



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE BANYOLES
PAU 19 PUIG COLOMER
DOCUMENT COMPRENSIU

Promotor:

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Redactor:

PAU CD, SLP

Aspectes generals

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el seu punt 5, determina que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

MEMÒRIA

1 Objecte

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya en sessió del 22 d'octubre de 2020 (DOGC de 12 de febrer de 2021).

L'objecte d'aquesta Modificació puntual de POUM és ajustar les alineacions del sistema viari del polígon d'actuació urbanística PAU 19 Puig Colomer, reduint el diàmetre del final del carreró sense sortida "cul de sac" previst de 15 metres a 13 metres, en base a la normativa sectorial d'aplicació.

2 Àmbit de la MP-POUM.

L'àmbit de la modificació puntual són els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística PAU 19 Puig Colomer, amb una superfície de 4.038 metres quadrats i que inclouen sis parcel·les cadastrals de titularitat privada.

3 Marc legal

El marc legal per a l'actuació proposada és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LUC) i les seves modificacions; el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) i les seves modificacions, i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

4 Modificacions proposades

El POUM vigent delimita el polígon d'actuació urbanística PAU 19 "Puig Colomer" amb l'objecte d'obtenir la vialitat inclosa en el seu àmbit territorial a la vegada que completar-la amb el "cul de sac" previst a l'anterior PGOU perquè les finques edificades disposin de la condició de solar.

El PGOU revisat preveia que el "cul de sac" tingués un diàmetre de 10,50 metres, que el POUM amplia a 15 metres en aplicació de la normativa sectorial de protecció front a incendis.

Posteriorment a l'entrada en vigor del POUM, el 21 de juliol de 2021, els veïns propietaris de les finques incloses en el PAU 19 "Puig Colomer" van registrar en l'Ajuntament la petició de sol·licitar un informe als Serveis Territorials de Girona de la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i Salvament (en endavant DGPEIS) respecte a la procedència i suficiència de la implantació en el PAU 19 d'un "cul de sac" amb un diàmetre de 13 metres ateses les característiques constructives i de

vialitat que presenta el PAU 19 i de conformitat a la Instrucció Tècnica Complementària SP 113:2009 “Espai suficient de maniobra en els vials”.

Amb data 24 de setembre de 2021 els Bombers de la Generalitat de Catalunya emeten un informe de prevenció d'incendis en relació al PAU 19 Puig Colomer de Banyoles, on defineixen els requeriments referents a la prevenció d'incendis que des de la DGPEIS es considera necessari incorporar al polígon, atenent a la normativa de prevenció d'incendis vigent, informant favorablement i acceptant que en aquest cas es pugui reduir el diàmetre per a l'espai suficient de maniobra en aquest vial d'accés únic a 13 metres degut que no hi ha edificis únicament accessibles per aquest final de carrer amb una alçada superior a 9 metres que faci necessària la intervenció d'un vehicle autoescala automàtica, i que els edificis més propers a aquest espai de maniobra poden tenir un accés alternatiu mitjançant els carrers Rost i Antoni M. Rigau i Rigau. Finalment es conclou que en cap cas es podrà reduir aquest diàmetre de 13 metres per tal de permetre que una Bomba Rural Pesada (BRP), tipus de vehicle que majoritàriament serà el primer recurs de bombers a intervenir, pugui realitzar el gir. (Veure Annex II)

A la vista de l'informe de la DGPEIS i de la petició dels propietaris afectats, es proposa reduir el diàmetre del cul de sac de 15 a 13 metres del polígon d'actuació PAU 19 Puig Colomer delimitat pel POUM vigent. El sòl desafectat es qualificarà com a sòl d'aprofitament privat amb la mateixa zonificació que els terrenys contigus.

5 Justificació, oportunitat i conveniència de la iniciativa (Art. 97 de la LUC)

La proposta de Modificació puntual del planejament general es justifica per la reducció de l'afectació viària de les finques particulars incloses en el polígon, molt consolidades per l'edificació, sense que suposi una disminució de la seguretat front riscos d'incendis. Aquest fet, facilita la gestió del polígon, la cessió dels terrenys a l'Ajuntament de Banyoles i l'execució del “cul de sac”.

