbà del POUM de Fontcoberta, on a l'est de la parcel·la es pot veure que l'accés actual es millorarà molt quan es desenvolupi aquest sector, en tant que hi haurà un nou giratori que permetrà que es pugui eliminar el gir a l'esquerra actual. Quan aquest giratori estigui construït es podrà valorar la creació d'un accés independent a la parcel·la 2.

06 Determinacions, contingut i tramitació del document.

06.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).

L'art. 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada, i en qualsevol cas han de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics.

06.2 Contingut documental (118.4 RLU).

D'acord amb l'art. 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

1 La memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin:
   - El programa de participació ciutadana.
   - La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
   - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
   - L'informe de sostenibilitat econòmica.
2 Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
3 L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
4 La documentació mediambiental adequada.
5 El document comprensiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

i, tractant-se d'una modificació, a més a més:

6 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).

7 Justificació del manteniment i superfície i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, quan la modificació proposada els afecti (98 TRLU).

8 Les especificacions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU quan la modificació comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o la transformació d'usos.

En aquest sentit cal dir:

- La present modificació no afecta les determinacions del POUM vers els sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, tampoc comporta un increment del sostre edificable ni proposa una transformació d'usos.
- L'article 99, que resulta d'aplicació en aquesta modificació estableix que cal incloure en el document la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques aportades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment, que en aquest cas només afecta a una única propietat i quina documentació s'adjunta a l'annex I d'aquest expedient. Pel que fa les exigències dels apartats "b" i "c" del punt 1 de l'article, en funció que amb aquesta modificació les parcel·les resultants ja disposaran de la condició de solar, resulta innecessari establir terminis d'execució ni avaluar la rendibilitat comparativa de l'operació. Tot i així, es preveu que l'execució serà immediata, i que el termini serà inferior d'un any respecte de l'aprovació definitiva del document. Pel que fa al rendiment econòmic de l'operació és sensiblement el mateix, en funció que no hi ha increment d'edificabiliat i únicament és superior pel fet que facilita l'obtenció de l'aprofitament total assignat.

- En la present modificació del planejament no s'augmenta l'edificabilitat, ni la densitat de l'ús residencial sinó es proposa augmentar la intensitat de l'ús de la parcel·la industrial. Per tant no és d'aplicació l'article 100 ni la disposició addicional segona del TRLU.
- Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del POUM, sinó que únicament introdueix una modificació en les NNUU en l'article 156.7.8 a la subzona A12h zona industrial, als efectes de possibilitar que es pugui dividir en dues parcel·les, segueixen essent vigents les justificacions i documents del POUM respecte:
  - L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
  - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
  - L'informe de sostenibilitat econòmica.
  - L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- El Programa de participació ciutadana queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats. En aquest cas, s'ha de sol·licitar informe a carreteres.
- D'acord amb l'art. 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, únicament cal incorporar aquest estudi si la modificació comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, que no és la finalitat de la present modificació.
- Tal com es justifica a l'apartat corresponen d'aquesta memòria la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental, però, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU haurà d'incorporar l'informe ambiental, si bé en aquest cas atenent a la escassíssima transcendència de la modificació, el seu contingut serà mínim.

06.3 Tramitació (96 TRLU).

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article, d'entre les quals ressaltem les de l'art. 99 (quan la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos) cosa que esdevé necessària en la present modificació, per quant es produeix un increment potencial de la intensitat de l'ús industrial.

Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'art. 30 del RLU estableix que el règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones i sistemes i, en el seu cas per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un PAU. Atès que l'aprovació inicial de la present modificació comporta un canvi de règim urbanístic es necessari acordar la suspensió de tramitacions i llicències. En aquest document s'inclou el plànol suspensió de llicències en el plànol d'ordenació O.03.

L'àmbit de la present modificació llinda amb el terme municipal de Fontcoberta, que com ja hem dit també esta tramitant una modificació de POUM simultània en el mateix sentit, i en base a l'article 85.7 de TRLU cal atorgar audiència al municipi de Fontcoberta.

Durant la informació pública caldrà sol·licitar informe al departament competent en matèria de carreteres.

07 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)

L'art. 97.1 del TRLU estableix:

> *"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. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la".*

L'interès general de la proposta de modificació del POUM, descrita a l'apartat 4, rau en donar la possibilitat d'augmentar el nombre d'empreses que es poden instal·lar al sòl industrial existent, sense haver de classificar nou sòl reutilitzant el que tenim adaptant-lo a les noves necessitats.

La proposta de parcel·lació de la finca en dos parcel·les és necessària per donar la possibilitat d'una sortida econòmica en el sòl industrial existent i que no quedi en desús. Actualment les parcel·les industrials no necessiten de tanta superfície i reduint la superfície es facilita la possibilitat que si col·loquin noves empreses.

Llavors aquesta modificació pretén ajudar a instaurar-se noves empreses al teixit econòmic del municipi de Banyoles i amb això aconseguir fer créixer el nombre de llocs de treball del territori.

A més, la proposta garanteix el principi general de desenvolupament urbanístic sostenible en el sentit que concentra i racionalitza l'ús del territori, amb una solució que no augmenta l'ocupació del sòl existent i que evita la dispersió en el territori, d'acord amb l'article 3 del TRLUC.

08 Informe ambiental

Aquesta modificació no ha de ser objecte d'acord amb la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, aquest document per trobar-se en el supòsit de l'apartat "c" de l'apartat 6, que estableix:

> c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:
>
> Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra *a* que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.
> Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra *a* que es refereixen només a sòl urbà.

Per tant, el present document no ha de contenir la documentació pròpia d'una avaluació ambiental i atès que la modificació no té cap repercussió ambiental respecte les determinacions ja establertes en el POUM serviria la mateixa documentació ambiental del POUM. Nogensmenys, independentment de l'abast de la modificació, l'art. 118.4 del RLU estableix que les modificacions de planejament que se sotmeten a avaluació ambiental han d'incorporar l'informe ambiental, i per tant introduïm en aquest document els aspectes que conté el del POUM referits al sòl urbà amb caràcter general, si bé com ja s'ha explicat reiteradament aquesta modificació es intranscendent sobre aquesta matèria, ja que només té incidència sobre una parcel·la ja urbanitzada.

En qualsevol cas d'acord amb les mesures preventives, correctores i de seguiment, s'haurà de donar compliment als següents aspectes:

- Utilitzar preferentment en els paviments urbans components procedents del reciclatge dels materials

- Contemplar una xarxa separativa d'aigües pluvials que es recolliran en un dipòsit pel reg dels espais lliures.
- Donar compliment al que estableix la legislació sectorial en la gestió de runes i residus de la construcció
- Aplicar mesures que garanteixin una jardineria sostenible en relació a l'estalvi d'aigua.
- Donar compliment a les diferents ordenances municipals relatives a aspectes ambientals en especial a la de regulació del soroll ambiental.

09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 100 TRLU

La present modificació del planejament no augmenta l'edificabilitat, ni la densitat de l'ús residencial sinó es proposa augmentar la intensitat de l'ús de la parcel·la. Per tant no és d'aplicació l'article 100 ni la disposició addicional segona del TRLU.

Aquesta modificació no esta subjecte a l'apartat tercer de la disposició addicional segona del TRLU ja que no es tracta d'una transformació dels usos preexistents ni de l'augment de l'edificabilitat ni de la densitat de les parcel·les i per tant no es una actuació de transformació urbanística de dotació i no han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'article 43.1 del TRLU.

