



1. Memòria.
2. Normes Urbanístiques.
3. Relació de plànols.

TEXT REFÓS

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES SITUADES A LA RONDA CANALETA 23 I 31

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

TEXT REFÓS del PMU incorporant les determinacions dels informes de l'Agència Catalana de l'Aigua, de la Direcció General d'Aviació Civil i de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

ÍNDEX

1. MEMÒRIA.....	7
1.1 El planejament urbanístic general vigent.	7
1.2 El Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany.	8
1.3 El planejament territorial.....	9
1.4 Altra legislació, plans i projectes sectorials.....	9
1.5 Legislació urbanística.	9
1.6 Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla.	9
1.6.1 Finalitat del pla de millora urbana	10
1.6.2 Determinacions del pla de millora urbana.	11
1.6.3 Determinacions relatives als sistemes urbanístics.	11
1.6.4 Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització.	11
1.6.5 Documentació	11
1.6.6 Tramitació. Especificats de procediment del plans derivats d'iniciativa privada.	12
1.7 Memòria d'informació.....	13
1.7.1 Situació i àmbit de l'actuació.	13
1.7.2 Característiques naturals del territori, riscos naturals i geològics existents al municipi	14
1.7.3 Estat actual de l'àmbit i el seu entorn.....	14
1.7.4 Estructura de la propietat del sòl	15
1.8 Memòria de l'ordenació	17
1.8.1 Objectius i criteris de l'ordenació.....	17
1.8.2 Descripció de l'ordenació:.....	17
1.8.3 Protecció sectorial Servituds aeronàutiques.....	20
1.8.4 Mobilitat.	21
1.8.5 Informe Ambiental	21
1.8.6 Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU	22
1.9 Quadre de dades.	23
1.9.1 Quadre de característiques del sector	23
1.9.2 Comparativa de les determinacions del POUM al sector	23
1.9.3 Cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.....	23
1.10 Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada.	23
1.11 Document compresiu	24
1.11.1 Resum de l'abast de les determinacions del Pla.	24
2. NORMES URBANÍSTIQUES.....	27
2.1 DISPOSICIONS GENERALS	27
Art. 1 Àmbit d'aplicació	27
Art. 2 Marc legal de referència	27
Art. 3 Definició de conceptes	27
Art. 4 Desenvolupament del Pla	27
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	27
Art. 5 Qualificació del sòl.....	27
Art. 6 Zones	27
2.3 DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES.....	27
Art. 7 Determinacions per la Zona d'ordenació de Zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres. Clau A11h.	27
Art. 8 Condicions zona policia i zona inundable	28
8.1. zona policia: requereix autorització prèvia de l'organisme de conca per realitzar:	28

3. PLÀNOLS32

Plànols d'informació (I)

I.01 Situació

I.02 Ortofoto

I.03 Topogràfic

I.04 Cadastre i estructura de la propietat

I.05a Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Estructura orgànica i territorial.

I.05b Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Qualificació del sòl. Plànol O.2.2 full 12

I.06 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Comparació paràmetres urbanístics

Plànols d'ordenació (O)

O.01 Proposta

O.02 Plànol ordenació POUM actualitzat. Plànol O.2.2. full 12

O.03 Proposta d'ordenació. Gàlibs.

O.04 Servituds aeronàutiques

O.05 Suspensió de llicències

Plànol Avantprojecte (A)

A.01. Avantprojecte. Proposta no vinculant.

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 El planejament urbanístic general vigent.

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).

El planejament general vigent ordena els terrenys objecte del present Pla de Millora Urbana de dos zones la A11g i la A12c:

- Zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A11g, regulat a l'article 155 de la normativa

7.7. A la subzona A11g, que prové de la modificació del Pla Parcial Ampliació NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

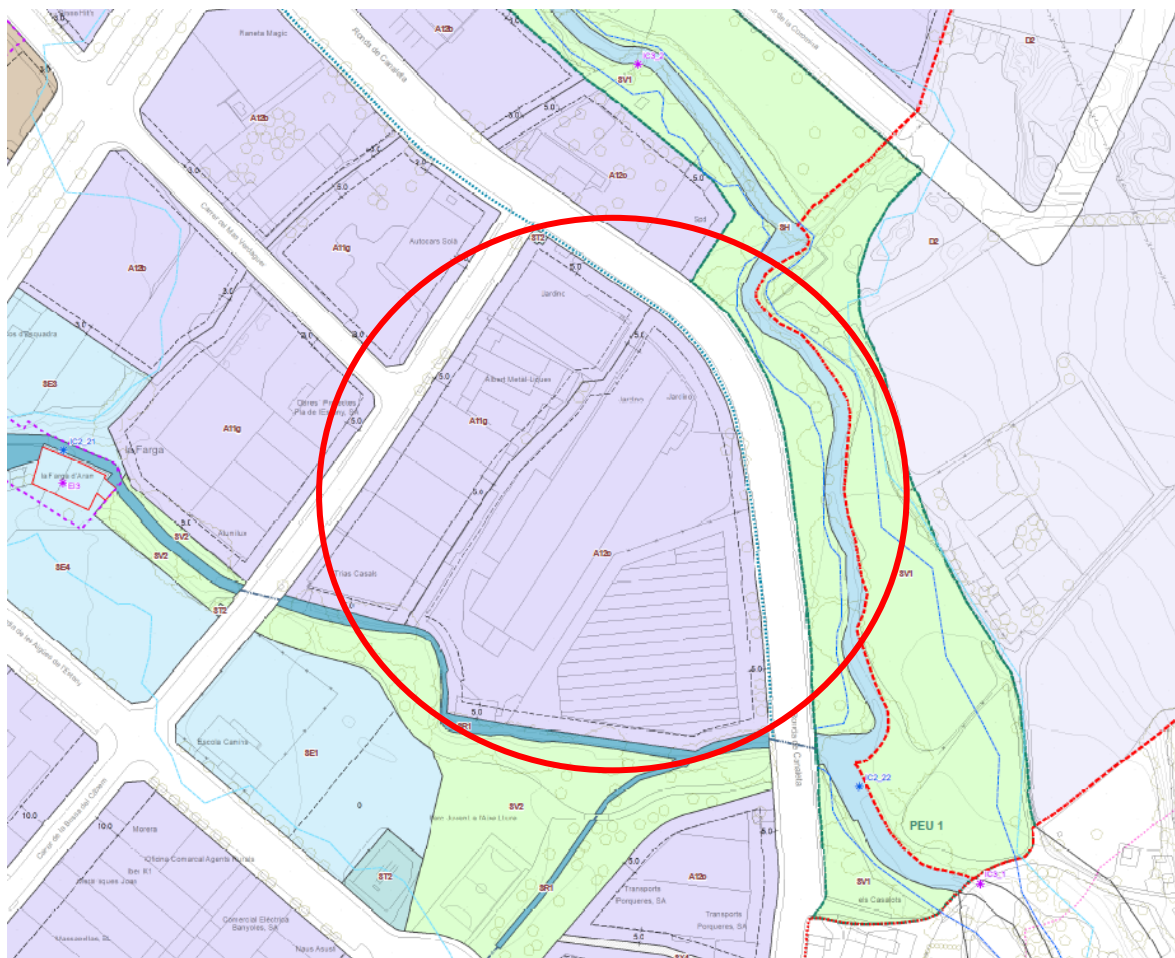
- La parcel·la mínima és de 1000 m².
- La façana mínima és de 20 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,00 m²st / m²s.
- La ocupació màxima és del 75%
- L'alçada reguladora màxima és de 9 metres.
- Separació a vial i altres zones 5,00 m. excepte aquells fronts de vial assenyalats als plànols que seria de 3 m.

- Zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A12c, regulat a l'article 156 de la normativa

7.3. A la subzona A12c, que prové del Pla parcial del sector industrial ampliació NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

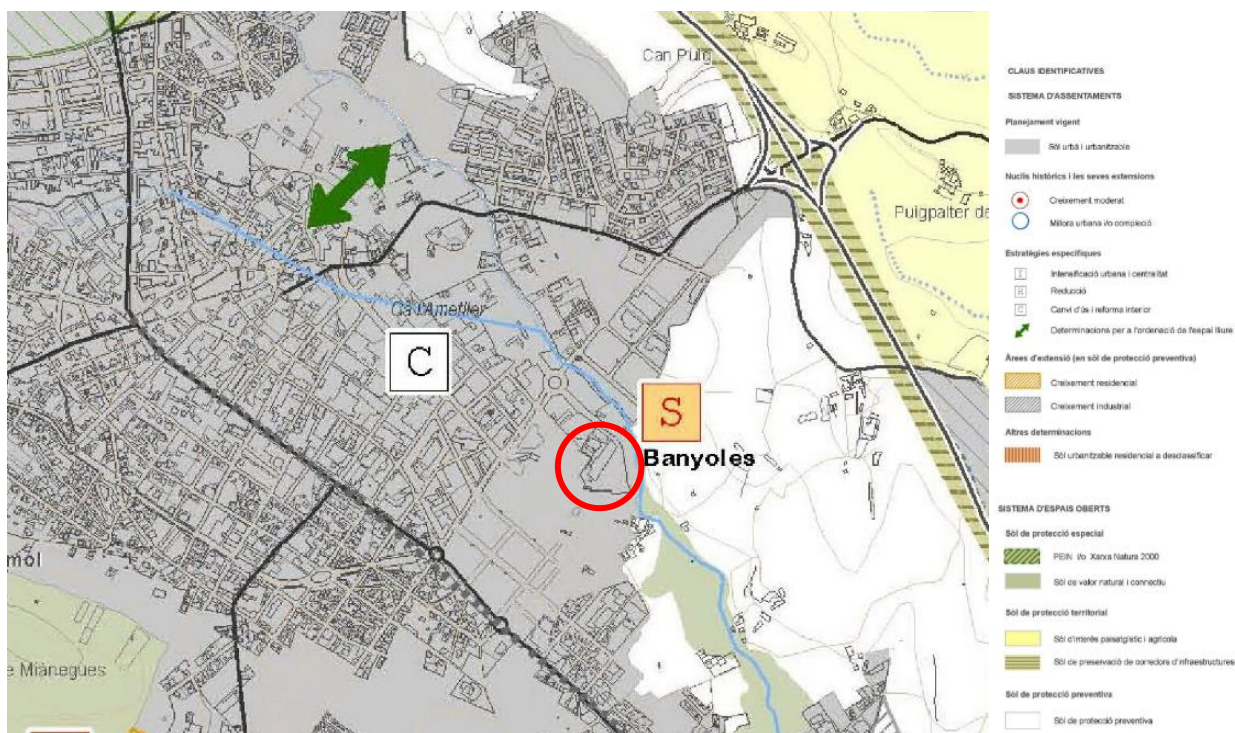
- Distàncies a les partions: fixades als plànols i les noves edificacions producte de parcel·lacions es separaran 5 m de les partions.
- Façana mínima: 35 m
- Ocupació màxima: 75%
- Alçada reguladora màxima: 9m
- S'admet una activitat per cada 1000 m² de parcel·la

Plànol d'ordenació del planejament vigent.



1.2 El Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany.

El Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany va ser aprovat el 12/04/2010. En aquest document es constata que l'àmbit d'intervenció queda reconegut com "sòl urbà" sense cap especificació que l'afecti.



1.3 El planejament territorial.

El planejament territorial que afecta al municipi és el Pla territorial parcial de les comarques gironines aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 pel Govern de Catalunya (publicat en el DOGC nº 5735 el 15 d'Octubre de 2010). Aquest planejament inclou l'àmbit a dintre del sistema d'assentament: nucli històric i les seves extensions.

1.4 Altra legislació, plans i projectes sectorials.

El sector no està afectat per legislacions plans o projectes sectorials de carreteres, ferrocarrils, aeroports, xarxes de transport de serveis, forestal, costes, patrimoni cultural, espais naturals, etc.

1.5 Legislació urbanística.

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Ordre VIV/561/2010, Document tècnic de condicions d'accessibilitat als espais públics urbanitzats.
- Decret 64/2014, de 13 de maig de 2014. Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 16/2015, de 21 de juliol de 2015, de simplificació de l'activitat administrativa.

1.6 Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla.

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

- l'art. 70 de la TRLU "Plans de Millora Urbana" remet als art. 65 i 66 del mateix decret llei, exceptuant els punts 3 i 4 de l'art.65 en quan a reserves de sòl per a equipaments i zones verdes i espais lliures públics.
- l'art.90 del RLU "Finalitats i Determinacions dels PMU" remet als art. 80 a 83 del mateix reglament, amb l'excepció prevista a l'art.70.7 de la TRLU.
- l'art.91 del RLU "Contingut i documentació" remet als art. 84 a 89 del mateix reglament.

En aquest cas s'han de considerar concretament les determinacions de l'article 70 del TRLU, que estableix:

"Article 70. Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:

a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.

b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general."

1.6.1 Finalitat del pla de millora urbana

Aquest pla de millora urbana intervé sobre un sòl urbà consolidat, i que té la consideració de solar, amb l'objectiu de regular la composició volumètrica d'acord amb l'establert a l'article 70.1.b del TRLU. Amb aquesta finalitat, es concreta la delimitació del sector de PMU i la seva regulació específica.

Segons l'establert a l'article 70.4 del TRLU la delimitació d'aquest pla de millora urbana no requereix la modificació del planejament urbanístic general ja que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Per altra banda aquest PMU no modifica cap dels paràmetres bàsics establerts a l'article 228.2 de les NNUU del POUM i per tant segons article 228.3 no comporta la modificació puntual del POUM. D'acord el llistat de paràmetres bàsics del POUM aquest PMU no proposa variacions en els espais lliures, equipaments i sistemes generals, ni al sostre edificable màxim, ni a la intensitat d'ús d'establiments, ni als usos dominants i incompatibles, ni modifica els paràmetres de la zona urbanística regulats en les normes del POUM.

L'àmbit objecte d'aquest pla té una superfície de 9.628,63 m², es proposa una modificació del gàlib d'implantació màxima de les parcel·les per tal d'adaptar-se a les necessitats dels propietaris de les finques.