L'oportunitat de la present Modificació respon a la petició que fan els propietaris inclosos en el polígon d'actuació, com a pas previ per a la redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

En la present Modificació puntual de POUM no concorre cap element o circumstància que obligui a una valoració negativa de la proposta, per quan:

- Si bé comporta un lleuger increment de sostre edificable, no modifica ni la densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat d'usos, ni suposa una transformació global dels usos previstos.
- Cap dels terrenys inclosos en la Modificació han format part del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- No s'afecta el model d'ordenació establert pel POUM ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible, ja que únicament es tracta d'un ajust de les dimensions de part del viari.
- No comporta cap actuació excepcional en relació al previst pel planejament territorial.
- No afecta als sistemes urbanístics d'equipaments ni d'espais lliures existents

6 Compliment dels articles 99 i 100 de la LUC

Com s'ha exposat, la modificació suposa una lleugera reducció de superfície destinada a vialitat, per la disminució del radi del “cul del sac”, i per tant, un augment de sòl d'aprofitament privat:

Increment de superfície d'aprofitament privat = $53,35 \text{ m}^2$ de sòl

L'increment de sòl d'aprofitament privat del polígon es qualificaria amb la mateixa zonificació que les parcel·les contigües Zona R62a Cases aïllades, amb els següents paràmetres edificatoris:

Parcel·la mínima: 400 m^2

Front mínim: 14 metres

Edificabilitat neta zona R62a = $0,80 \text{ m}^{2\text{sostre}} / \text{m}^2 \text{ de sòl}$

L'increment de sostre seria:

$\text{Increment de sostre} = 53,35 \text{ m}^2 \text{ de sòl} * 0,80 \text{ m}^{2\text{sostre}} / \text{m}^2 \text{ de sòl} = 42,68 \text{ m}^{2\text{sostre}}$
--

Article 99.2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- 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.*
- b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.*

El POUM de Banyoles és vigent des del 12 de febrer de 2021, data de la seva publicació en el DOGC, i per tant, al ser la vigència inferior a cinc anys cal que la proposta sigui informada prèviament per la CTUG abans d'iniciar la seva tramitació.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de març de 2024, va adoptar l'acord següent:

-1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 99.2a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre la proposta de Modificació del POUM per ajustar les alineacions del sistema viari del polígon d'actuació urbanística PAU 19 Puig Colomer, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Banyoles.

-2 Assenyalar a l'Ajuntament que aquest informe favorable es refereix exclusivament, i de manera general, a les raons d'interès públic exposades per l'Ajuntament amb relació a la Modificació del POUM per ajustar les alineacions del sistema viari del polígon d'actuació urbanística PAU 19 Puig Colomer, però no al seu contingut, per la qual cosa aquest informe en cap cas prejutja la proposta de modificació ni condiona la valoració que en el seu moment pugui formular la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en relació amb les determinacions urbanístiques concretes proposades en la modificació del POUM.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Respecte a l'apartat b) s'incorpora a l'apartat 7 d'aquesta Memòria.

Article 99.3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Els propietaris de les finques incloses en el PAU-19 Puig d'en Colomer hauran de destinar el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Banyoles de forma gratuïta i obligatòria.

$\text{Increment AU} = 15\% 42,68 \text{ m}^{2\text{ sostre residencial}} = 6,40 \text{ m}^{2\text{ sostre residencial}}$

L'article 46.b de la LUC determina que quan no es pot materialitzar l'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta i urbanística en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

L'article 100 de la LUC regula les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics. En aquesta Modificació és d'aplicació l'apartat 1 de l'article:

Article 100.1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

L'increment de sostre residencial que genera aquesta Modificació és de 30,24 m², per tant s'ha d'incrementar la superfície d'espais lliures:

$42,68 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial} * 20 \text{ m}^2 \text{ d'espais lliures} / 100 \text{ m}^2 \text{ sostre residencial} = 8,54 \text{ m}^2 \text{ d'espais lliures}$

Pel petit increment de sostre que proposa la present Modificació no es requereix un increment de sòl destinat al sistema d'equipaments comunitaris.