Degut a que no és una actuació aïllada de dotació la modificació proposada no requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, d'acord amb l'article 100.4 del TRLU.

10 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

L'article 8.5.a del TRLU estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes, en la informació pública, conjuntament amb el pla, s'ha d'exposar al públic un document comprensiu dels extrems següents:

10.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Els canvis proposats pel present document altera la normativa de la qualificació del terreny situat al nord oest del municipi de Banyoles

Per aquest motiu se suspèn la tramitació de l'atorgament de llicències d'edificació en aquest terreny, tal com es grafia en el plànol núm. 3 d'ordenació.

10.2. Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles afecta els terrenys esmentats i consisteix bàsicament en modificar l'article156.7.8 de les NNUU del POUM per possibilitar la divisió de la parcel·la existent en dues parcel·les, modificant la parcel·la mínima i establir-la a 10.000 m^2.

Girona, Octubre de 2022

JORDI FONT BEL / num:17340-1

Firmado digitalmente por JORDI FONT BEL / num:17340-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=FONT BEL, givenName=JORDI, serialNumber=40290196S, cn=JORDI FONT BEL / num:17340-1, email=j.fontbel@coac.net
Fecha: 2022.10.26 09:41:18 +02'00'

JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5

Firmado digitalmente por JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=VIÑOLAS SEGARRA, givenName=JAUME, serialNumber=40289059M, cn=JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5, email=fontvi@coac.net
Fecha: 2022.10.26 09:43:23 +02'00'

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.
FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

B. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1. Normes urbanístiques vigents

Article. 156.7.8. A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres :

- Es reconeix la parcel·la existent, establint-se com a mínima.
- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15 %, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal, però prèviament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació, tot respectant la separació als llindars est o oest de 10 metres i la separació sectorial derivada de la carretera.
- Només s'admet 1 activitat a la parcel·la existent.
- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.

Article. 156.7.8 A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres:

- S'admet que la parcel·la existent es divideixi en dos, sempre que la superfície mínima sigui de 10.000 m² i que la façana mínima sigui de 40 metres.

- Separacions:
  A la carretera segons la línia d'edificació derivada de la GIP-5121, que són 25 metres.
  A llindars est i oest 5 metres.
  S'admet que no es separi dels límit amb el terme municipal de Fontcoberta.

- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15%, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal.

- S'haurà de tramitar una concreció d'ordenació de volums segons article 45 del decret 64/2014, juntament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació.

- S'admeten 2 activitats per parcel·la

- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.

- Prèviament a la construcció del vial privat d'accés paral·lel a la carretera, caldrà obtenir l'informe favorable de Carreteres.

i.01 Situació

i.02 Ortofoto

i.03 Topogràfic i cadastre

i.04 Estat actual

i.05 Pla General d'Ordenació Urbana 1984 i Text Refós del 2001

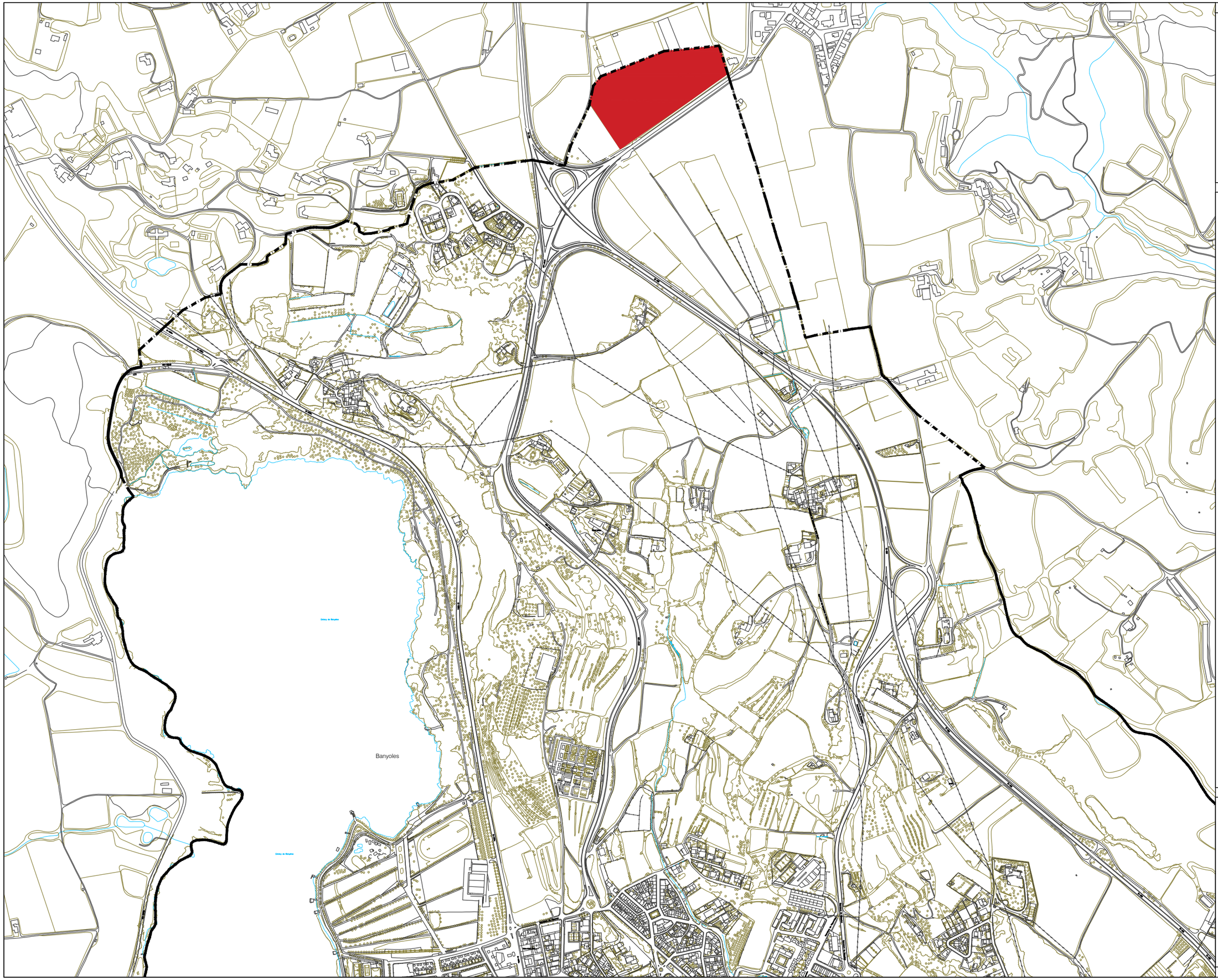
i.06 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent

O.01 Proposta de modificació POUM

O.02 Proposta ordenació indicativa

O.03 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de tramitació de planejament urbanístic derivat i llicències