1.6.2 Determinacions del pla de millora urbana.

S'estableixen a l'art. 90 del RLU les determinacions dels plans de millora urbana, que remet a les mateixes que les dels plans parcials i es troben regulades en l'art.80 del mateix reglament, tot i que en aquest cas l'objecte és de concreció de les ja definides en el planejament general en la normativa que li és d'aplicació en la finalitat exposada i establir-ne la regulació de les especificitats :

- Qualificació del sòl.
Determinació del usos principals i compatibles.
- Índex d'edificabilitat neta
- Densitat neta
- Definició de la parcel·la mínima per a cada una de les zones previstes.
- Els elements compositius de l'ordenació prevista.
 - Edificació aïllada i criteris d'intervenció i integració paisatgística.
 - L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els lindars de la parcel·la.
- L'ordenació volumètrica o bé les alternatives possibles ajustades al compliment de la normativa.
Aquestes es poden especificar gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona, admeten variacions.

1.6.3 Determinacions relatives als sistemes urbanístics.

El present Pla de Millora Urbana opera exclusivament sobre el sòl privat sense cap incidència sobre els sistemes urbanístics.

1.6.4 Determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització.

El present Pla de Millora Urbana intervé en terrenys que tenen la consideració de solar i no requereixen obres d'urbanització.

1.6.5 Documentació

La documentació dels PMU és l'establerta per als PPU, llevat que algun d'ells sigui innecessari d'acord amb la seva naturalesa i finalitats (91.1 RLU), per tant en aquest cas:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris:
 - Justificació adequació al Planejament urbanístic general.
 - Justificació procedència formulació.
 - Informació urbanística, característiques del territori, usos i edificacions existents, estructura de la propietat.
 - Objectius i criteris de l'ordenació, anàlisi alternatives, observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, adequació a les directrius art. 9 TRLU, adequació accessibilitat i mobilitat.
- b) Els plànols d'informació (86 RLU), d'ordenació (87 RLU) de projecte.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (88 RLU).
- d) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe ambiental. D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa que determina les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

- e) Al ser el PMU és d'iniciativa privada, a més a més, ha de contenir la documentació prevista a l'art. 102.1 del TRLU (Estructura de la propietat, viabilitat econòmica, compromisos que s'adquireixen, garanties de les obligacions contretes).
- f) Per donar compliment a allò disposat a l'art. 8.5.a del TRLU, el PMU conté un document comprensiu sobre els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments, així com un resum de l'àbast de llurs determinacions.

En el present pla de millora urbana no és necessari incloure el document d'avaluació econòmica i financera, en tant que, les determinacions del present pla de millora urbana no tenen cap implicació econòmica que requereixi de la seva avaluació, i que tampoc comporten cap repercussió sobre 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, és en aquest sentit que no s'incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica.

1.6.6 Tramitació. Especificats de procediment del plans derivats d'iniciativa privada.

La tramitació i terminis se subjectarà a allò establert als art. 85, 89, 90 i 102 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.

La tramitació dels PMU presenta variants depenent dels següents factors:

Factors	Possibilitats	PMU ordenació volum
Iniciativa	Pública / Privada	Privada
Planejament Vigent	Absència/No PG/POUM	POUM
Àmbit	Municipi / Plurimunicipal	Municipal
Competència per a l'aprovació definitiva	Ajuntament/CTU/Conseller	Ajuntament
Projecte d'urbanització	Incorporat/No incorporat	No incorporat
Avaluació Ambiental	Subjecte/No Subjecte	No subjecte: no es troba a dintre dels supòsits exposats a l'art.6 de la D. Add. 8ª 16/2015.
Programa de Participació Ciutadana	Aprobat/No aprovat	Ordinari
Avanç de Planejament	necessari/No necessari	No necessari

Aquest Pla el promou, en representació de la propietat, la societat :

ALUMILUX SL

NIF: B17895178

Domicili social: C/ Bassa del Cànem 69, Banyoles

PROCEDIMENT.

1. INSTÀNCIA de l'interessat sol·licitant la tramitació i aprovació del pla de millora urbana, justificant que als promotors del mateix representen més del 50% de la superfície del sector.
2. INFORME TÈCNIC DE L'AJUNTAMENT sobre la documentació aportada, recomanant l'aprovació inicial, la suspensió o la denegació, que ha de ser motivada. Es proposa la suspensió si hi ha defectes esmenables i la denegació si no ho són (89.3 TRLU). La notificació de suspensió interromp el termini per a prendre l'acord i la paralització de l'expedient per causa imputable al promotor en produeix la caducitat, d'acord amb el procediment administratiu comú. Si hi ha esmenes, una vegada presentat el document degudament esmenat, s'ha d'aprovar inicialment abans d'un mes. (art. 110.4 del RLU).
3. INFORME JURÍDIC sobre les competències, quòrums, la tramitació del document, el termini d'IP, els informes que cal sol·licitar i les especificats de la tramitació pel supòsit d'iniciativa privada (art. 102.3.a TRLU).

4. PROPOSTA de resolució del regidor delegat sobre l'aprovació inicial del pla de millora urbana, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública.
5. DECRET d'alcaldia disposant l'aprovació inicial del PMU, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública (és competència de l'alcaldia l'aprovació inicial, però, en la majoria d'ajuntaments està delegada a la junta de Govern Local). El termini per adoptar aquest acord és de 3 mesos des de la recepció de la documentació completa, atès que no conté les obres d'urbanització bàsiques.
6. EDICTE d'informació pública al BOP, tauler d'edictes de la corporació i en un dels diaris de major difusió. S'ha de trametre abans de 10 dies de produït l'acord (art. 83.4 TRLU) i la informació pública és d'un mes a partir de la publicació de l'acord.
7. DONAR publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública (art. 8.5.c TRLU).
8. DOCUMENTACIÓ sotmesa a informació pública. D'acord amb l'art. 8.5.a del TRLU, conjuntament amb el Pla, s'haurà d'exposar al públic un document comprensiu que contingui un resum de l'abast de llurs determinacions i els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments.
9. COMUNICACIÓ a les persones propietàries, donant un termini d'audiència d'1 mes.
10. INFORMES organismes afectats (art. 83.5 TRLU). Simultàniament a la Informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials que disposen d'un mes per a emetre'l.
11. INFORME CTU (85 TRLU). Simultàniament a la informació pública s'ha de sol·licitar informe de la CTU, que l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos (85.1 TRLU), altrament, s'entén favorable. Aquest informe només és vinculant en aquells aspectes d'interès supramunicipal (l'art. 85.3 del TRLU especifica quins són).
12. CERTIFICAT de Secretaria sobre el resultat de la informació pública.
13. INFORME tècnic sobre les al·legacions, els informes dels organismes afectats per llurs competències, i l'informe de la CTU; recomanant si cal introduir modificacions. Si aquestes són substancials caldrà un nou termini d'IP (112.1 RLU).
14. DICTAMEN de la comissió informativa sobre la resolució de les al·legacions i dels informes, si és el cas, proposant l'aprovació definitiva, la suspensió total o parcial per deficiències esmenables, la denegació per defectes no esmenables, o el retorn de l'expedient si no és complet o manca algun tràmit (92.1 TRLU).
15. ACORD de Ple aprovant definitivament, li correspon a aquest òrgan d'acord amb l'art. 22 de la Llei 7/85, reguladora de les bases de règim local. S'ha de prendre abans de 2 mesos des de l'acabament de la IP.
16. COMUNICACIÓ individualitzada de l'aprovació definitiva a les persones propietàries, atès que es tracta d'un pla d'iniciativa privada.
17. TRAMESA de la documentació tècnica i administrativa completa a efectes del seu coneixement i arxiu a la CTU, abans d'un mes des de l'acord. Aquesta és una condició prèvia a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOP (86 TRLU). La documentació corresponent al text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació, en suport informàtic i les normes amb els requeriments tècnics de l'Ordre PTO/343/2005, als efectes de la seva publicitat en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (18.5 RLU).
18. PUBLICACIÓ en el BOP (107.1 TRLU)
19. GARANTIR per part de l'Ajuntament l'accés telemàtic de la memòria, les Normes i els plànols d'ordenació (8.5.b TRLU i 17.2.d RLU), si el municipi té més de 10.000 habitants (art. 17.3 RLU).
20. RECURSOS. Contra l'acord d'AD, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del contenciós-administratiu en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la recepció de la notificació.

1.7 Memòria d'informació.

1.7.1 Situació i àmbit de l'actuació.

L'àmbit del sector se situa al sud-est del nucli urbà de Banyoles, en uns terrenys que provenen del Pla Parcial sector industrial ampliació NP3, l'àmbit limita al nord i est per la Ronda Canaleta, a l'oest pel carrer de la Bassa del Cànem i al sud per una zona verda amb un rec i té una superfície de 9.628,63 m².

1.7.2 Característiques naturals del territori, riscos naturals i geològics existents al municipi

Els terrenys de l'àmbit tenen les mateixes característiques que els de l'entorn, producte d'una transformació urbanística històrica. El límit sud de la finca és amb un rec procedent del molí de la farga que prové del rec de la figuera del Xo i del rec major, que una mica més endavant s'uneix amb la riera Canaleta.

Pel que fa a la inundabilitat l'àmbit es situa en zona de policia i en zona inundable i ha de complir l'establert al RDPH (849/1986) i a l'article 92 i 93 de les NNUU del POUM:

1. Zona inundable

El promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració de responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció.

Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

2. Zona de policia

L'execució de qualsevol activitat o usos del sòl en la zona de policia precisarà autorització administrativa prèvia del organisme de conca si:

- Les alteracions substancials del relleu del terreny
- Les extraccions d'àrids
- Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional
- Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

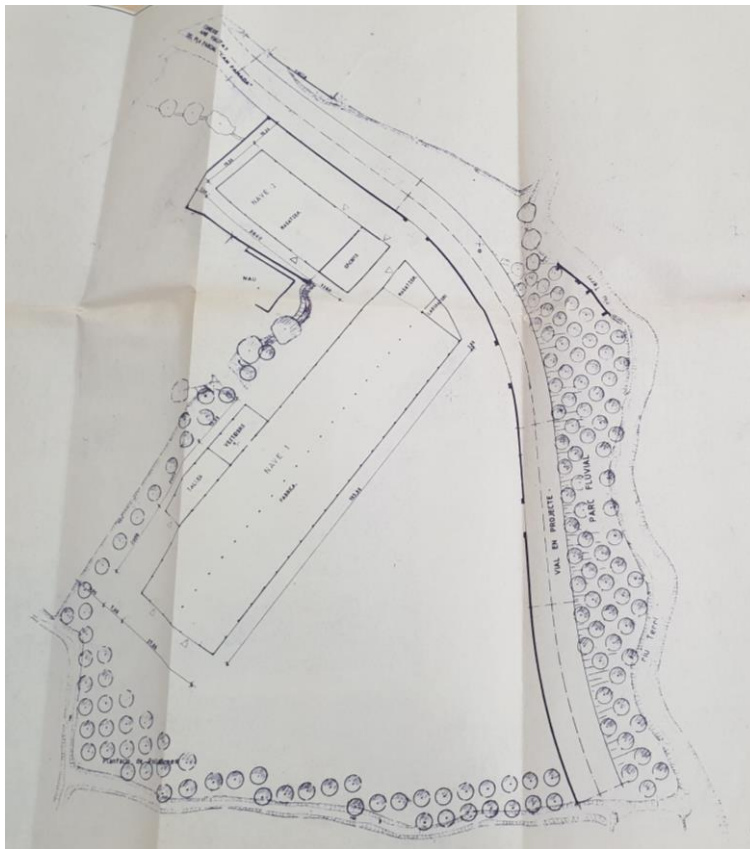
Dins l'àmbit no es detecten altres problemàtiques referides o amb incidència de riscos naturals i geològics.

1.7.3 Estat actual de l'àmbit i el seu entorn

1.7.3.1 Antecedents

En data 31 de maig de 1989 la comissió de govern local adopta l'acord d'atorgar la llicència obres per a la construcció de dues naus industrials al paratge Mas riera s/n, expedient municipal 49/89.

Com es pot observar a la imatge inferior la llicència d'obres va ser de les dues naus allora, i ja estaven pensades per treballar conjuntament.



1.7.3.2 Preexistències

L'àmbit està format per dues parcel·les i cadascuna d'elles consta amb una edificació industrial. Aquestes finques són de la mateixa propietat i actualment hi ha una activitat econòmica que ocupa les edificacions de l'àmbit.

La parcel·la situada al nord fa cantonada amb la ronda canaleta i el carrer de la bassa del Cànem, té una superfície de 1.715 m², on existeix una edificació industrial aïllada separada de les partions. L'altre parcel·la situada al sud de l'anterior, té façana a la ronda canaleta i té una superfície de 7.913,63 m², on hi existeix una edificació industrial aïllada de dimensions considerables. Les dues parcel·les llinden entre elles, i aquesta partió coincideix amb el canvi de clau urbanística.

1.7.3.3 Usos del sòl

Tal i com ja s'ha comentat, l'àmbit actualment son dues parcel·les amb les seves edificacions principals i la resta del terreny destinat a espais lliures d'edificació.

1.7.4 Estructura de la propietat del sòl.

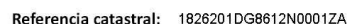
Els terrenys inclosos dins de l'àmbit corresponen a una única propietat i en representació seva, el promou :

ALUMILUX SL

NIF: B17895178

Domicili social: C/ bassa del canem 69

Documentació cadastral:



PARCELA

Superficie gráfica: 1.715 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

[illegible]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Junio de 2021

**PARCELA**

Superficie gráfica: 7.914 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

[illegible]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 2 de Junio de 2021

1.8 Memòria de l'ordenació

1.8.1 Objectius i criteris de l'ordenació.

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és ordenar les finques privades situada entre els carrers Bassa del Cànem i Ronda Canaleta, d'una superfície de 9.628,63 m², de manera que admeti l'ampliació de les edificacions existents per permetre que acabin sent una sola nau industrial.