Respecte a la ubicació d'aquest sòl destinat a espais lliures al no ser possible la seva ubicació dintre de l'àmbit territorial del polígon d'actuació urbanística PAU-19, ja que està totalment consolidat per l'edificació, es proposa substituir-lo pel seu valor econòmic, en aplicació de l'apartat 4.c.2n del referit article 100 de la LUC.

Les compensacions econòmiques de l'aprofitament urbanístic de cessió i de la reserva de sistemes es realitzarà en el procés reparcel·ladori del polígon d'actuació urbanística. La data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, tal com estableix l'article 131.1 del RLU.

7 Agenda de l'actuació

L'article 99 de la LUC determina

Article 99.1b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

.../...

Article 99.2c L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

Es proposa que el polígon d'actuació urbanística PAU-19 iniciï la tramitació del corresponent projecte d'urbanització i reparcel·lació abans d'un any des de l'entrada en vigor de la Modificació puntual del planejament general, i que les obres d'urbanització s'executin en un termini màxim d'un any i es finalitzin abans de quatre anys des de l'entrada en vigor de la Modificació.

NORMATIVA PROPOSTA

Annex fixes instruments

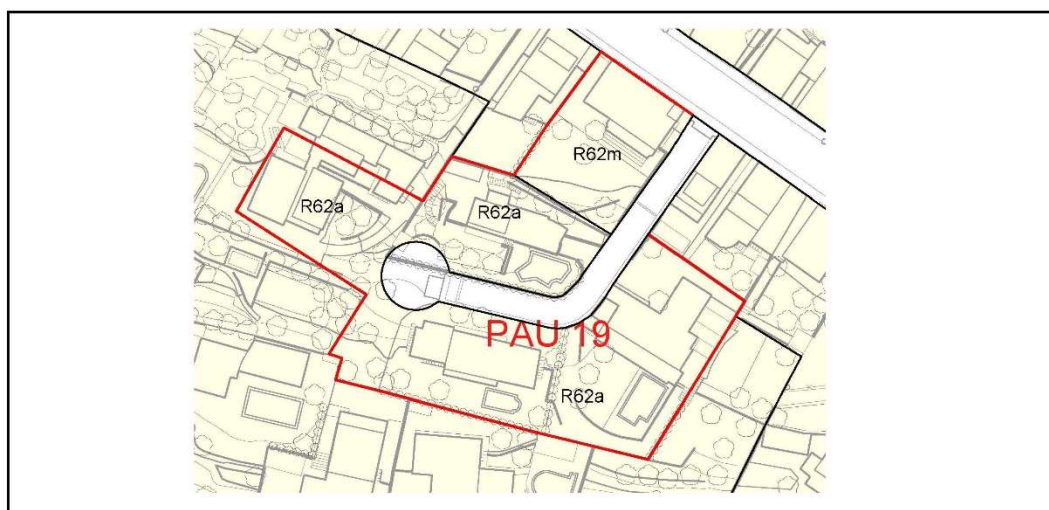
PAU 19

Ajuntament de Banyoles



PUIG COLOMER	
Situació	Comprèn els terrenys corresponents a una part de l'interior d'illa que afronta amb el C/ Puig d'en Colomer.
Objectius	Obtenir la vialitat alhora que completar-la amb el "cul de sac" previst en el PG per que les finques edificades disposin de la condició de solar.
Antecedents urbanístics	SUC / UA 33 i MP-POUM "PAU-19" Puig Colomer

Superfície	4038,00 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R62a



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				
0,70 m²st/m²s				
Sòl públic per sistemes				
Total	V	E	X	
13,14 %	0,00 %	0,00 %	13,14 %	

Densitat d'habitatges			
12,64 hab/ha		5 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	0	%	

Incidència / Observacions	El polígon està subjecte a la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic derivat de la Modificació puntual del POUM, així com de la reserva de sòl destinat a espais lliures que s'en deriven. Ambdós poden ser substituïts pel seu equivalent econòmic. El vial que dona accés a les finques edificades a l'interior de l'illa ha de tenir un final amb "cul de sac" amb un diàmetre de 13 metres per ajustar-se als requeriments normatius vigents. En funció que aquest polígon únicament contempla completar la urbanització del vial existent no es troba dins els supòsits de l'article 70.2.a.
---------------------------	--



Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Segons Agenda de l'actuació de la MP-POUM		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

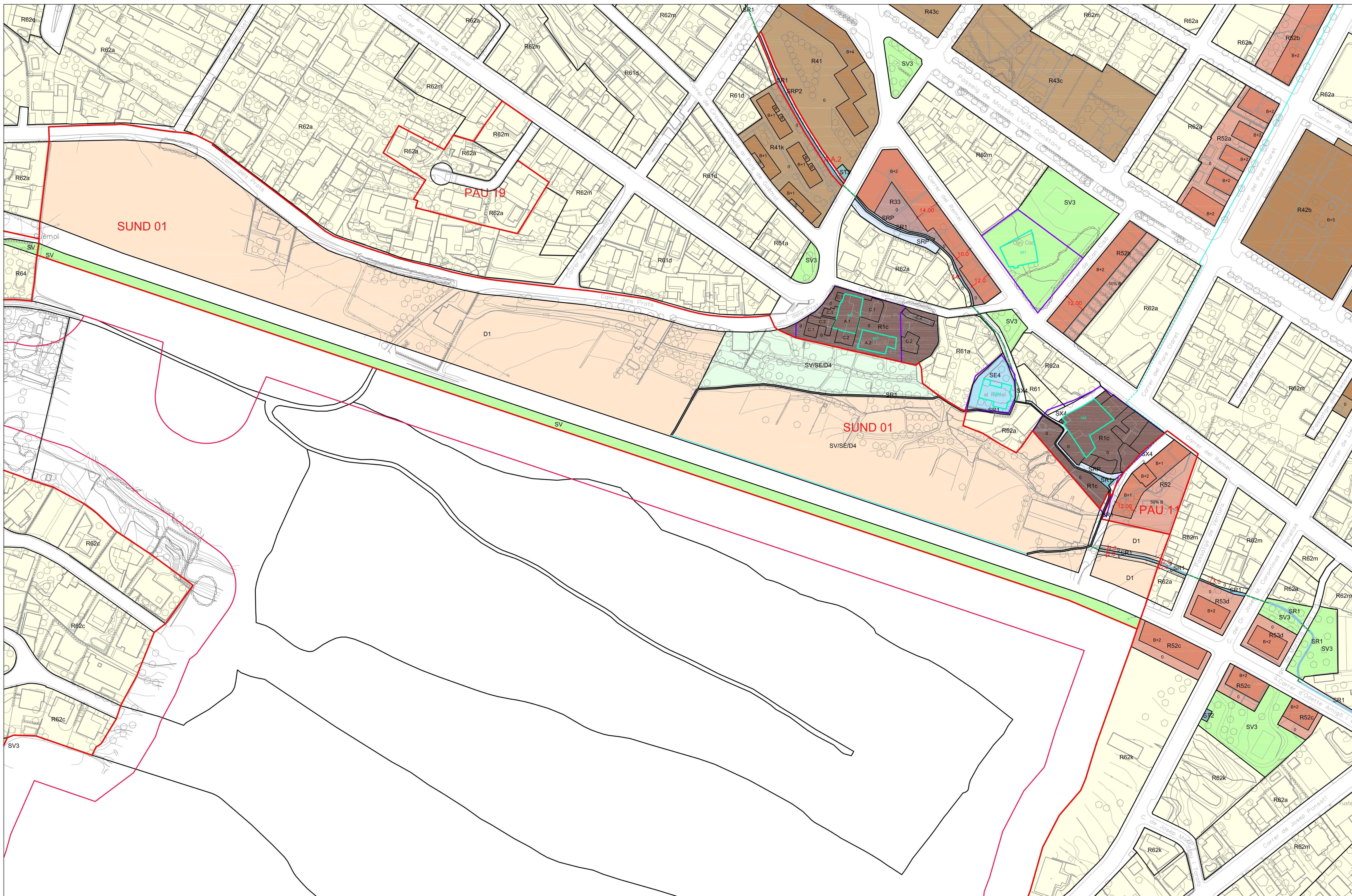
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT PROPOSTA