C. PLÀNOLS



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

SITUACIÓ

PLÀNOL núm
I.01

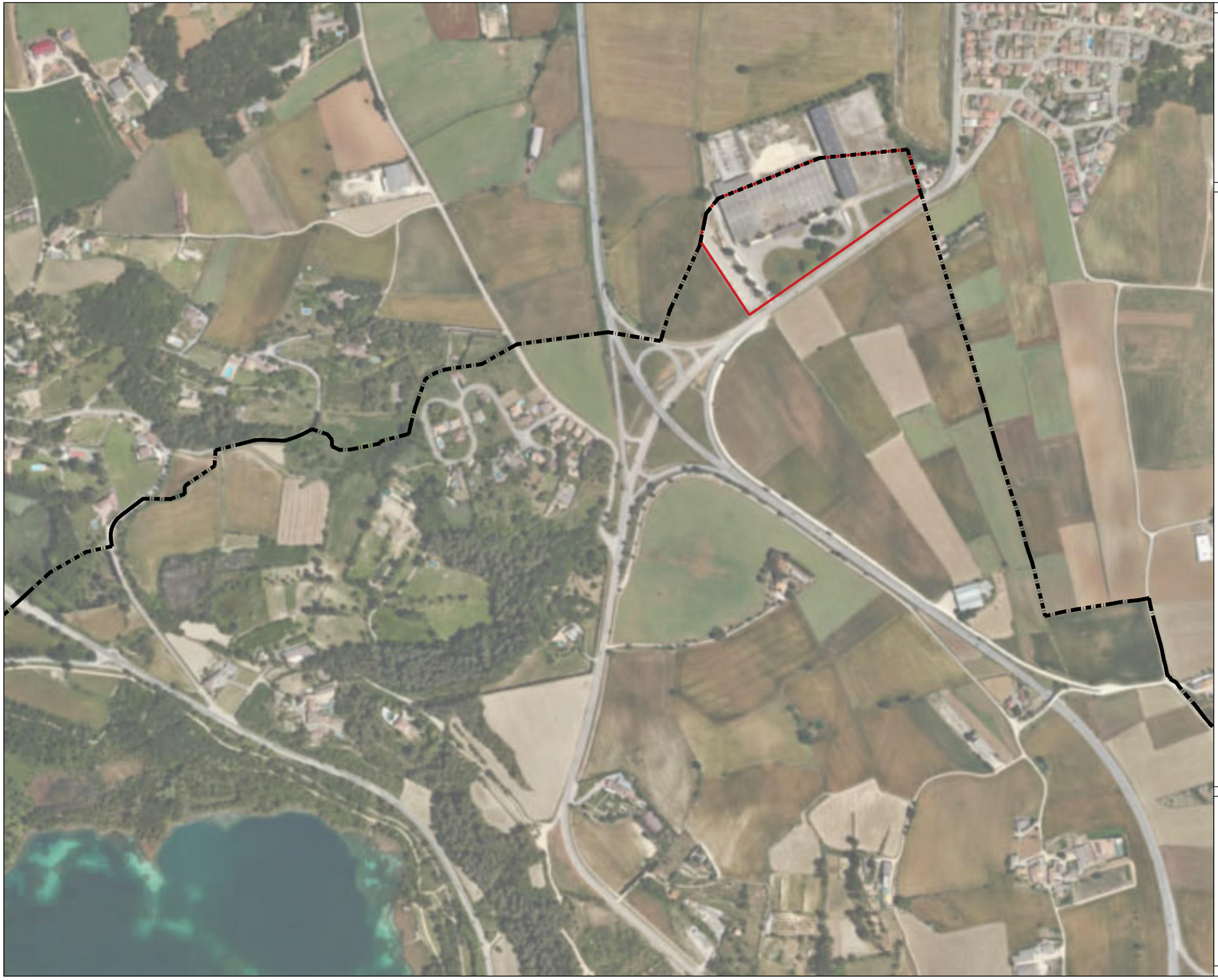
ESCALA
1/8000

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

ORTOFOTO

PLÀNOL núm
I.02

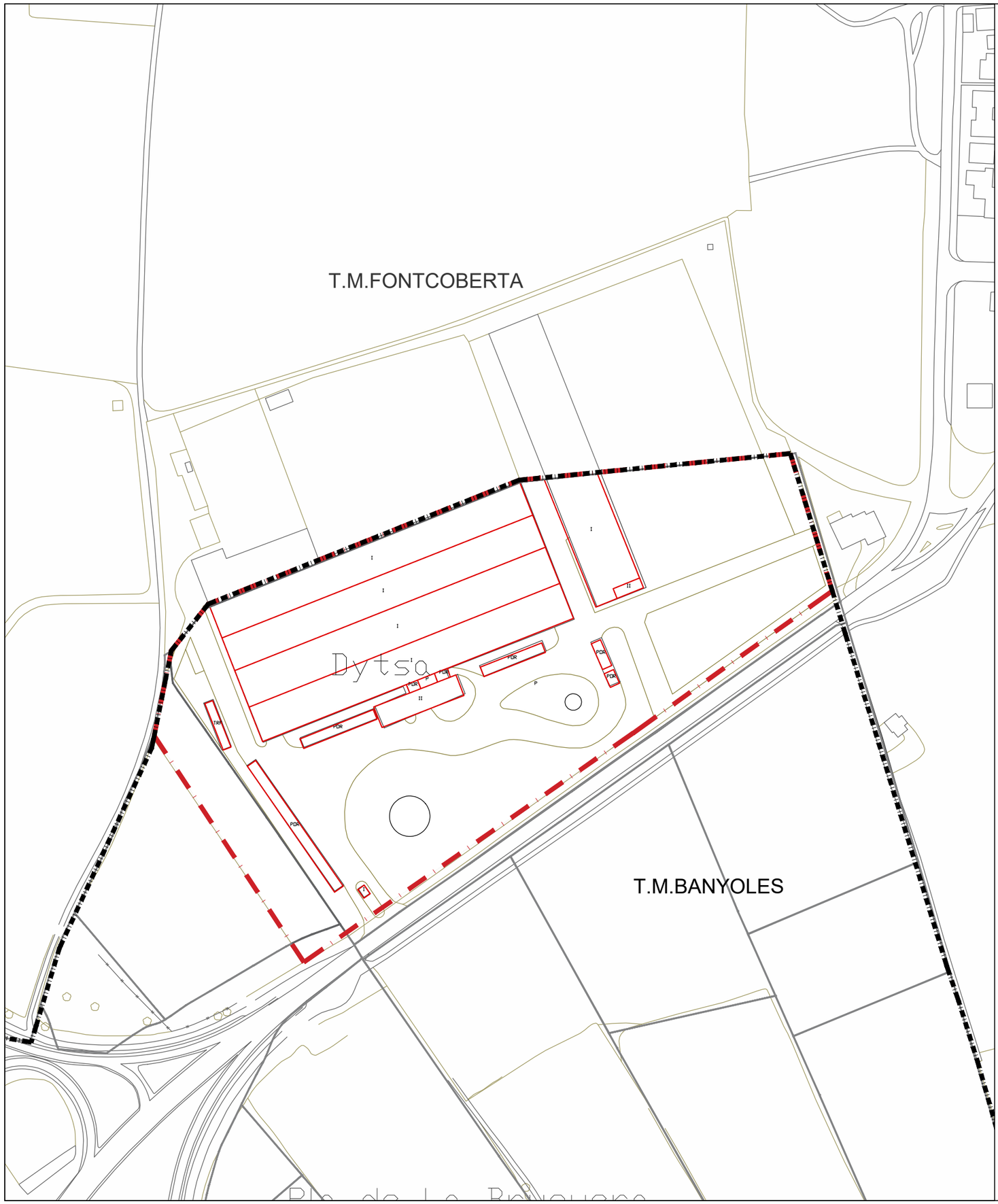
ESCALA
1/5000

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

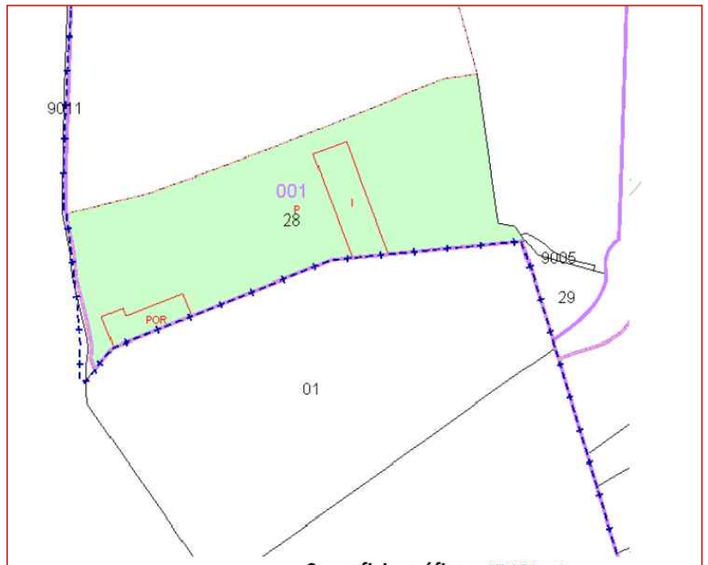
Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Parcel·la cadastral 0858901DG8605N0001DS