La proposta vol materialitzar el que ja passa ara, que en realitat és una empresa que treballa en dos naus separades. Aquest fet dificulta el poder treballar en millors condicions ja que per anar d'una nau a l'altre han de sortir a fora i no tenen una imatge corporativa de conjunt. Aquesta proposta d'unir les dues edificacions amb una edificació tipus pont que tindria aquest recorregut intern i que formaria aquesta imatge de conjunt queda recollida en els plànols d'ordenació O.02 com a proposta indicativa d'ordenació, amb el benentès que hi ha moltes possibilitats no només aquesta que s'ajusta a les determinacions d'aquest planejament.

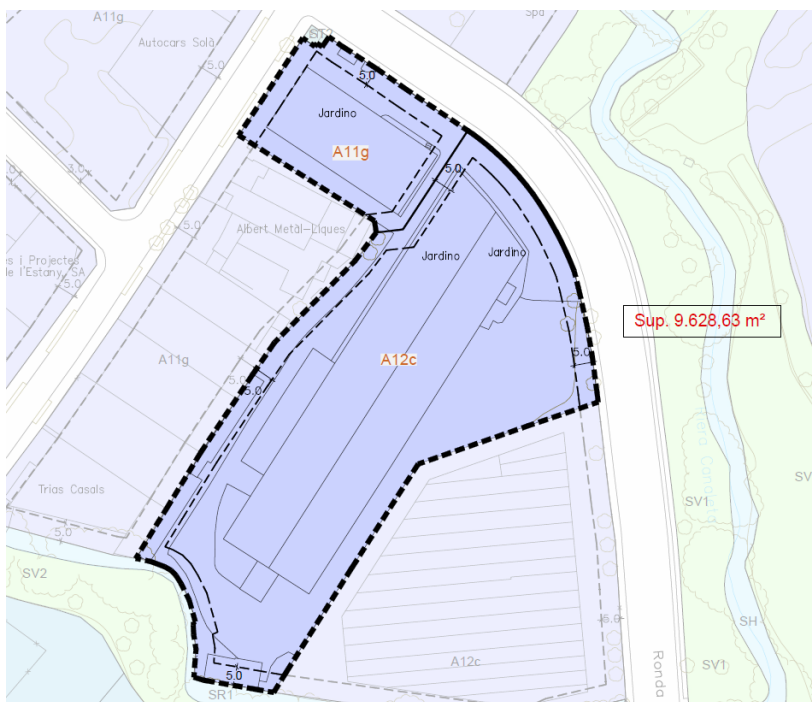


Imatge de la proposta indicativa d'unió de les dues naus

1.8.2 Descripció de l'ordenació:

1.8.2.1 Estructura general de l'actuació.

L'àmbit està qualificat amb dos claus urbanístiques una part està qualificada de zona d'activitat econòmica industrial, subzona d'edificació aïllada clau A12c i l'altre part està qualificada de zona d'activitat econòmica industrial, subzona entre mitgeres clau A11g i es proposa qualificar-lo amb una especificitat nova amb la clau A11h, als efectes de contemplar una regulació conjunta per tota la finca.



Com es pot veure en el quadre comparatiu de les claus urbanístiques següent, els paràmetres urbanístics d'una clau i l'altra són molt similars:

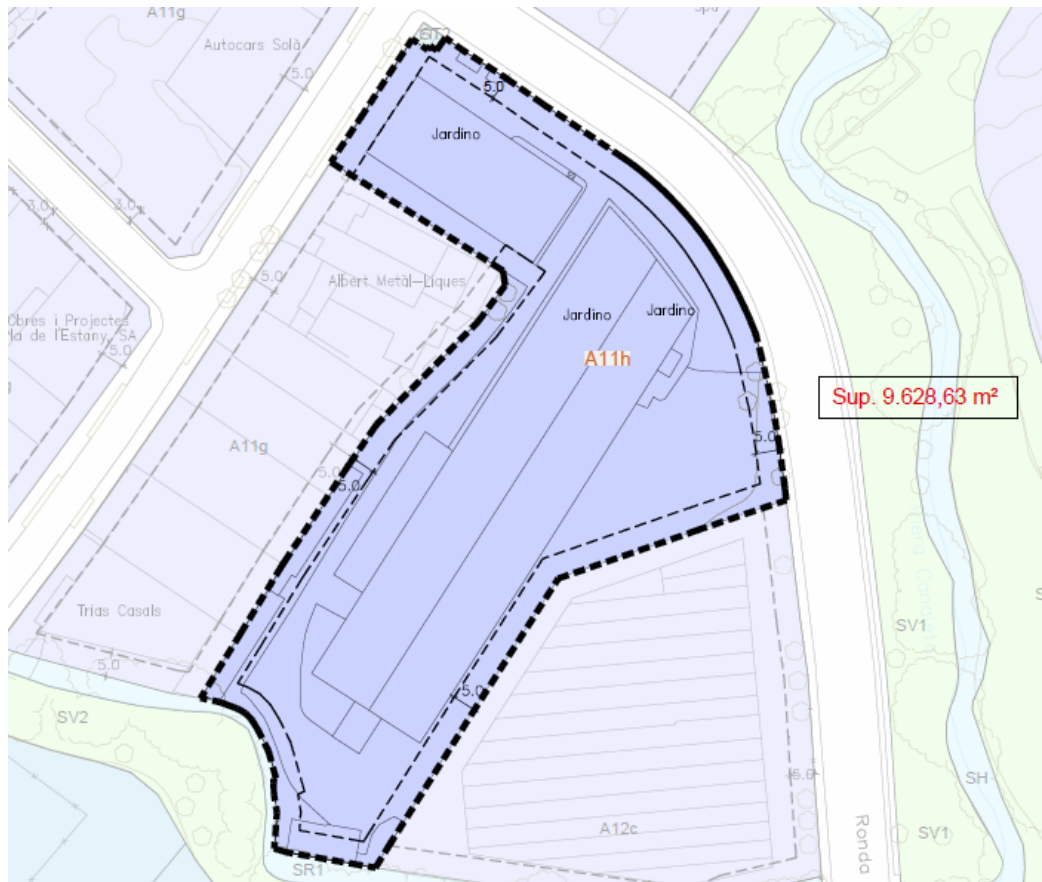
PARAMETRES URBANÍSTICS		
	A11g	A12c
Parcel·la mínima	1000 m²	1000 m²
Façana mínima	20 m	35 m
Edificabilitat màxima	1,00 m²st/m²s	1,00 m²st/m²s
Ocupació màxima	75%	75%
Alçada reguladora màxima	9 m	9 m
Separació a vial	5 m, plànol ordenació	5 m, plànol ordenació
Tipologia edificació	Entre mitgeres	Aïllada
Ús dominant	Industrial	Industrial

Amb aquest objectiu exposat de preveure una regulació normativa conjunta per les dues parcel·les, es qualifica tot l'àmbit de la clau A11h de tipologia entre mitgeres, amb una nova especificitat "h". Es considera la tipologia entre mitgeres l'adequada per unir les dos parcel·les, per varis motius, entre altres es vol donar continuïtat a la cantonada i ser coherent amb l'entorn on la majoria de les finques tenen aquesta característica, a més la parcel·la de més al sud és estreta i fonda i no pot tenir gaire més façana, i unir-la amb la parcel·la del nord agafa més visibilitat i notorietat l'empresa.

Per altra part també s'ha de mantenir l'ordenació entre mitgeres amb la parcel·la colindant amb la qualificació A11g per editar que quedi una mitgera vista.

L'altre paràmetre que es modifica amb la nova clau A11h és la façana mínima que si bé a la clau A12c és de 35 metres a la clau A11g és de 20 metres i a la nova clau A11h també es proposa de 35 metres. Es considera que per la longitud de façana existent, que si només contem la de la ronda canaleta, és d'aproximadament 130 metres en sortirien unes 3 possibles parcel·les, que per les dimensions i la forma de la totalitat de l'àmbit es creu que s'ajusta a les necessitats del mercat i per tant no s'incrementen les parcel·les que es podien fer amb el planejament vigent.

Finalment la proposta d'ordenació proposada modifica el gàlib d'implantació màxim que l'únic que pretén és recollir la possibilitat d'unir les dues edificacions existents i ordenar la nova qualificació de manera que pugui generar una façana continua d'indústries des del carrer Bassa del Cànem i fins la Ronda Canaleta.



1.8.2.2 Sòl d'ús privat i edificació.

L'àmbit està qualificat de zona A11g i de Zona A12c que tenen una edificabilitat neta de 1,0 m²st/m²s. Es proposa qualificar l'àmbit amb la clau A11h amb la mateixa edificabilitat neta i per tant, amb una superfície 9.628,63 m² té assignat un sostre de 9.628,63 m² x 1,0 m²st/m²s = 9.628,63 m²st. El sostre és exactament el mateix que l'assignat pel planejament vigent.

El mateix passa amb l'ocupació màxima en planta que tant a la zona A11g i A12c tenen una ocupació màxima de 75% i aquesta ocupació es manté amb la nova clau A11h.

No es modifiquen els usos admesos de la zona A11g i de la zona A12c que es mantenen en la nova qualificació A11h.

Per tant, podem dir que aquest pla de millora urbana no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, segons establert a l'article 70.4 del TRLU.

Xarxes de serveis:

Com s'ha dit la intervenció del present Pla de Millora Urbana es limita a regular implantacions en un sòl privat sense cap afectació a la xarxa viària, en un solar que disposa de tots els serveis d'infraestructura, per quan no cal redactar ni tramitar un projecte d'urbanització.

1.8.3 Protecció sectorial Servituds aeronàutiques.

Normativa Aplicable i Criteris de Referència

Servituds aeronàutiques establertes conforme a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE núm. 176, de 23 de juliol) sobre Navegació Aèria, i Decret 584/72, de 24 de febrer (BOE núm. 69, de 21 de març) de servituds aeronàutiques, en la redacció actual.

Reial decret 378/1988, de 8 d'abril, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona Costa Brava (BOE núm. 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades al BOE núm. 129, de 30 de maig de 1988).

Proposta de servituds aeronàutiques contingudes al Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol de 2006 (BOE núm. 189, de 9 d'agost), definides sobre la base del Decret de servituds aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'aviació Civil Internacional (OACI).

La totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana es troba inclosa a les zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'aeroport de Girona. Al plànol que s'adjunta en aquest pla, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten a l'àmbit i determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no deu sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria. Aquests aspectes es reflecteixen a la normativa.

El Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums de les parcel·les situades a la Ronda Canaleta 23 i 31, al terme municipal de Banyoles (Girona) incorpora com plànol normatiu, el plànol de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona.

Segons l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques en la redacció actual, la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'hi ubiquin i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici de les activitats esmentades, i abastarà, entre d'altres:

- a) Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o el funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o el funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aèria per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

1.8.4 Mobilität.

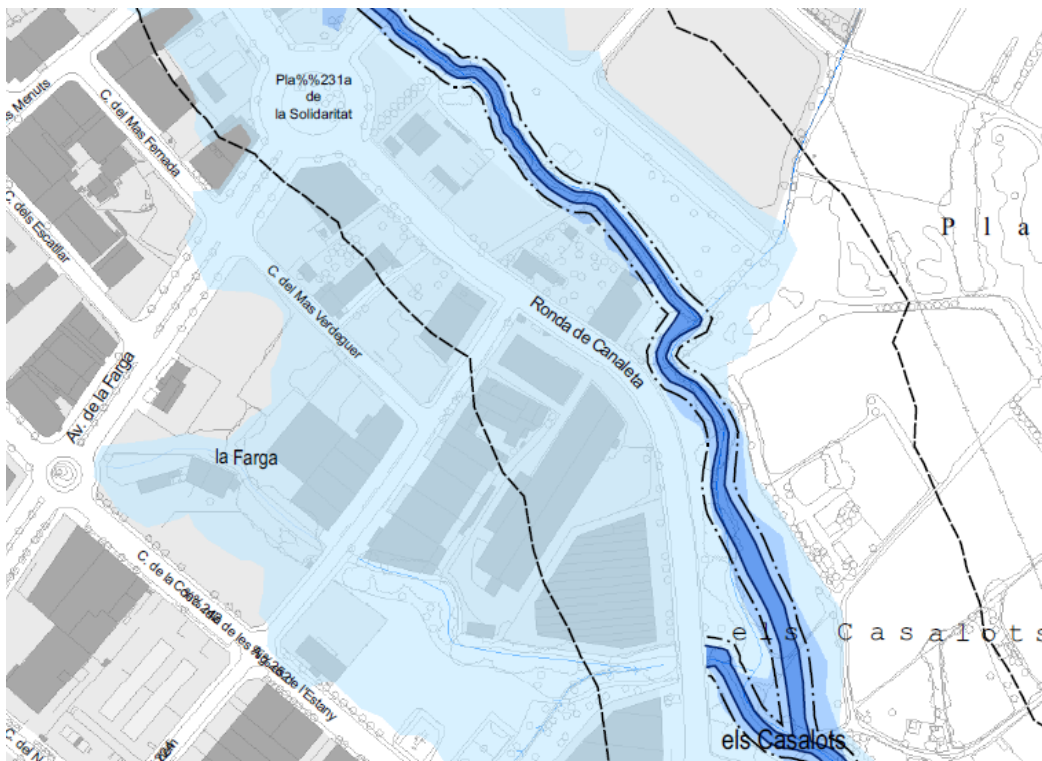
D'acord amb el decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada, aquest planejament derivat no té la obligació d'incorporar un estudi de mobilitat generada específic, aspecte per altra part absolutament lògic per quant no es genera cap nova vialitat rodada i es manté la existent.

1.8.5 Informe Ambiental

Els Plans de Millora Urbana, no es troben relacionats als supòsits establerts a l'apartat 6 de la disposició addicional vuitena Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2003, corresponent a la Llei 16/2015 de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que determina que els plans urbanístics derivats que desenvolupen planejament urbanístic general avaluat ambientalment no estan subjectes a avaluació estratègica simplificada.