DETALL ORDENACIÓ

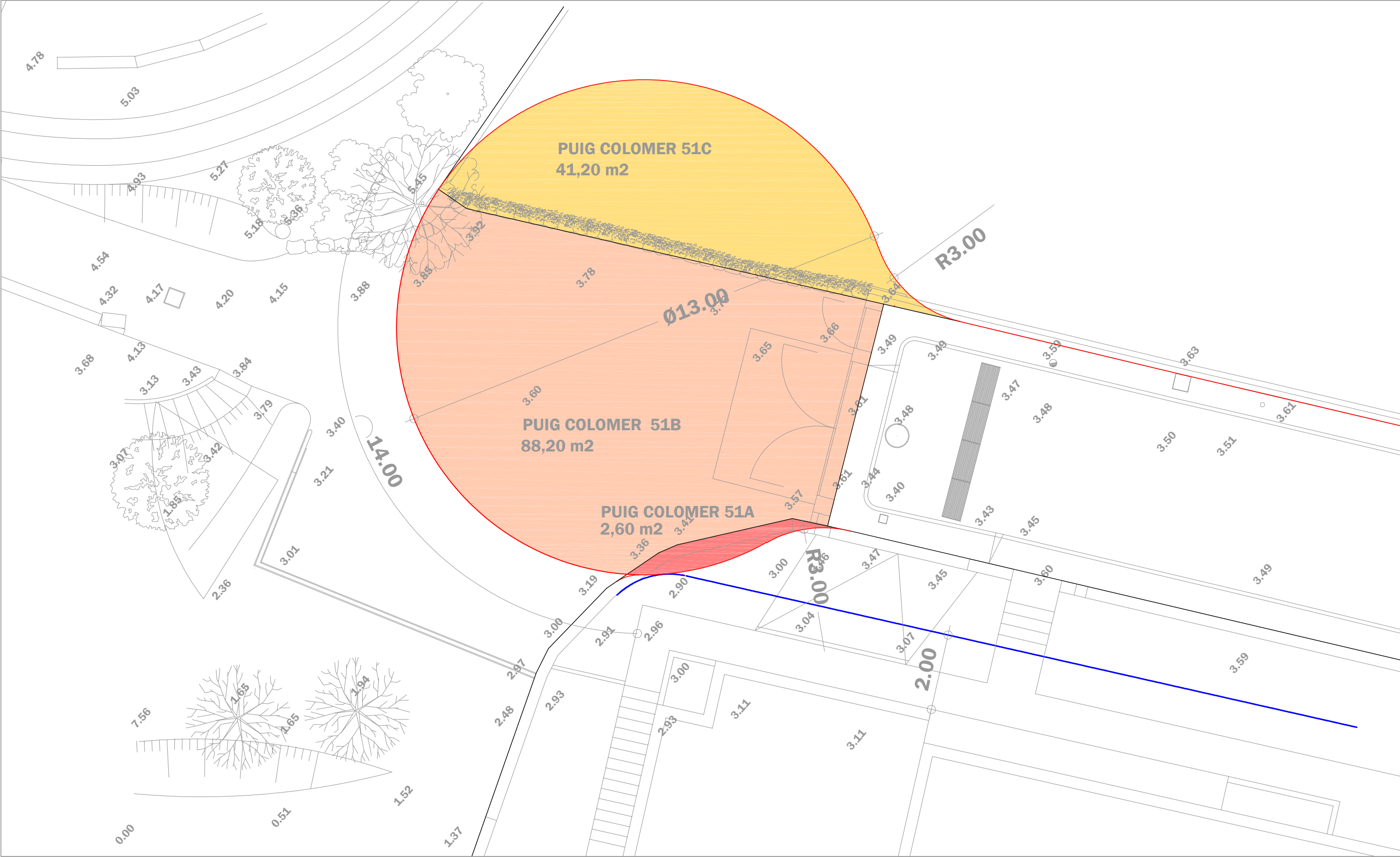
SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

[illegible]

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**
Ajuntament de Banyoles
Proposta Modificació puntual de POUM. Maig 2025