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 15.134 m2
Año construcción: 1988
Superficie gráfica: 41.291 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Parcel·la cadastral 17076A001000280001AU



Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.404 m2
Año construcción: 2002
Superficie gráfica: 27.850 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Llegenda	
	límit terme municipal
	àmbit modificació
	edificacions cadastre
	parcel·les cadastre

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

TOPOGRAFIC I CADASTRE

PLÀNOL núm
I.03

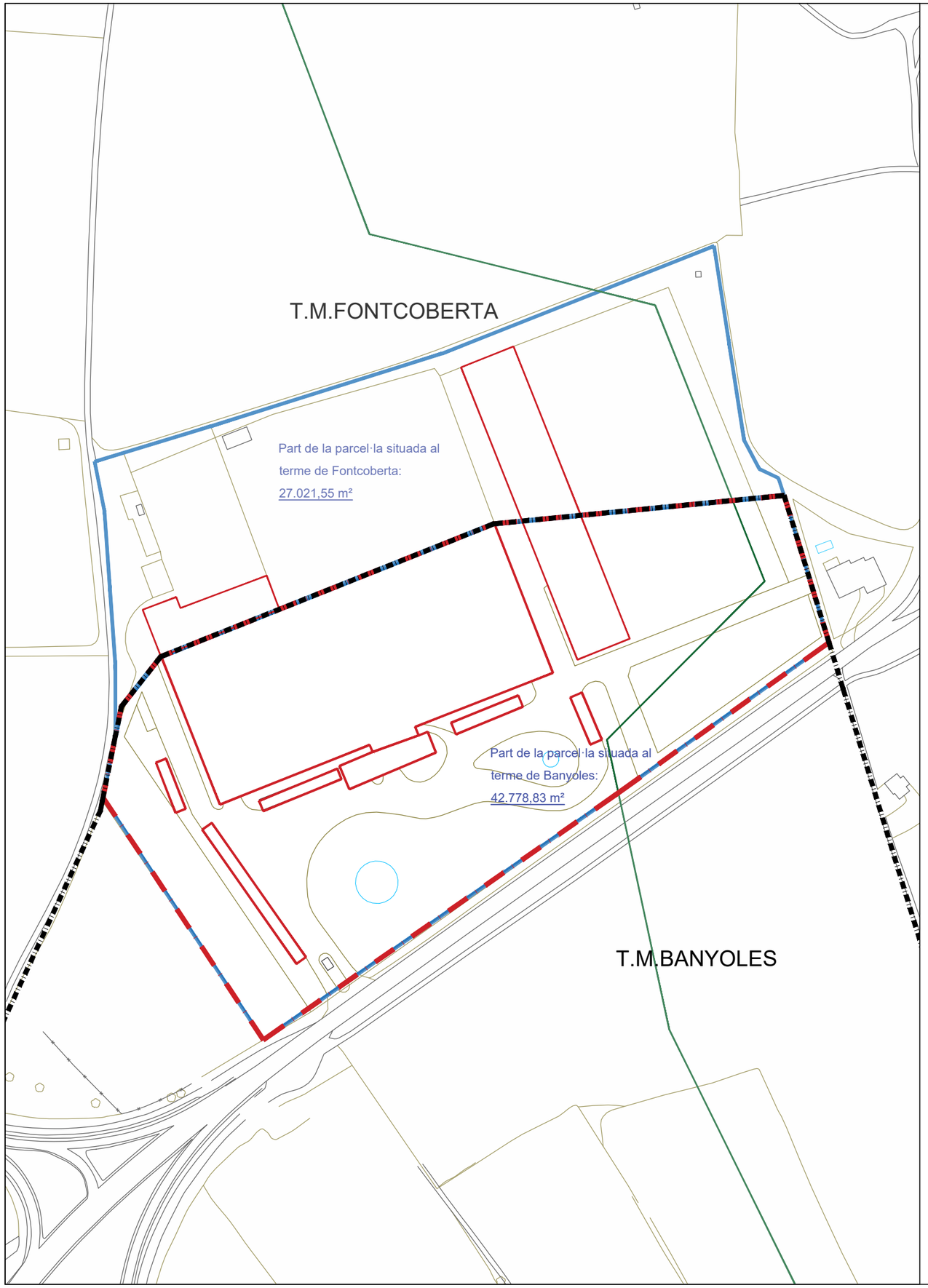
ESCALA
1/1500

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Quadre superficies	
	Parcel·la
Part de la parcel·la situada a Banyoles	42.778,83 m²
Part de la parcel·la situada a Fontcoberta	27.021,55 m²
Total parcel·la Dytsa	69.800,38 m²

Llegenda	
	límit terme municipal
	àmbit modificació
	parcel·la
	edificacions existents
	línia elèctrica AT