Conseqüentment, la documentació ambiental que ha de contenir el present pla és l'informe ambiental que, d'acord amb l'art.100 del RLU, en plans urbanístics derivats té l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla.

L'àmbit es situa en zona inundable i en zona de policia segons el real decret 849/1986 del RDPH i tal i com es pot veure en el plànol I.08 del POUM.



En aquest sentit, els usos, obres i activitats que es vulguin implantar hauran de complir les condicions i autoritzacions que així ho estableixi el real decret 849/1986 del RDPH i els articles 92 i 93 de les normes urbanístiques les POUM.

Tan mateix a la normativa es recullen les determinacions de l'informe de l'ACA.

1.8.6 Justificació de l'adequació de la proposta d'ordenació als aspectes previstos als 84.2.c del RLU

1.8.6.1 A les determinacions del planejament general per al sector.

El present Pla de Millora Urbana s'adequa a les determinacions establertes en el planejament urbanístic general vigent, ajustant-se a les determinacions de les observacions de la zona d'activitat econòmica industrial.

1.8.6.2 A l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Les determinacions d'aquest Pla no produeix diferències en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient i, compleix amb l'objectiu i directrius establertes respectivament als arts, 3 i 9 de la Llei 3/2012 de modificació del TRLU. Per tant, d'acord amb l'establert a l'art. 7 de la L 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està sotmesa a avaluació ambiental i el document no incorpora informe de sostenibilitat ambiental.

Informe Ambiental

Descripció de les característiques del Pla de Millora:

L'àmbit del Pla de Millora correspon a sòl classificat d'urbà consolidat, amb un ús industrial, que té la consideració de solar i que queda definit pels carrers Bassa del cànem i ronda canaleta. La superfície total de l'àmbit és de 9.628,63 m².

Tal com s'exposa en aquesta memòria, l'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és donar una nova ordenació normativa a les dues parcel·les de l'àmbit per poder unir les dues edificacions on hi ha una empresa en funcionament que per necessitats de moviments intern en els processos de treball els hi és necessari.

En definitiva, és un tema de modificar uns gàlils d'implantació màxima de les edificacions que no modifica l'ús de les finques i no genera cap alteració ambiental en l'àmbit on es situa.

Com s'ha dit estem en un sòl absolutament consolidat amb la presència d'indústries en parcel·les sobretot entre mitgeres i alguna aïllades i que en el desenvolupament d'aquest pla es seguirà amb la mateixa tipologia entre mitgeres pel que no es provoca cap alteració de l'entorn.

Marc normatiu:

Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Avaluació ambiental

En relació amb el medi natural, la proposta de Pla de Millora afecta una zona urbana en mig d'un entorn consolidat majoritàriament per indústries.

En relació amb la demanda d'aigua i el sanejament, aquest Pla no implica un canvi d'usos respecte als previstos pel planejament general i contemplats en la històrica transformació urbanística. En tot cas, es tracta d'un volum poc significatiu en el conjunt de la zona industrial que disposa dels serveis d'abastament i gestió adequats i, per tant; no s'esperen efectes significatius sobre la gestió de la demanda d'aigua i el sanejament.

Pel que fa a la generació de residus, l'àmbit disposa dels serveis de gestió adequats. El tipus d'activitat prevista no tindrà efectes ambientals significatius.

Vist l'abast i objecte del Pla de Millora, i analitzats els diferents vectors ambientals, es conclou que la proposta del Pla de Millora Urbana I NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT i que no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'apartat 6, lletra c), de la disposició addicional

8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient, (tal com es detalla en el present informe), i per tractar-se d'un Pla de Millora Urbana que es refereix només a sòl urbà.

1.9 Quadre de dades.

1.9.1 Quadre de característiques del sector

Àmbit	Superfície	Edificabilitat	Ocupació principal	Intensitat
		1,0	75%	
Zona A11h	9.628,63 m ²	9.628,63 m ² st	7.221,47m ²	2 activitats per parcel·la

1.9.2 Comparativa de les determinacions del POUM al sector

	POUM		PMU
	A11g	A12c	A11h
Parcel·la mínima	1000 m ²	1000 m ²	1000 m ²
Façana mínima	20 m	35 m	35 m
Edificabilitat màxima	1,00 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s	1,00 m ² st/m ² s
Ocupació màxima	75%	75%	75%
Alçada reguladora màxima	9 m	9 m	9 m
Separació a vial	5 m, plànol ordenació	5 m, plànol ordenació	5 m, plànol ordenació
Tipologia edificació	Entre mitgeres	Aïllada	Entre mitgeres
Intensitat	2 activitats per parcel·la	2 activitats per parcel·la	2 activitats per parcel·la
Ús dominant	Industrial	Industrial	Industrial

1.9.3 Cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

En funció que aquest Pla intervé sobre un sòl urbà consolidat i quin objectiu es regular l'ordenació de la composició d'unes parcel·les d'acord amb les possibilitats contemplades a la normativa, no li és d'aplicació fer cessions d'aprofitament urbanístic.

1.10 Especificats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada.

L'art. 102.1 del TRLU estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general, han de contenir documentació específica referida a:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- La viabilitat econòmica de la promoció.
- Els compromisos que s'adquireixen.
- Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

L'estructura de la propietat s'ha establert a l'apartat 3.4 d'aquesta memòria i la viabilitat econòmica de la promoció és innecessària per quant aquesta intervenció no genera càrregues a la propietat.

Als efectes de l'apartat "c" s'assumeix el compromís d'enderrocar les construccions en disconformitat amb la normativa. La preexistent al sud de la parcel·la ja s'ha enderrocat amb la llicència X2021991566 i les que resten a l'oest de la finca s'enderrocaran en un termini de 6 mesos des de l'aprovació definitiva d'aquest PMU.

1.11 Document compresiu

1.11.1 Resum de l'abast de les determinacions del Pla.

L'àmbit actual està qualificat en part de zona d'activitat econòmica industrial aïllada clau A12c i l'altre part està qualificada de zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres clau A11g i es planteja qualificar-ho tot amb la clau A11h, als efectes de una regulació conjunta per tota la finca. D'acord amb les preexistències hi ha dues edificacions industrials on s'hi desenvolupa una empresa, i es contempla la possibilitat d'unir les dues edificacions industrials per facilitar els processos industrials que si realitzen i per poder generar una façana continua a la ronda canaleta que donaria notorietat a l'empresa.

- L'edificabilitat, l'ocupació màxima, l'alçada reguladora i l'ús dominant que atorga el POUM no es modifica en aquest PMU i es mantenen exactament els mateixos paràmetres. Es modifica el gàlib d'implantació màxim dibuixat als plànols d'ordenació que recull la possibilitat d'unir les dues edificacions existents.
- Per tant, segons l'establert a l'article 70.4 del TRLU la delimitació d'aquest pla de millora urbana no requereix la modificació del planejament urbanístic general ja que no s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Per les característiques d'aquest Pla de Millora Urbana tot i que només intervé sobre la ordenació d'una finca de sòl urbà consolidat en sòl privat d'una única propietat i que no genera sistemes urbanístic ni requereix projecte d'urbanització, resulta necessari delimitar un àmbit de suspensió de llicències.

Girona, gener de 2022

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2. NORMES URBANÍSTIQUES

2.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums de les parcel·les situades a la ronda canaleta 23 i 31, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el POUM de Banyoles

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determina el POUM de Banyoles.

Art. 3 Definició de conceptes

En aquestes ordenances es fa referència als articles de les NNUU del POUM que cal acudir per les definicions i criteris emprats, bàsicament els que fan referència a l'ordenació segons edificació entre mitgeres, i es transcriuen íntegrament els articles que estableixen els paràmetres concrets de cada zona, introduint aquelles modificacions que es consideren necessàries per plasmar la singularitat de l'àmbit, concretament la zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres amb la especificitat A11h.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana no cal redactar ni Projecte de Reparcel·lació ni Projecte d'Urbanització, ja que només ordena sòl privat ja urbà consolidat de la mateixa propietat.

2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 5 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres clau A11 amb la seva especificitat A11h

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

En aquest document s'utilitzen els acrònims de zona, així com els seus conceptes i definicions d'acord amb els codis d'identificació utilitzats pel POUM de Banyoles.

Art. 6 Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres. Clau A11, que incorpora la especificitat A11h

2.3 DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES.

Art. 7 Determinacions per la Zona d'ordenació de Zona d'activitat econòmica industrial entre mitgeres. Clau A11h. Correspon a les parcel·les que donen a la Ronda Canaleta 23 i 31.

Serà d'aplicació l'article 155 del POUM amb les següents especificitats, relatives a les subzones A11h. Pel que fa als paràmetres de la subzona A11h s'estableixen uns paràmetres específics derivats de les possibilitats que admet el propi article 155 del POUM.

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques alineades a vial. S'admet l'edificació entre mitgeres en el llindar que limita amb la zona A11g i que l'edificació s'implanti en diverses construccions contínues o separades.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 1000 m². En funció que s'admeten les parcel·les entre mitgeres, es poden construir espais entre edificacions sense la necessitat d'agrupar les parcel·les.
- Front mínim: El front mínim de parcel·la serà de 35 metres. A efectes de possibilitar parcel·lacions només es computarà la façana de la ronda canaleta.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- L'edificabilitat neta màxima és de 1,00 m²st / m²s
- Ocupació: L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 75%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quan no vingui determinada pels plànols d'ordenació. En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les."

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

En aquesta zona s'ordenen els solars de sòl urbà per a ús industrial que es poden edificar en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Separació a vial i altres zones 5,00 m
- Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 9 metres en PB + PP.
- Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.
- Les construccions proposades o objectes fixes (pals, antenes, cartells, etc.) no vulneraran les servituds aeronàutiques, que es representen en el plànol de Servituds aeronàutiques.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 2.1 Oficines i serveis. Compatible.
- 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
- 2.4 Restauració. Compatible.
- 2.5 Recreatius i espectacles tipus I i II. Compatible.
3. Industrial. Dominant
5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.1a Sanitari que amb les excepcions dels centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.
6. Serveis tècnics i ambientals. Compatible.
- 7.2 Aparcament. Compatible.

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

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

L'ús d'oficina i serveis s'admet com a ús principal o com a ús complementari i de diferents titulars.

Art. 8 Condicions zona policia i zona inundable

8.1. zona policia: requereix autorització prèvia de l'organisme de conca per realitzar:

- Les alteracions substancials del relleu del terreny
- Les extraccions d'àrids
- Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional

- Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

8.2. Zona inundable

8.2.1. Es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions següents:

- a) Excepcionalment es permetrà la construcció d'edificacions sempre i quan estiguin dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i els nous usos residencials es disposin a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques, i tenint en compte la càrrega sòlida transportada. En els plànols d'ordenació s'indiquen els calats d'inundació per al període de retorn de 500 anys.
- b) S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centre escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil.
- c) D'acord amb l'article 14 bis "Limitacions als usos en zona inundables" del Reglament del Domini Públic hidràulic aprovat per RD 849/1986 d'11 d'abril, el projecte constructiu determinarà, les mesures addicionals per minimitzar el risc d'inundació de les edificacions existents que es considerin oportunes, tot d'acord amb els documents de referència "Recomanacions per la construcció y rehabilitació de les edificacions en zones inundables" (MITECO, octubre del 2019), i la "Guia per la reducció de la vulnerabilitat dels edificis enfront les inundacions" (MAPA, MEIC, any 2017). Les obres estaran emparades, en tot cas, per les condicions de la llicència municipal en tant en quan afecten una parcel·la de sòl urbà segons el planejament urbanístic vigent.

8.2.2. El promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració de responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

Art. 9 Autoritzacions en matèria de servituds aeronàutiques.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-inclòs les pales-, mitjans necessaris per la construcció (inclòs les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme els articles 30 i 31 del Decret 584/1972."

Plànols d'informació (I)

I.01 Situació

I.02 Ortofoto

I.03 Topogràfic

I.04 Cadastre i estructura de la propietat

I.05a Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Estructura orgànica i territorial.

I.05b Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Qualificació del sòl. Plànol O.2.2 full 12

I.06 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Comparació paràmetres urbanístics

Plànols d'ordenació (O)

O.01 Proposta

O.02 Plànol ordenació POUM actualitzat. Plànol O.2.2. full 12

O.03 Proposta d'ordenació. Gàlibs.