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:	PAU CD, SLP



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

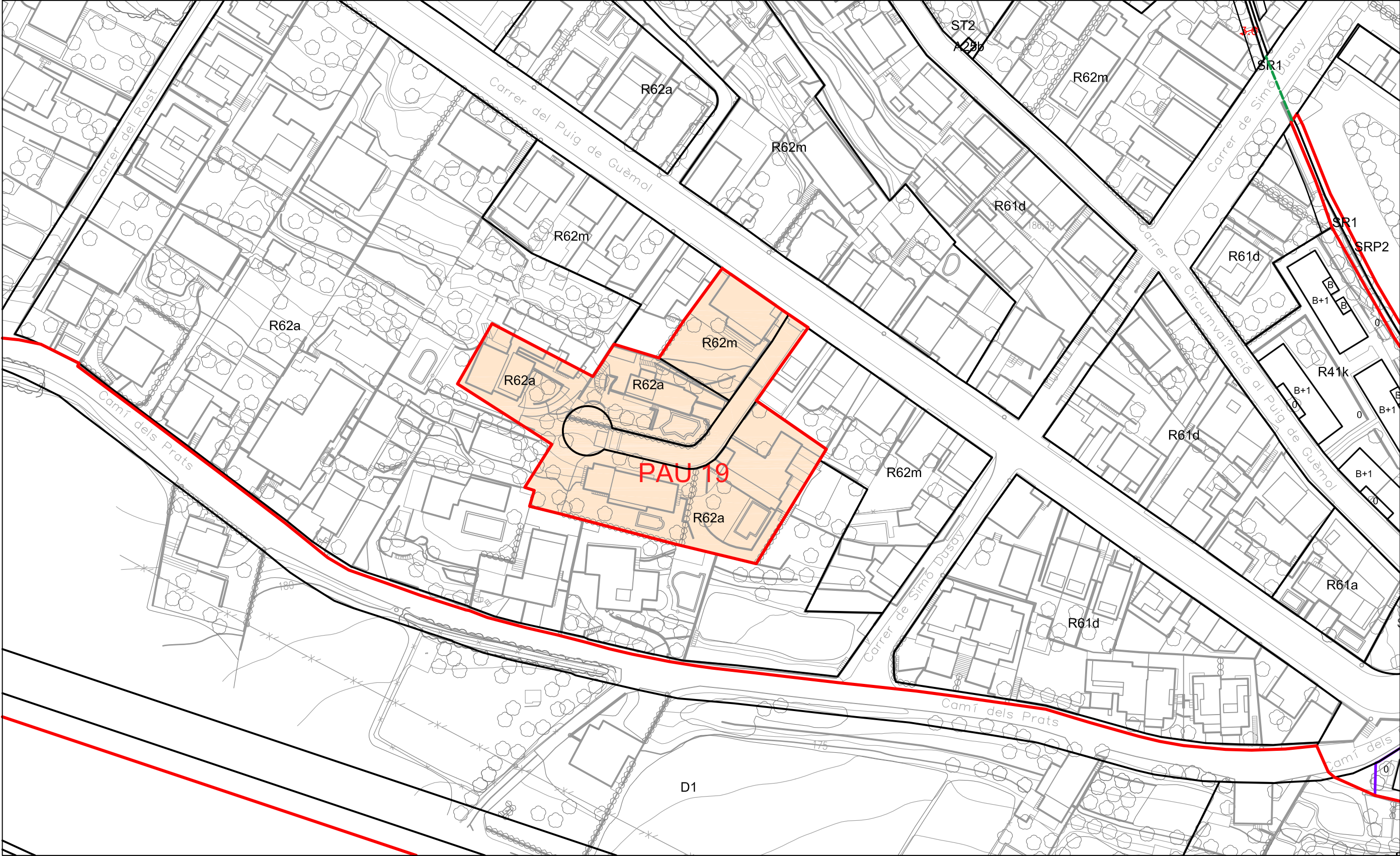
Ajuntament de Banyoles

Proposta Modificació puntual de POUM. Maig 2025

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

Escala: A3: 1:100

Equip redactor: PAU CD, SLP



		PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
		Ajuntament de Banyoles
		DC Modificació puntual de POUM. Maig 2025
ÀMBIT SUSPENSIO DE LLICÈNCIES.		Escala: A3: 1:1.000
		Equip redactor: PAU CD, SLP