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

ESTAT ACTUAL

PLÀNOL núm
I.04

ESCALA
1/1500

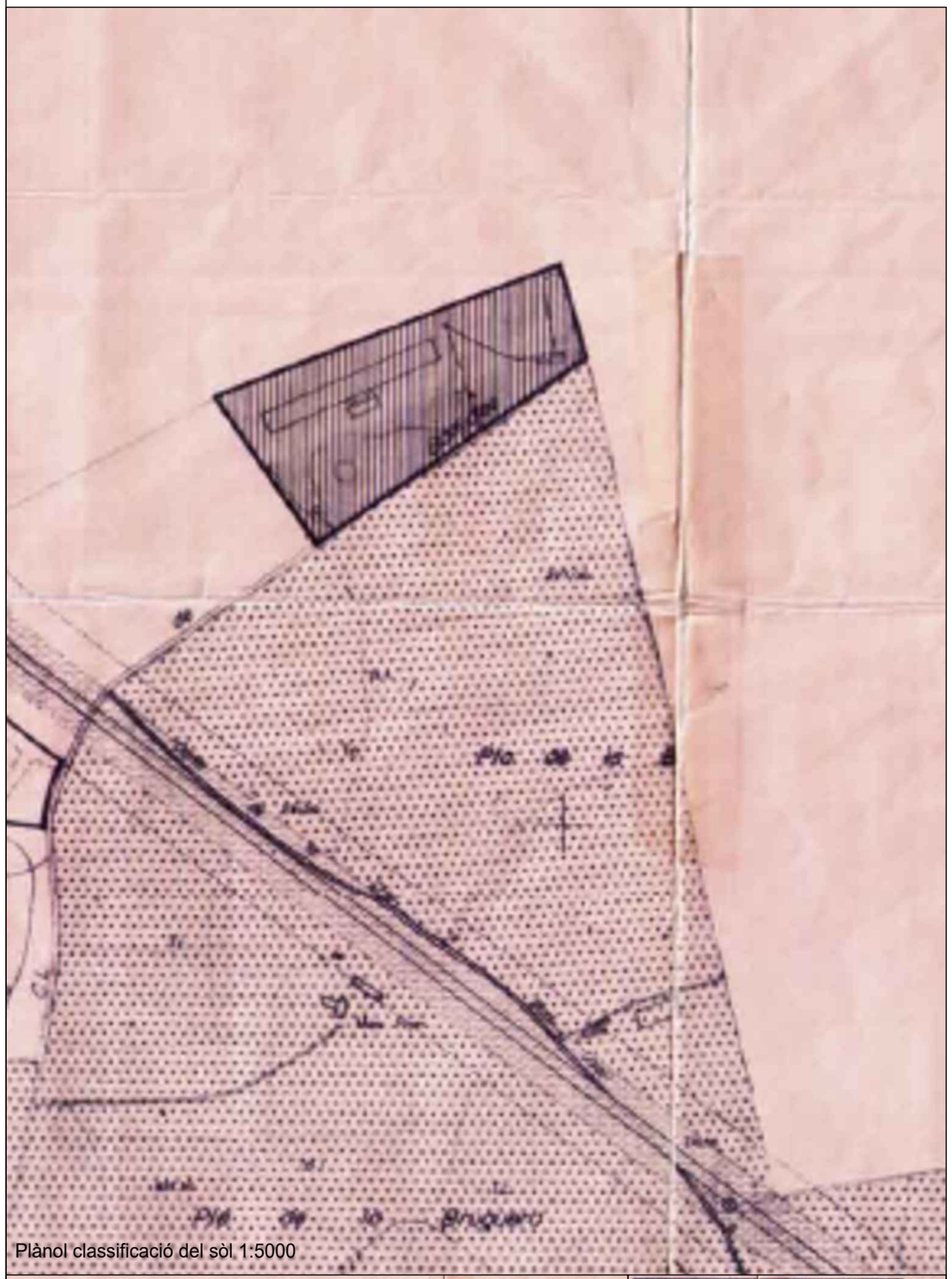
DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

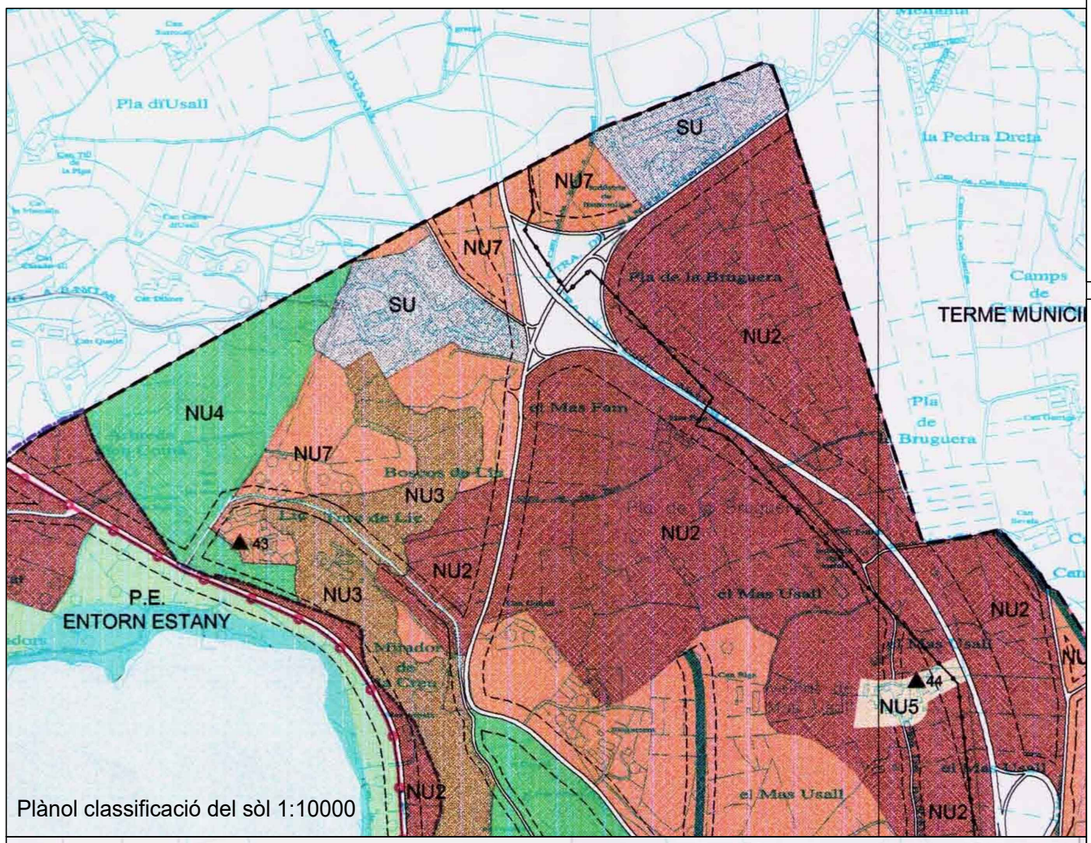
Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