O.04 Servituds aeronàutiques

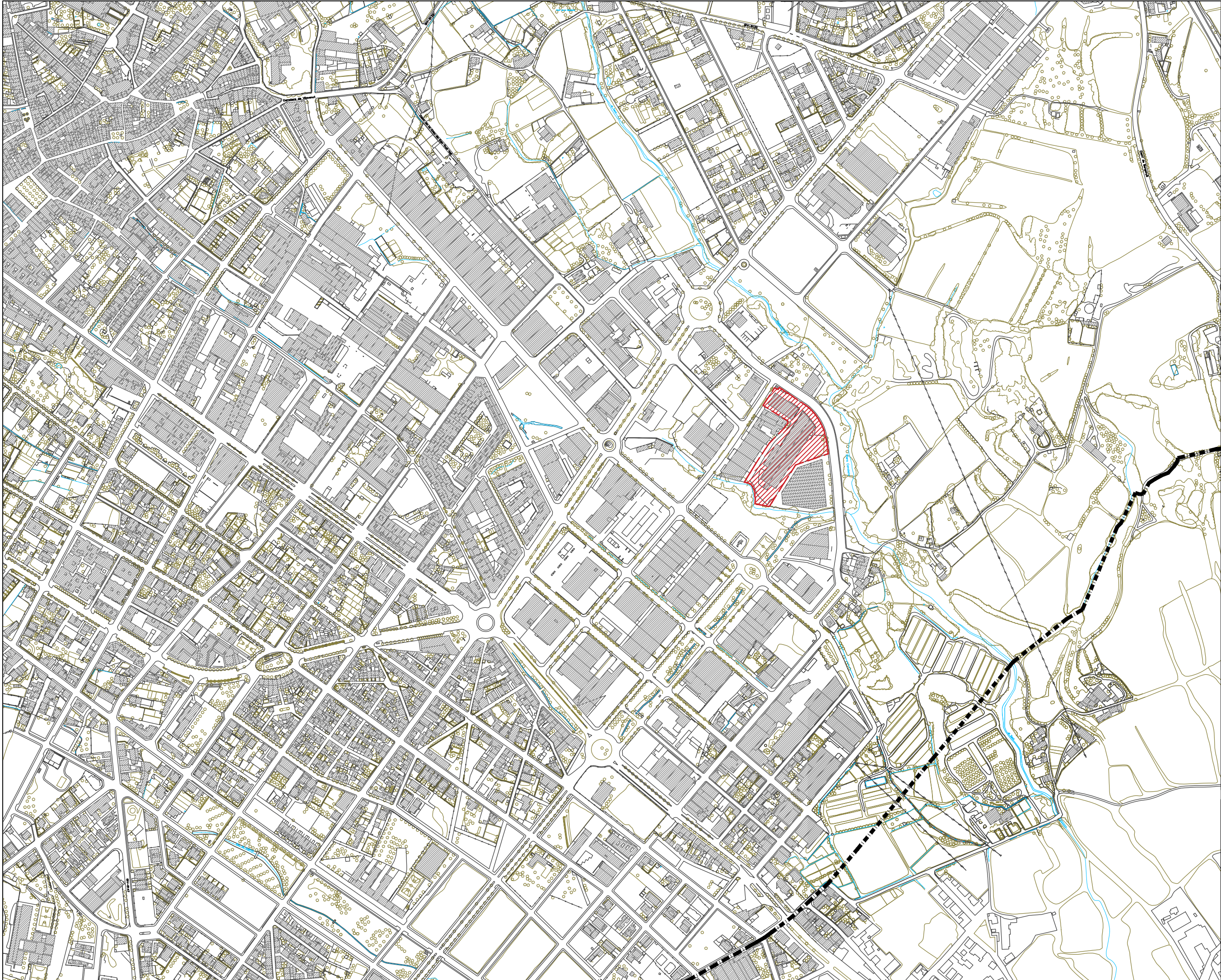
O.05. Suspensió de llicències

Plànol Avantprojecte (A)

A.01. Avantprojecte. Proposta no vinculant.

3. PLÀNOLS

3. PLÀNOLS



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

SITUACIÓ

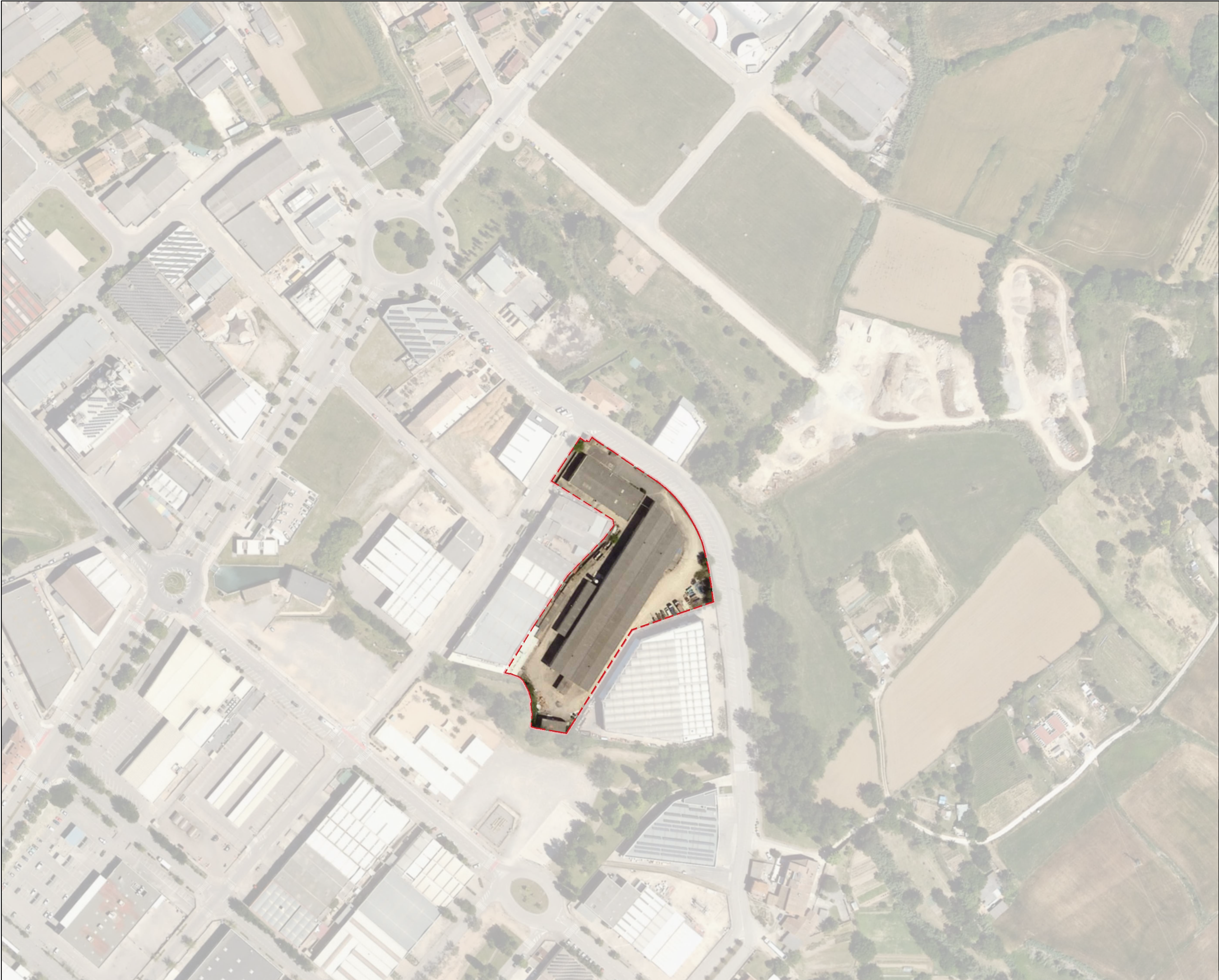
PLÀNOL núm
I.01

ESCALA
1/5000

DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

ORTOFOTO

PLÀNOL núm

I.02

ESCALA

1/2000

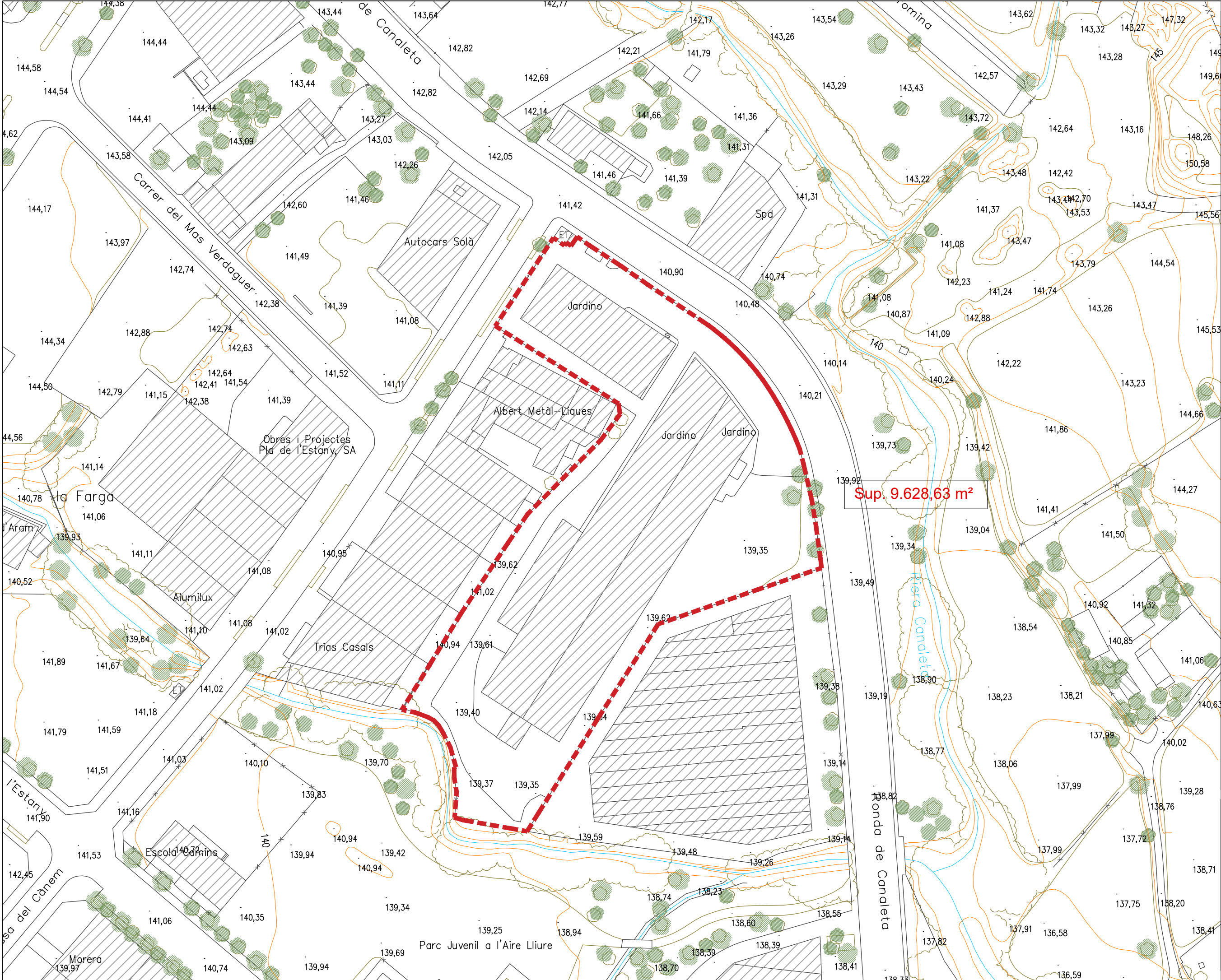
DATA

Gener 2022

LA PROPIETAT:

ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

TOPOGRAFIC

PLÀNOL núm **I.03**

ESCALA **1/1000**

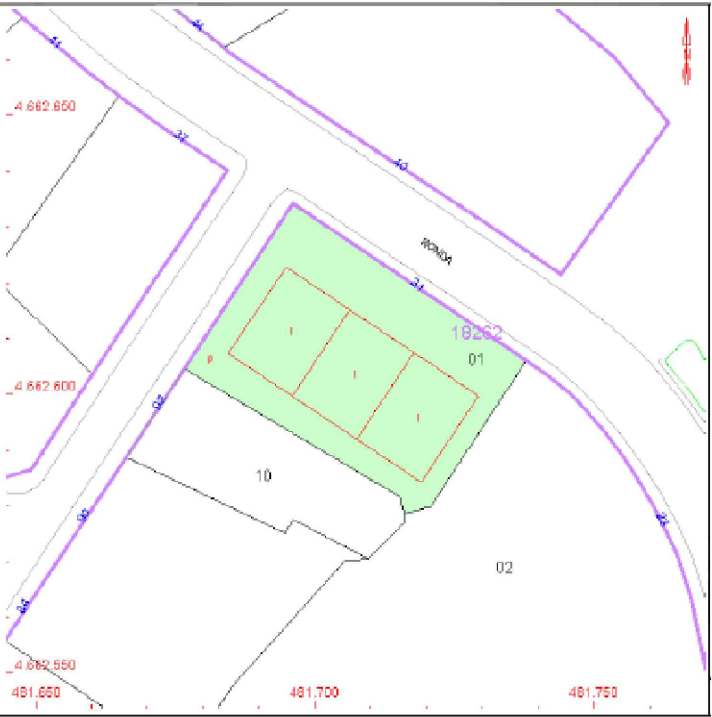
DATA **Gener 2022**

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

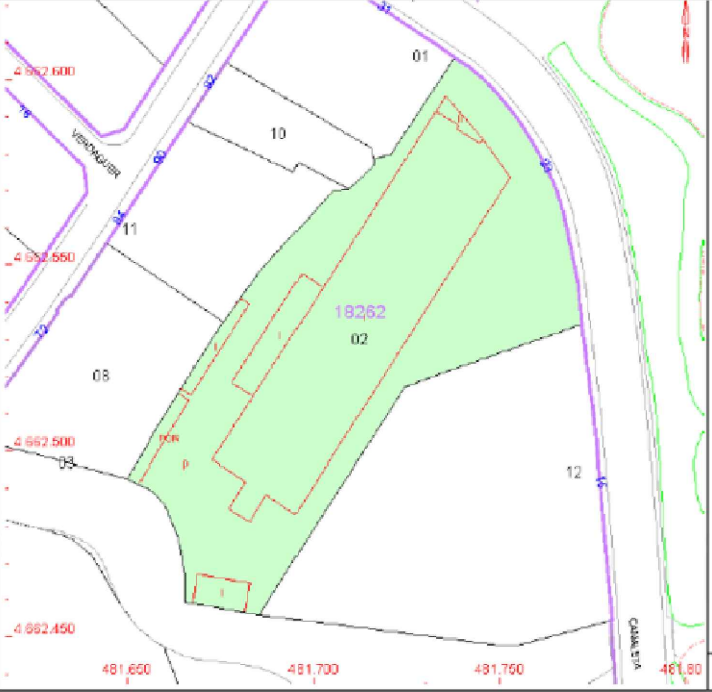


Parcel·la cadastral 1826201DG8612N0001ZA



Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.018 m2
Año construcción: 1993
Superficie gráfica: 1.715 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Parcel·la cadastral 1826202DG8612N0001UA



Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 3.536 m2
Año construcción: 1993
Superficie gráfica: 7.914 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Llegenda	
	àmbit PMU
	edificacions cadastre
	parcel·les cadastre