Pla General d'Ordenació Urbana 1984

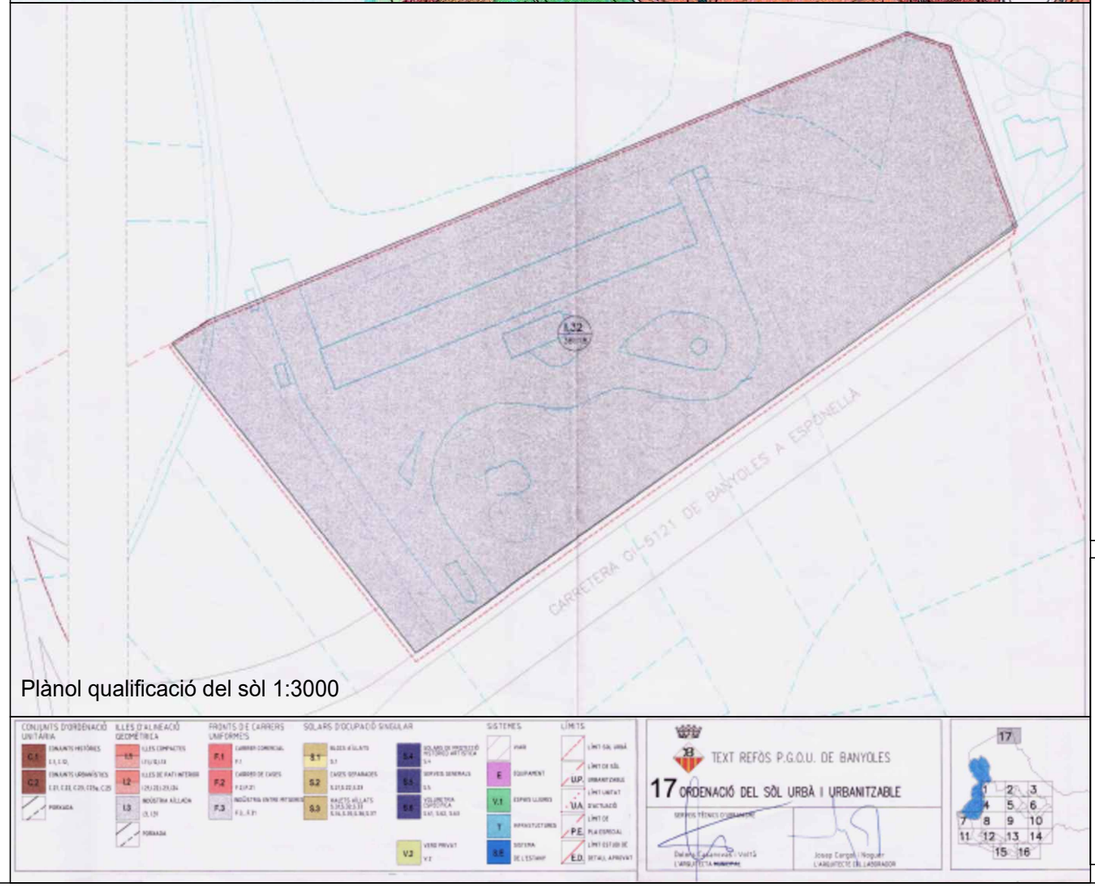


Plànol classificació del sòl 1:5000

Text Refós Pla General d'Ordenació Urbana 2001



Plànol classificació del sòl 1:10000



Plànol qualificació del sòl 1:3000

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Pla General d'Ordenació Urbana 1984 i Text Refós del 2001

PLÀNOL núm
I.05

ESCALA
-

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

Normativa POUM

Article. 156.7.8. A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres :

- Es reconeix la parcel·la existent, establint-se com a mínima.
- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15 %, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal, però prèviament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació, tot respectant la separació als llindars est o oest de 10 metres i la separació sectorial derivada de la carretera.
- Només s'admet 1 activitat a la parcel·la existent.
- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.

S. Sistemes

Mobilitat
- SX VIARI
  - SX1 Xarxa territorial bàsica
  - SX2 Xarxa bàsica local
  - SX3 Xarxa complementària
  - SX4 Xarxa peatonal
  - SX5 Àrea aparcament
  - RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

Espais lliures
- SH HIDROGRÀFIC
- SR ESTANY
- SV ESPAIS VERDS
  - SV1 Parcs territorials
  - SV2 Parcs urbans
  - SV3 Places i jardins urbans

Equipaments i serveis
- SE EQUIPAMENTS
  - SE1 Docent
  - SE2 Sanitari - assistencial
  - SE3 Administratiu - provelment
  - SE4 Cultural - social - religiós
  - SE5 Esportiu
  - SE6 Allojament dotacional
  - SE7 Reserva - sense ús assignat
- ST SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
  - ST1 Aigua
  - ST2 Energia
  - ST3 Depuració
  - ST4 Residus
  - ST5 De nova creació / Reserva

R. Residencial

URBA
- R1 NUCLIS ANTICS
  - R1a Conjunts històrics: Can Busquets
  - R1b Conjunt historic: Nucli Antic
  - R1c Conjunts historics: Guàmol
- R2 URBA TRADICIONAL
  - R21 Plaça del Remei
  - R22 Barri del Mas Palau
  - R23 Barri de l'Ametller
  - R25 Barri de San Pere
  - R26 Front de Mata
  - R27 Can Lasguà
- R3 ORDENACIÓ TANCADA
  - R31 Illa compacta
  - R32 Illa tancada
  - R33 Illa oberta
- R4 ORDENACIÓ OBERTA
  - R41 Configuració unívoca
  - R42 Configuració determinada pel vial
  - R43 Configuració flexible
- R5 CASES AGRUPADES
  - R51 Fronts tradicionals
  - R52 Individuals en filera alineades a vial
  - R53 Individuals en filera separades del vial
  - R54 Configuració flexible
- R6 CASES AÏLLADES
  - R61 Parcel·la mínima 250 m2.
  - R62 Parcel·la mínima 400 m2.
  - R63 Parcel·la mínima 600 m2.
  - R64 Parcel·la mínima 1.000 m2.

A. Activitat econòmica
- A1. INDUSTRIAL
  - A11 Edificació entre mitgeres
  - A12 Edificació aïllada
- A2. SERVEIS
  - A21 Residencial temporal
  - A22 Terciari / Comercial
  - A23 Dotacions socioculturals
  - A24 Lúdic / Recreatiu
  - A25 Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres
- M1. TRANSFORMACIÓ
- M2. CONSERVACIÓ
- M3. MIXTOS

D. Urbanitzable

URBANITZABLE
- D1. Residencial
- D2. Activitat econòmica
- D3. Mixt
- D4. Especial

DELIMITACIONS
- Àrees d'activitat econòmica
- Sectors o polígons d'actuació
- Habitatges existents en sectors
- Pla Especial Urbanístic
- Límit terme municipal
- Classificació del sòl
- Qualificació del sòl
- Límit d'edificació
- Línia d'edificació carreteres
- PEIN
- Franja protecció d'incendis

NOMBRE DE PLANTES
- 0 Lliure d'edificació
- G Galeria
- B Edificable en planta baixa %
- B+n Edificable en planta baixa més n plantes
- P+n Porxo en planta baixa més n plantes

EPIGRAFS ESPECIALS
- -n Qualificació subsòl
- a/b Públic / Privat
- 0h Lliure edificació protecció hortes
- hp Habitatge de protecció

ÀMBITS SINGULARS
- PEMAD Pla Especial Nucli Antic de Banyoles
- Traçat muralla
- Viari de circulació restringida

PROTECCIÓ PATRIMONIAL
- Bé protegit PEPP
  - CU Conjunts urbans
  - EI Edificis industrials
  - ER Edificis religiosos
  - IC Infraestructures civils
  - M Masos
  - A Jaciments arqueològics
  - EC Edificis civils
- Entorn de protecció BCIN
- Bé Cultural Interès Nacional BCIN
- Entorn de protecció PEPP

SISTEMA ESTANY
- SR1. Rec en espai públic
- SR2. Rec en espai privat
- SRP i SRP2. Protecció sistema
- Traçat de rec a substituir
- Traçat nou de rec a concretar
- Traçat de rec soterrat

SISTEMA HIDROGRÀFIC
- Zona inundable
- Flux preferent

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

Pla d'Ordenació Urbanistica municipal vigent

PLÀNOL núm
I.06

ESCALA
1/1500

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

Normativa POUM

- **Article. 156.7.8** A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres:
  - S'admet que la parcel·la existent es divideixi en dos, sempre que la superfície mínima sigui de 10.000 m² i que la façana mínima sigui de 40 metres.
  - Separacions:
    - A la carretera segons la línia d'edificació derivada de la GIP-5121, que són 25 metres.
    - A llindars est i oest 5 metres.
    - S'admet que no es separi dels límit amb el terme municipal de Fontcoberta.
  - Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15%, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal.
    S'haurà de tramitar una concreció d'ordenació de volums segons article 45 del decret 64/2014, juntament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació.
  - S'admeten 2 activitats per parcel·la
  - Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.
  - Prèviament a la construcció del vial privat d'accés paral·lel a la carretera, caldrà obtenir l'informe favorable de Carreteres.