Propietat unica: Alumilux SL
1826202DG8612N0001UA
1826201DG8612N0001ZA

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

CADASTRE I ESTRUCTURA
DE LA PROPIETAT

PLÀNOL núm

1.04

ESCALA

1/1500

DATA

Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

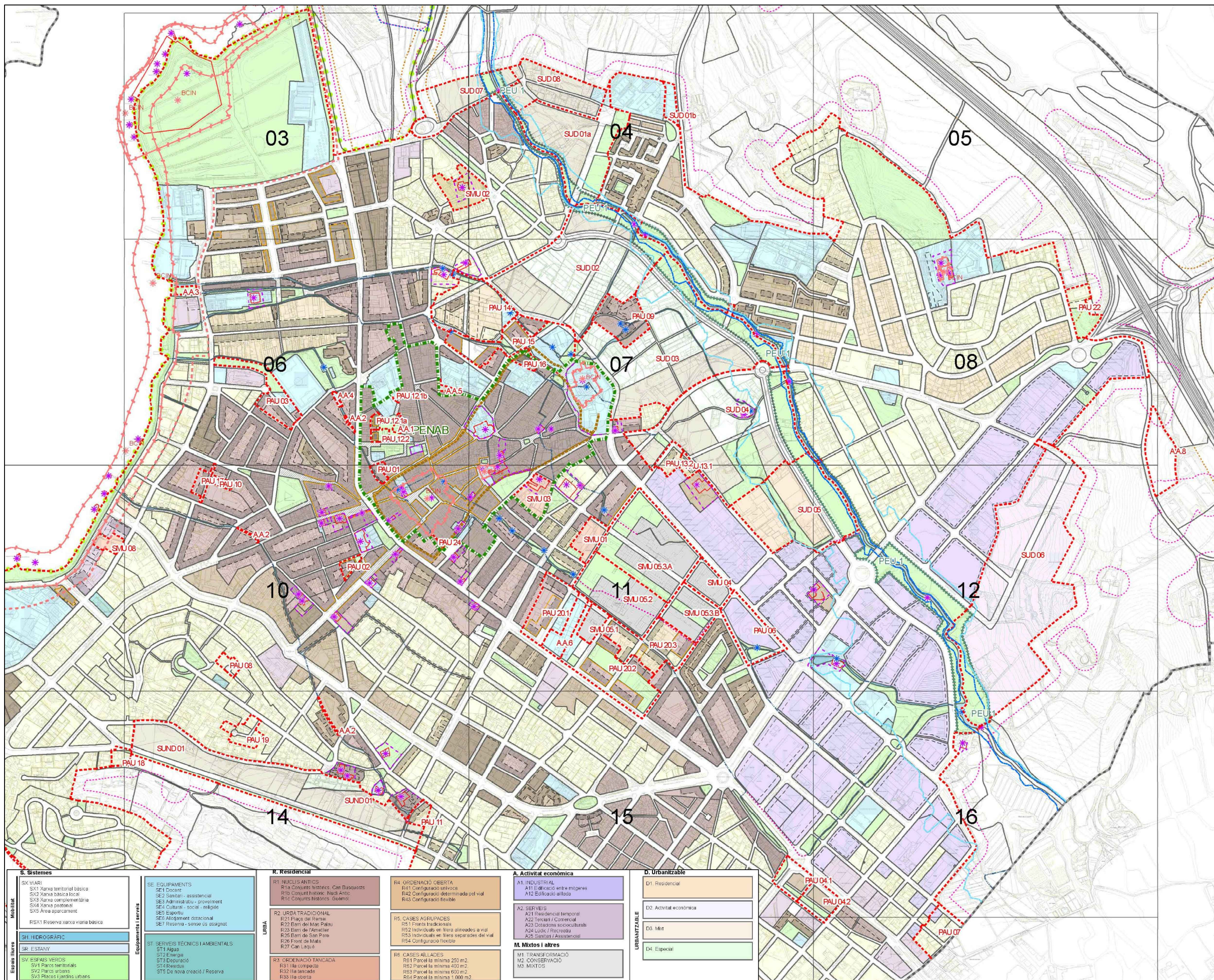
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
Estructura orgànica i territorial

ESCALA
1/8000

DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles



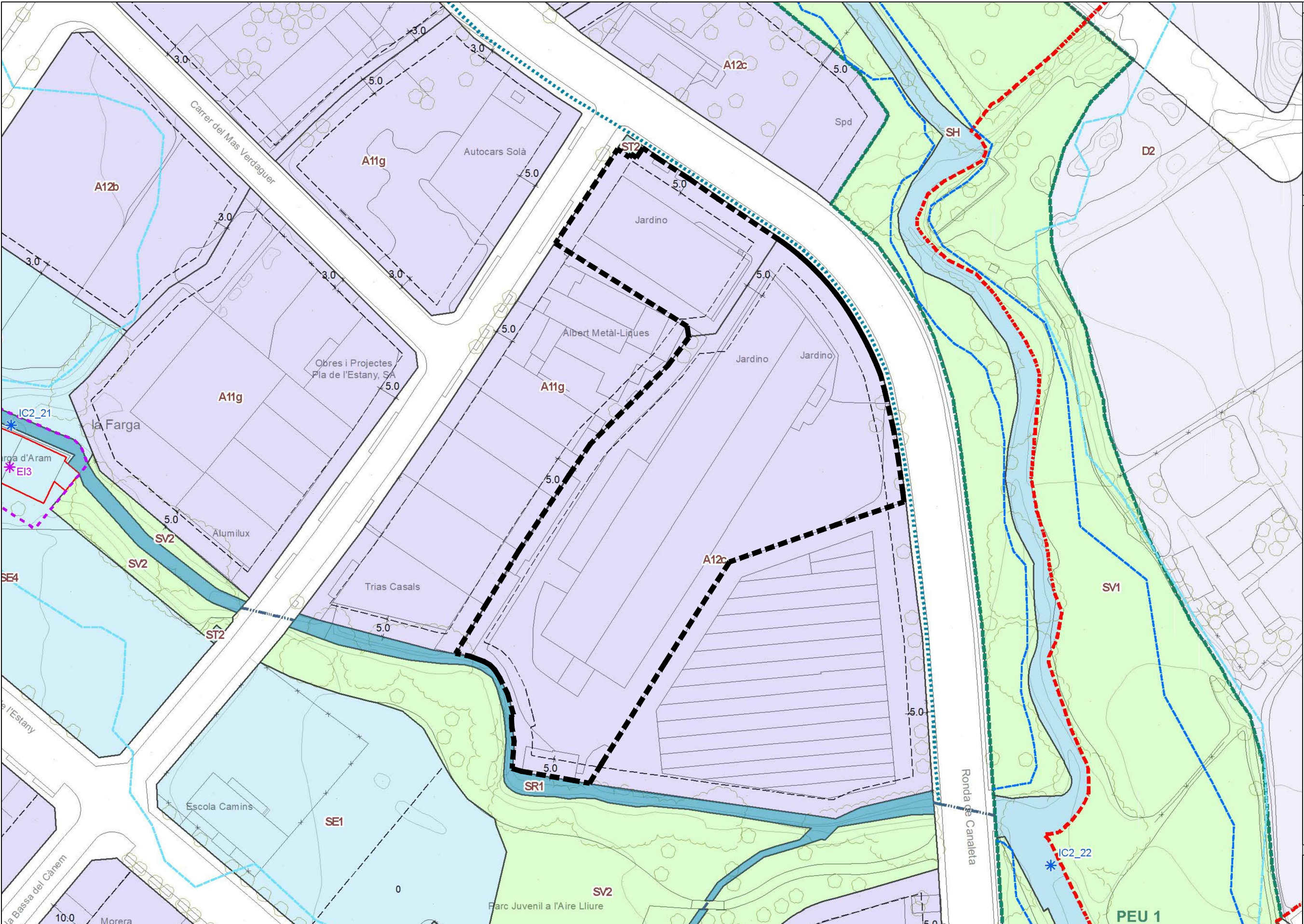
PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

Pla d'Ordenació Urbanística
Municipal. Qualificació i ordenació
detallada. Plànol O.2.2. full 12

PLÀNOL núm
I.05b
ESCALA
1/1000
DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

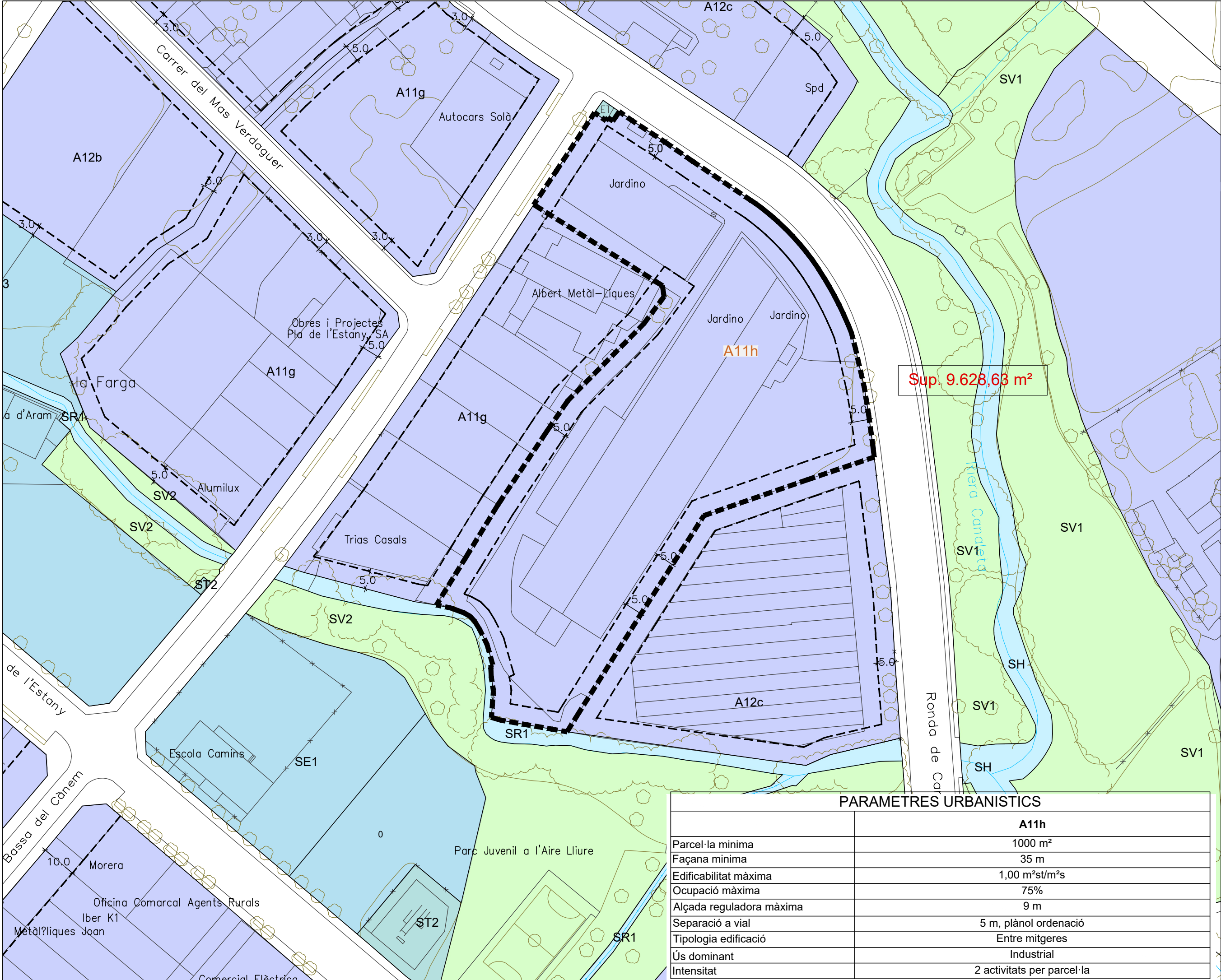


S. Sistemes SK VIARI SK1 Xarxa territorial bàsica SK2 Xarxa bàsica local SK3 Xarxa complementària SK4 Xarxa peatonal SK5 Àrea aparcament RSX1 Reserva xarxa viària bàsica SH. HIDROGRÀFIC SR. ESTANY SV ESPAIS VERDS SV1 Parc territorial SV2 Parc urbà SV3 Places i jardins urbans	SE. EQUIPAMENTS SE1 Docent SE2 Sanitari - assistencial SE3 Administratiu - governament SE4 Cultural - social - religiós SE5 Esportiu SE6 Allotjament 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 R1 NÚCLIS ANTICS R1a Conjunt històric: Can Busquets R1b Conjunt històric: Nudi Antic R1c Conjunts històrics: Guemol R2. URBÀ TRADICIONAL R21 Plaça del Poble R22 Barri del Mas Palau R23 Barri de l'Ametller R24 Barri de San Pau R25 Front de Mida R26 Can Llagó 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 Individual en filera alineada a vial R53 Individual en filera separada del vial R54 Configuració flexible R6. CASES AIL·LADES R61 Parcel·la mínima 250 m ² R62 Parcel·la mínima 400 m ² R63 Parcel·la mínima 600 m ² R64 Parcel·la mínima 1.000 m ²	A. Activitat econòmica A1. INDUSTRIAL A11 Edificació entre mitgeres A12 Edificació aïllada A2. SERVEIS A21 Residencial temporal A22 Tercer / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu A25 Sanitari / Assistencial M. Mixtos i altres M1 TRANSFORMACIÓ M2 CONSERVACIÓ M3 MIXTOS	D. Urbanitzable D1 Residencial D2 Activitat econòmica D3 Mixt D4 Especial
---	--	---	---	--	--

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**
Ajuntament de Banyoles
Document d'aprovació provisional. Agost 2020.

O. Plànols ordenació
O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada.

Escala: A1: 1:1.000
A3: 1:2.000
Equip redactor: Font-Viñolas arquitectes SLP



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

Proposta

PLÀNOL núm
O.01

ESCALA
1/1000

DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

PARAMETRES URBANISTICS	
	A11h
Parcel·la mínima	1000 m²
Façana mínima	35 m
Edificabilitat màxima	1,00 m²st/m²s
Ocupació màxima	75%
Alçada reguladora màxima	9 m
Separació a vial	5 m, plànol ordenació
Tipologia edificació	Entre mitgeres
Ús dominant	Industrial
Intensitat	2 activitats per parcel·la

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

Plànol ordenació POUM
actualitzat

PLÀNOL núm

O.02

ESCALA

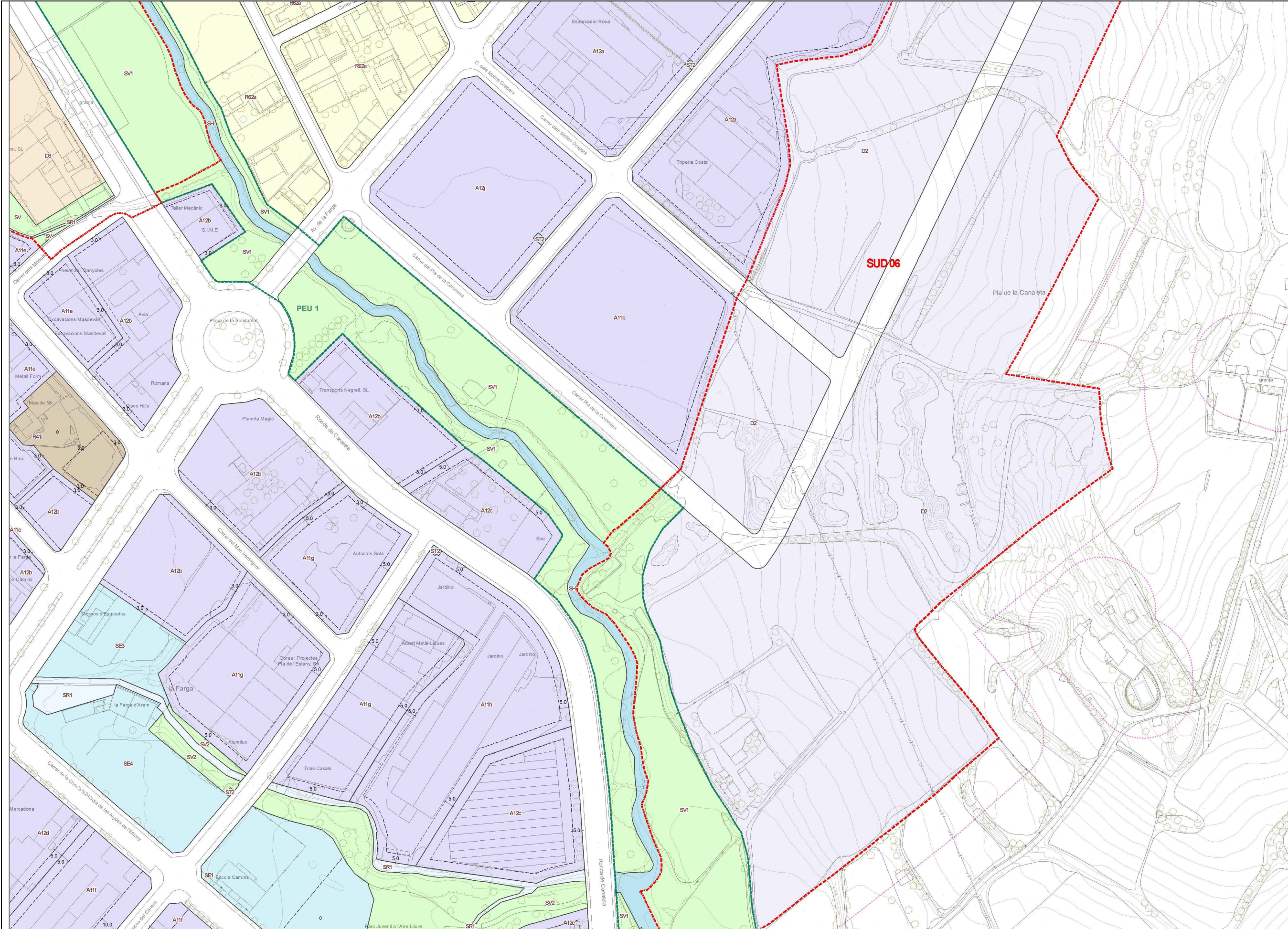
1/2000

DATA

Gener 2022

LA PROPIETAT:

ALUMILUX SL



S. Sistemes S1: Xarxa territorial bàsica S2: Xarxa bàsica local S3: Xarxa complementària S4: Xarxa peatonal S5: Àrea d'aparcament RSX1: Reserva xarxa bàsica	SE. EQUIPAMENTS SE1: D'oci SE2: Sanitari - assistencial SE3: Administratiu - governament SE4: Cultural - social - religiós SE5: Esportiu SE6: Nostalgia i memòria SE7: Reserva - sense ús assignat	R. Residencial R1: NÚCLES ANTICS R1a: Conjunt històric: Can Boscquets R1b: Conjunt històric: Nació Antic R1c: Conjunt històric: Sureda R2: URBANITZACIÓ TRADICIONAL R21: Plaça del Fènix R22: Barri del Mas Palau R23: Barri de l'Alfons R24: Barri de San Pere R25: Barri de la Mare R26: Barri de la Mare R27: Barri de la Mare R3: CASES ALLADES R31: Parcel·la mínima 250 m2 R32: Parcel·la mínima 400 m2 R33: Parcel·la mínima 600 m2 R34: Parcel·la mínima 1.000 m2	A. Activitat econòmica A1: INDUSTRIAL A11: Edificis amb magatzems A12: Edificis allaus A2: SERVEIS A21: Residencial temporal A22: Sector / Comercial A23: Dedicacions socioculturals A24: Lloger / Recreació A25: Sanitari / Assistencial M. Mixtos i altres M1: TRANSFORMACIÓ M2: CONSERVACIÓ M3: MIXTOS	D. 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 dedicació --- Línia dedicació carreteres --- PENI --- Franja protecció d'incendis	NOMBRE DE PLANTES D: Lliure d'edificació G: Galeries B: Edificable en planta baixa % Bn: Edificable en planta baixa més n plantes Pn: Pòrc en planta baixa més n plantes EPIGRAFS ESPECIALS -n: Qualificació subsòl aD: Públic / Privat Oh: Lliure edificació protecció hortas hp: Habitatge de protecció AMBITES SINGULARS B1: Pla Especial Nació Antic de Banyoles Bn: Tractat mural Vn: Vari de circulació restringida	PROTECCIÓ PATRIMONIAL Bé protegit PEPP CU: Conjunts urbans EI: Edificis industrials ER: Edificis religiosos IC: Infraestructures civils M: Massos 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: SRP2. Protecció sistema estany Tractat nou de rec a substituir Tractat de rec soterrat SISTEMA HIDROGRÀFIC Zona inundable Flux preferent	PLA D'ORDENACIÓ O. Plànols ordenació O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordre 4	04
---	--	---	---	--	--	--	---	--	---	----

Proposta ordenació.
Gàlibs.

PLÀNOL núm

0.03

ESCALA

1:1000

1:500

DATA

Gener 2022

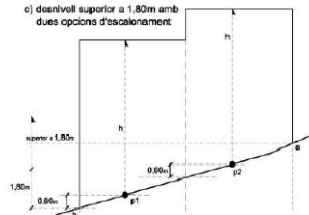
LA PROPIETAT:

ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

Del punt 1 al punt 4:
S'agafa l'alçada del punt 2 que és el més alt:
 $141,30 - 139,49 = 1,81$ m de diferencia

S'aplica article 266.4.a.3 NNUU del POUM, el desnivell és major de 1,80 segons:

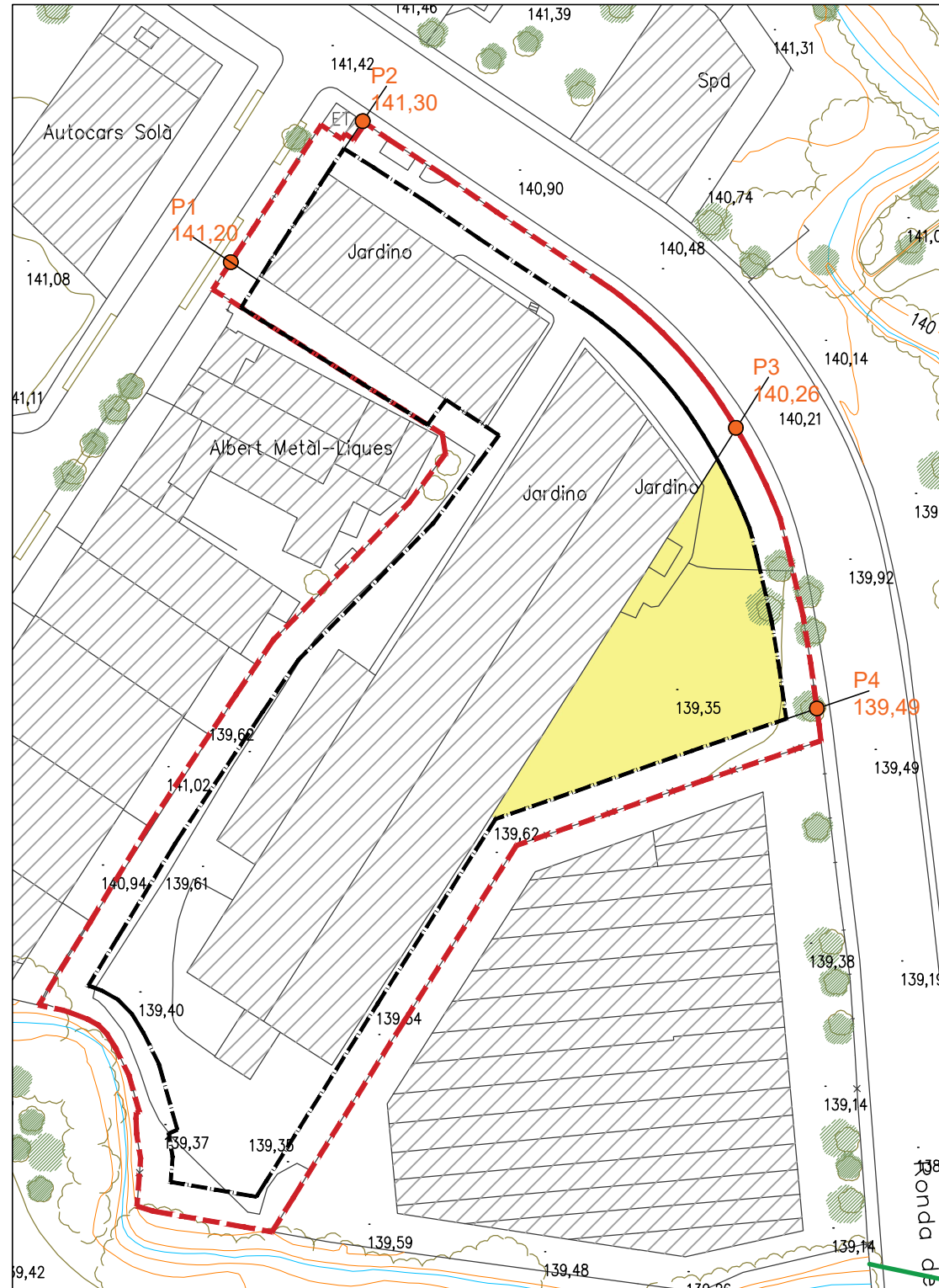


Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 metres, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. S'aplica seguint la imatge del croquis de més amunt, on de cada tram de la cota més baixa s'aplica el $0,6 + 9,0$.

Es proposa un esglaonament al punt 3. Del punt 3 al punt 4 hi ha una longitud de façana d'uns 52 metres, complint la façana mínim de parcel·la.