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

S. Sistemes

Mobilitat
- SX VIARI
  - SX1 Xarxa territorial bàsica
  - SX2 Xarxa bàsica local
  - SX3 Xarxa complementària
  - SX4 Xarxa peatonal
  - SX5 Àrea aparcament
  - RSX1 Reserva xarxa viària bàsica

Espais lliures
- SH. HIDROGRÀFIC
- SR. ESTANY
- SV. ESPAIS VERDS
  - SV1 Parcs territorials
  - SV2 Parcs urbans
  - SV3 Places i jardins urbans

Equipaments i serveis
- SE. EQUIPAMENTS
  - SE1 Docent
  - SE2 Sanitari - assistencial
  - SE3 Administratiu - proveïment
  - SE4 Cultural - social - religiós
  - SE5 Esportiu
  - SE6 Allojament dotacional
  - SE7 Reserva - sense ús assignat
- ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
  - ST1 Aigua
  - ST2 Energia
  - ST3 Depuració
  - ST4 Residus
  - ST5 De nova creació / Reserva

R. Residencial

URBÀ
- R1. NUCLIS ANTICS
  - R1a Conjunts històrics. Can Busquets
  - R1b Conjunt històric. Nucli Antic
  - R1c Conjunts històrics. Galemal
- R2. URBÀ TRADICIONAL
  - R21 Plaça del Remei
  - R22 Barri del Mas Palau
  - R23 Barri de l'Ametller
  - R25 Barri de San Pere
  - R26 Front de Mata
  - R27 Can Laguna
- R3. ORDENACIÓ TANCADA
  - R31 Illa compacta
  - R32 Illa tancada
  - R33 Illa oberta
- R4. ORDENACIÓ OBERTA
  - R41 Configuració unívoca
  - R42 Configuració determinada pel vial
  - R43 Configuració flexible
- R5. CASES AGRUPADES
  - R51 Fronts tradicionals
  - R52 Individuals en fileres alineades a vial
  - R53 Individuals en fileres separades del vial
  - R54 Configuració flexible
- R6. CASES AÏLLADES
  - R61 Parcel·la mínima 250 m2
  - R62 Parcel·la mínima 400 m2
  - R63 Parcel·la mínima 600 m2
  - R64 Parcel·la mínima 1.000 m2

A. Activitat econòmica
- A1. INDUSTRIAL
  - A11 Edificació entre mitgeres
  - A12 Edificació aïllada
- A2. SERVEIS
  - A21 Residencial temporal
  - A22 Terciari / Comercial
  - A23 Dotacions socioculturals
  - A24 Lúdic / Recreatiu
  - A25. Sanitari / Assistencial

M. Mixtos i altres
- M1. TRANSFORMACIÓ
- M2. CONSERVACIÓ
- M3. MIXTOS

D. Urbanitzable

URBANITZABLE
- D1. Residencial
- D2. Activitat econòmica
- D3. Mixt
- D4. Especial

DELIMITACIONS
- Àrees d'activitat econòmica
- Sectors o polígons d'actuació
- Habitatges existents en sectors
- Pla Especial Urbanístic
- Límit terme municipal
- Classificació del sòl
- Qualificació del sòl
- Límit d'edificació
- Línia d'edificació carreteres
- PEIN
- Franja protecció d'incendis

NOMBRE DE PLANTES
- 0 Lliure d'edificació
- G Galeria
- B Edificable en planta baixa %
- B+n Edificable en planta baixa més n plantes
- P+n Porxo en planta baixa més n plantes

EPIGRAFS ESPECIALS
- -n Qualificació subsòl
- a/b Públic / Privat
- 0h Lliure edificació protecció hortes
- hp Habitatge de protecció

ÀMBITS SINGULARS
- PENUD Pla Especial Nucli Antic de Banyoles
- Traçat muralla
- Viari de circulació restringida

PROTECCIÓ PATRIMONIAL
- Bé protegit PEPP
  - CU Conjunts urbans
  - EI Edificis industrials
  - ER Edificis religiosos
  - IC Infraestructures civils
  - M Masos
  - A Jaciments arqueològics
  - EC Edificis civils
- Entorn de protecció BCIN
- Bé Cultural Interès Nacional BCIN
- Entorn de protecció PEPP

SISTEMA ESTANY
- SR1. Rec en espai públic
- SR2. Rec en espai privat
- SRP i SRP2. Protecció sistema est
- Traçat de rec a substituir
- Traçat nou de rec a concretar
- Traçat de rec soterrat

SISTEMA HIDROGRÀFIC
- Zona inundable
- Flux preferent

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

Proposta modificació POUM

PLÀNOL núm
O.01

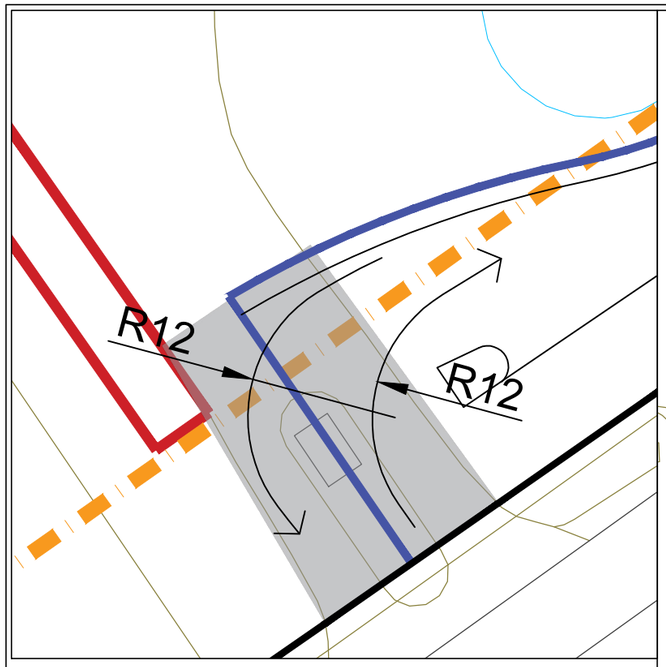
ESCALA
1/1500

DATA
Octubre 2022

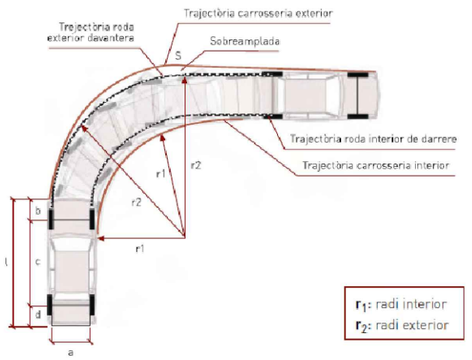
LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