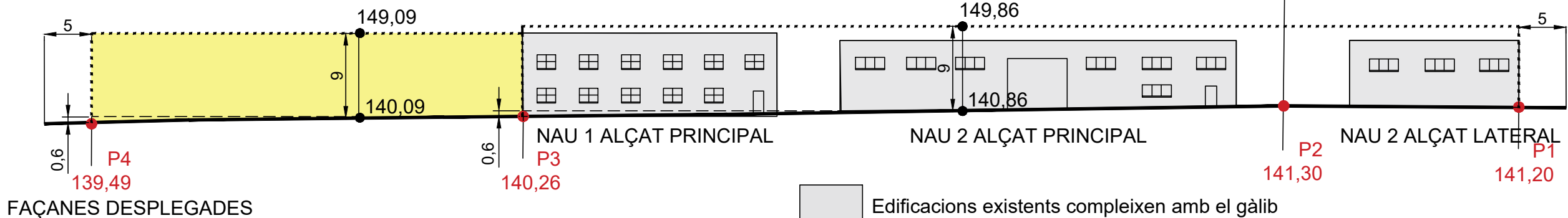
GÀLIBS EN PLANTA



GÀLIBS EN SECCIÓ

C/RONDA CANALETA

C/BASSA DEL CANEM



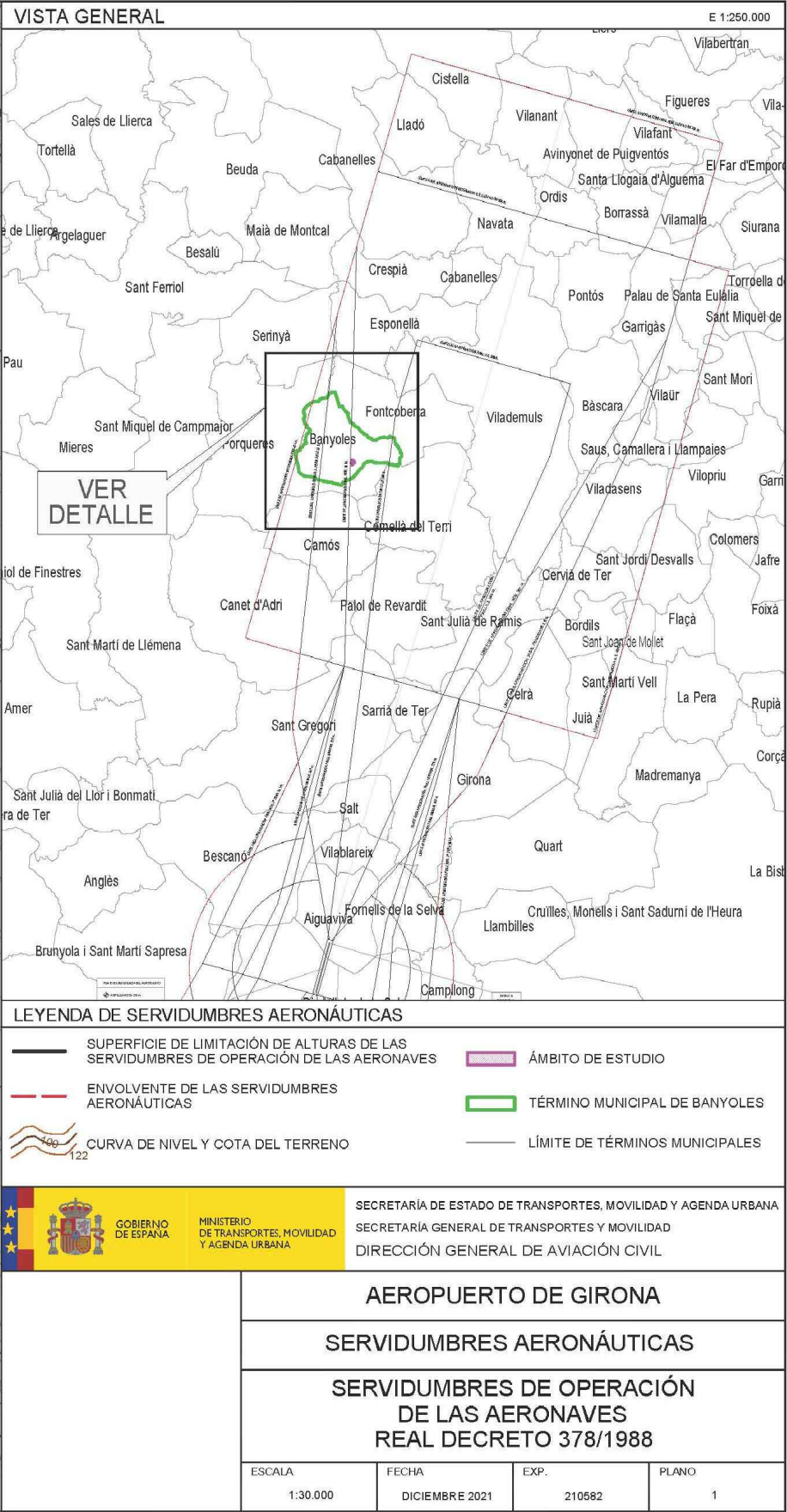
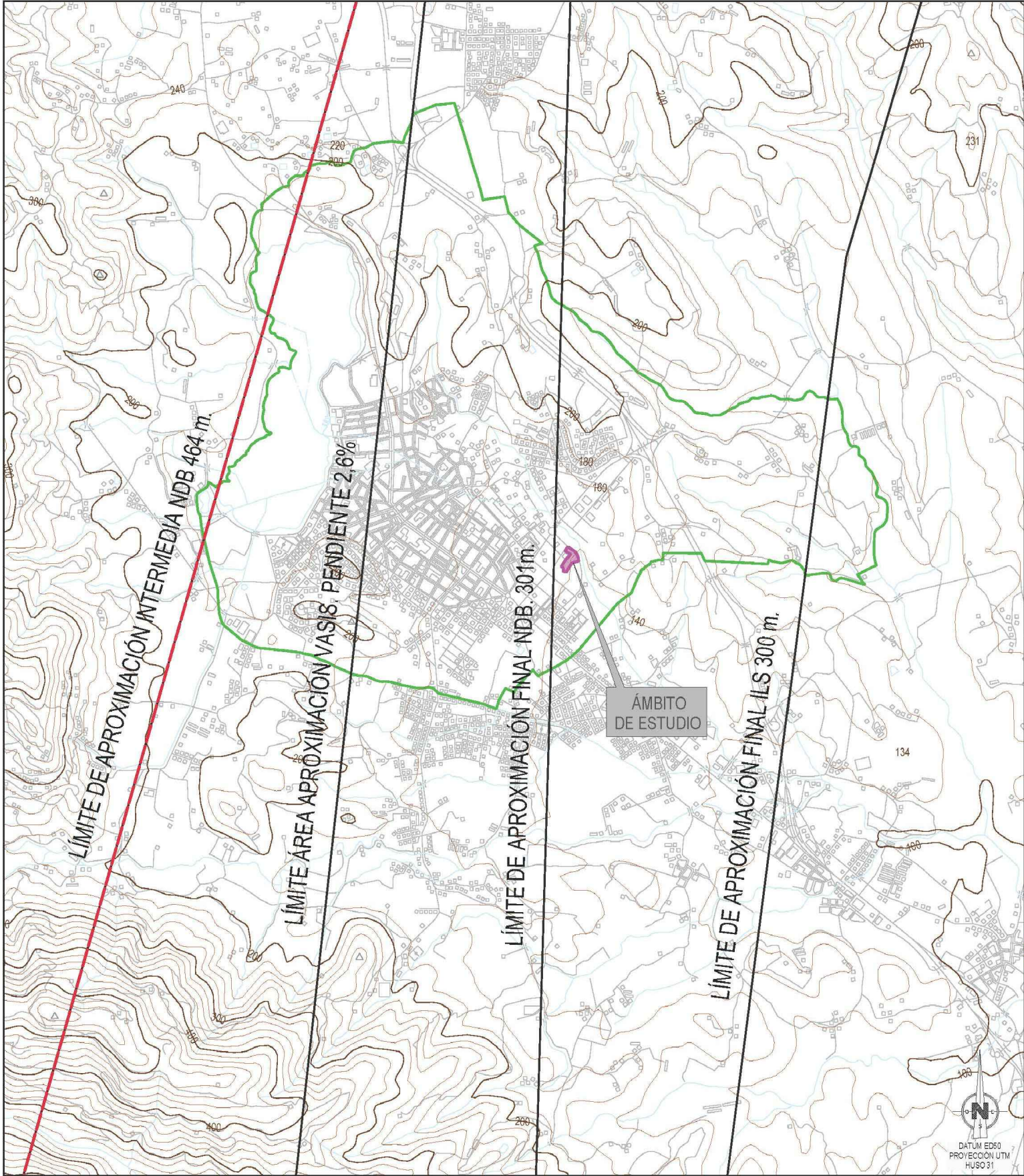
FAÇANES DESPLEGADES



Edificacions existents compleixen amb el gàlib

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 22/12/2021 08:15 AM.
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 22/12/2021 08:45 AM.
Total folios: 8 (8 de 8) - Código Seguro de Verificación: MFOX0251A0840B35ECFAACD089B0
Verificable en https://sede.mtma.gob.es



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31

Servituds aeronàutiques

PLÀNOL núm
O.04
ESCALA
-
DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles

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

Àmbit de suspensió de llicències

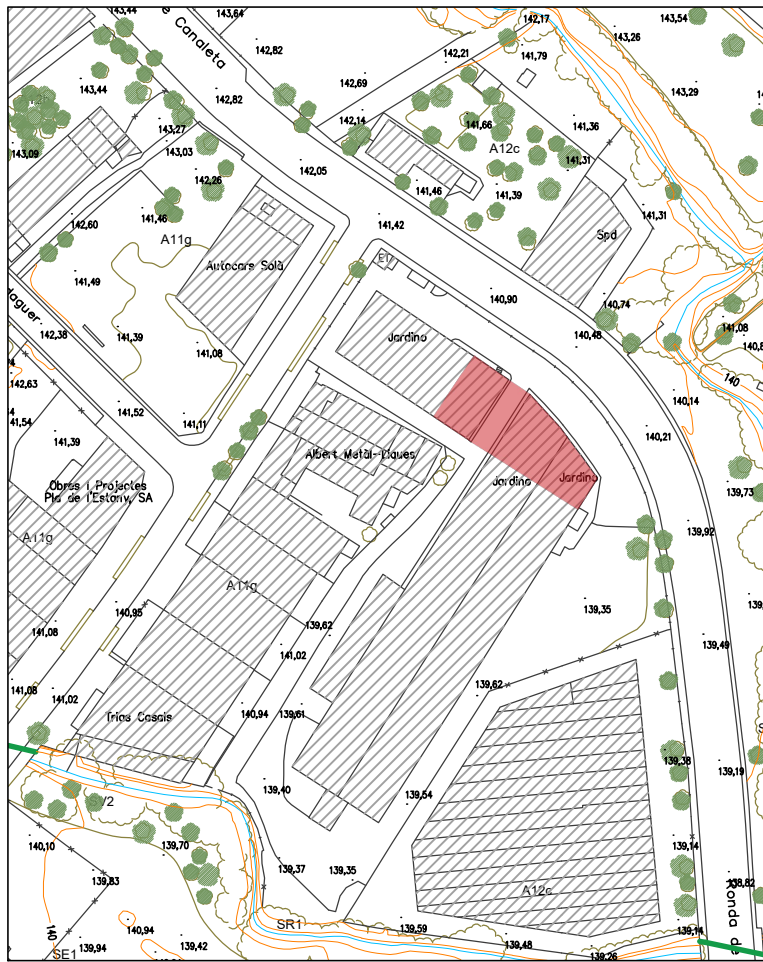
0.05

/2000

Gener 2022

ALUMILUX SL

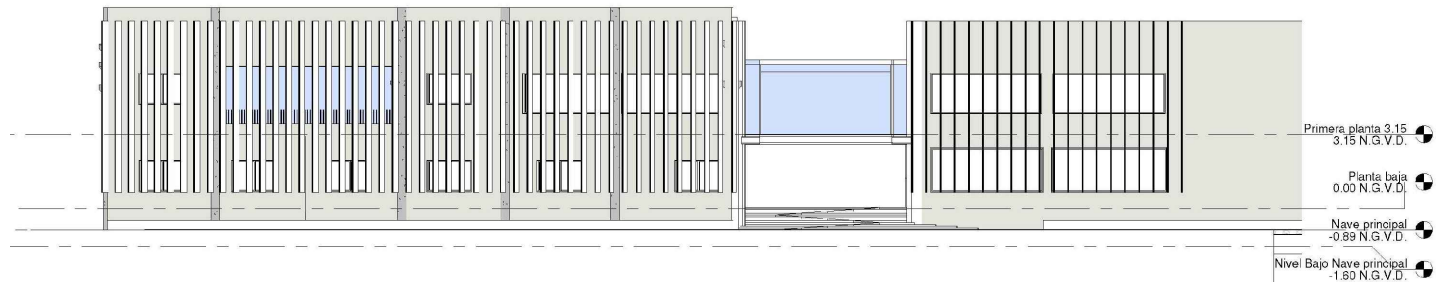
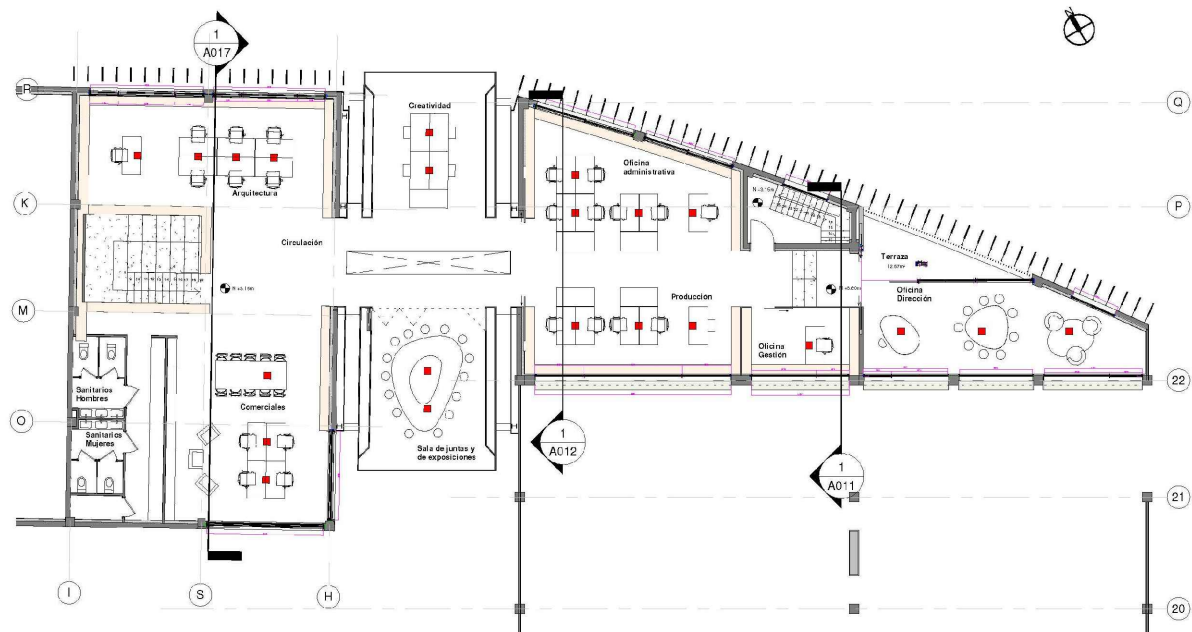
C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
DE LES PARCEL·LES
SITUADES A LA RONDA
CANALETA 23 I 31



Avantprojecte. Proposta no
vinculant.

PLÀNOL núm
A.01

ESCALA

DATA

Gener 2022

LA PROPIETAT:

ALUMILUX SL

C/ Bassa del Cànem 69
17820 Banyoles