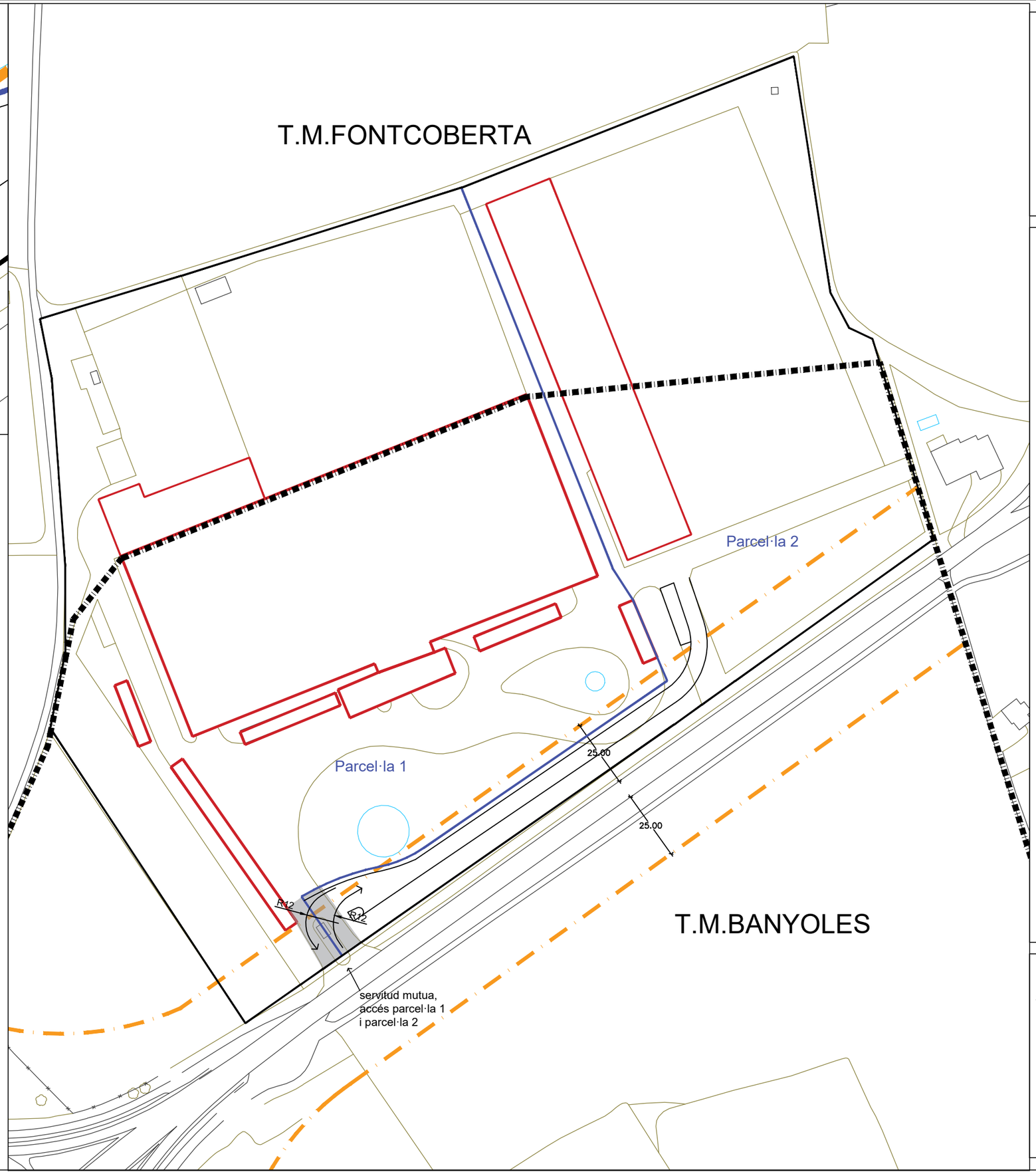


* Els radis de gir compleixen l'establert en "les recomanacions de mobilitat per al disseny urbà de Catalunya"redactat per el Departament de Politica Territorial i Obres Publiques



Vehicle tipus	Radi interior r1 (m)	Radi exterior r2 (m)	Sobreamplada (m) (c)
1. Turisme de dimensions mitjanes	3,40	5,80	0,35
2. Turisme de grans dimensions	6,00	8,85	0,40
3. Furgoneta o microbús	8,00	11,40	0,60
4. Camió rígid de dos eixos	8,50	12,50	0,70
5. Camió rígid de tres eixos o autobús	10,00	13,60	1,40
6. Vehicle pesant articulat (tipus A)	6,00	12,00	0,35
7. Vehicle pesant articulat (tipus B)	6,00	13,50	0,35

Taula 3.3. Radis de gir de 90º a velocitat de maniobra segons categoria de vehicle



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

Proposta ordenació parcel·les indicativa

PLÀNOL núm
O.02

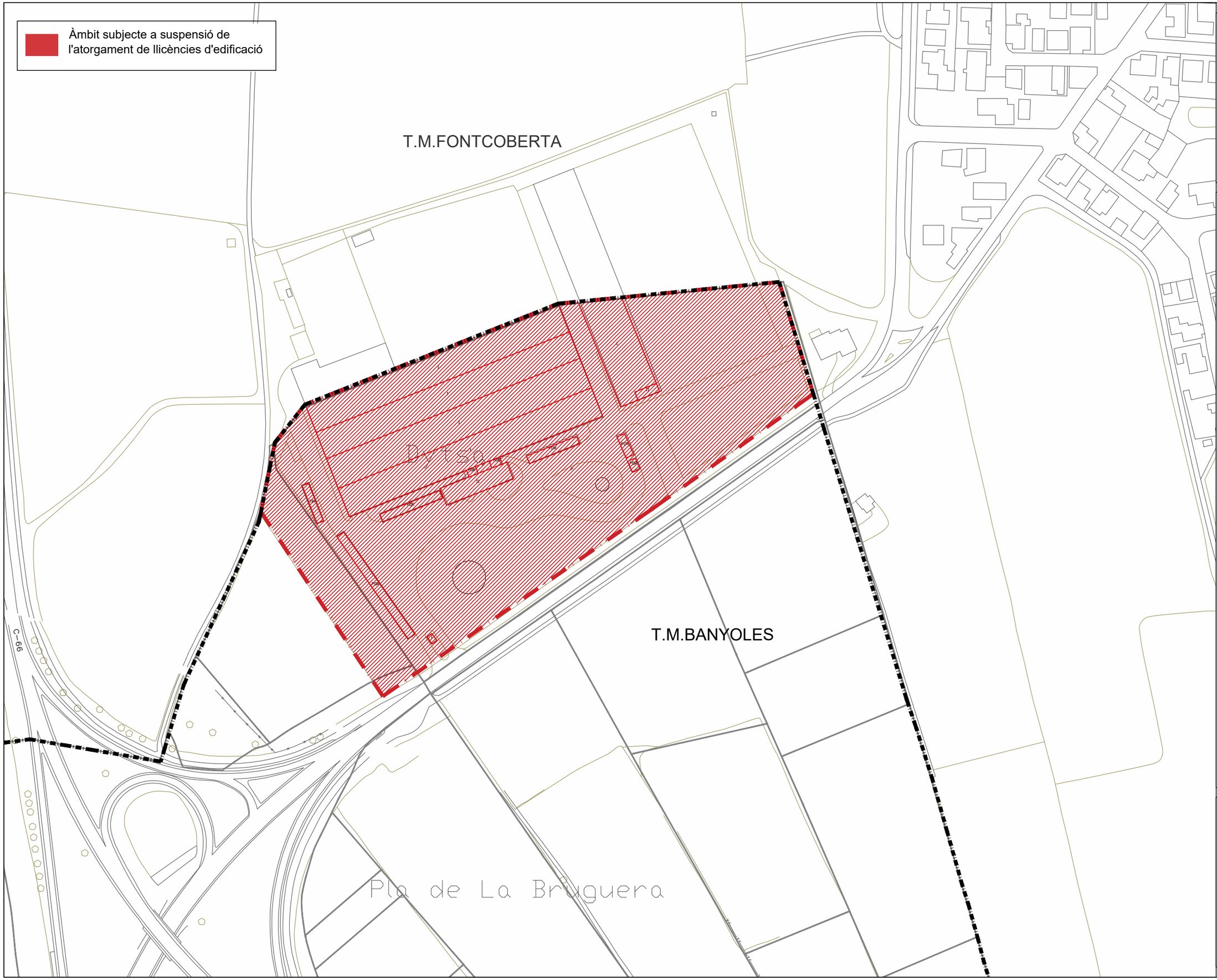
ESCALA
1/1500

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM

SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

PLÀNOL núm
O.03

ESCALA
1/1500

DATA
Octubre 2022

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles