



**Ajuntament de Banyoles**

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 11 – article 228 “Paràmetres bàsics d’un POUM” i zona A22k1 del POUM de BANYOLES**

Maig de 2026- Document per aprovació inicial

---

## INDEX

<b>1. Memòria de la informació</b> .....	<b>3</b>
1.1. <b>Introducció</b> .....	<b>3</b>
1.2. <b>Objecte de la modificació puntual</b> .....	<b>3</b>
1.3. <b>Iniciativa de la modificació</b> .....	<b>4</b>
1.4. <b>Legislació, planejament urbanístic i territorial vigent</b> .....	<b>4</b>
1.4.1.Legislació urbanística vigent.....	4
1.4.2.Planejament territorial urbanístic .....	4
1.4.3.Planejament urbanístic general .....	5
<b>2. Memòria de la proposta</b> .....	<b>7</b>
2.1. <b>Modificacions proposades</b> .....	<b>7</b>
2.1.1.Article 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari comercial. Clau A22.....	7
2.1.2.Articles 228. Paràmetres bàscis d'un POUM i 229 Paràmetres de l'ordenaió urbanística detallada i volumètrica.....	9
2.2. <b>Justificació, oportunitat i conveniència de la modificació</b> .....	<b>10</b>
2.3. <b>Compliment dels articles 99 i 100 del TRLUC</b> .....	<b>11</b>
2.4. <b>Determinacions, contingut i tramitació de la modificació</b> .....	<b>12</b>
2.5. <b>Agenda de l'actuació i avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació</b> .....	<b>14</b>
2.6. <b>Memòria social</b> .....	<b>14</b>
2.7. <b>Avaluació ambiental estratègica simplificada AAE</b> .....	<b>14</b>
2.8 <b>Estudi de mobilitat generada</b> .....	<b>15</b>
2.9. <b>Memòria de gènere</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Normativa urbanística vigent</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Normativa urbanística proposada</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Document comprensiu i suspensió de llicències</b> .....	<b>22</b>

---

# 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

---

## 1.1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat (en endavant "POUM").

Durant el temps transcorregut des de la seva publicació, s'han produït algunes modificacions a la legislació urbanística aplicable, així com s'han detectat algunes errades o aspectes de la normativa que s'han hagut d'aclarir per facilitar-ne la interpretació i aplicació.

---

## 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Banyoles és l'ajust i millora de determinats aspectes normatius que, per raons tècniques, de coherència normativa, o derivades de l'evolució en la interpretació i aplicació del planejament, requereixen una revisió puntual per garantir la seva correcta aplicació i l'assoliment dels objectius urbanístics inicialment previstos.

Banyoles va reordenar l'entorn de l'estany arran de la seva nominació com a subseu olímpica de 1992. Per fer-ho, el 1991 es va aprovar el Pla especial "Illes Front Estany", que regulava l'urbanisme i les edificacions de serveis a la zona compresa entre el carrer Winthuysen, el carrer de la Barca, el rec de Guèmol i l'estany. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal va recollir aquesta ordenació qualificant les parts de l'illa ocupades pels edificis hotelers dins la subzona d'activitat econòmica i serveis clau A22k:

- A22k1a per l'àmbit nord actualment ocupat pel bloc d'apartaments turístics i restaurant La Carpa.
- A22k1b per l'àmbit de l'antic hotel Mirallac.

L'ordenació actual del POUM per aquests dos àmbits recull la volumetria dels dos edificis hotelers actuals. L'edifici de l'hotel Mirallac va abandonar la seva activitat fa anys i el seu estat actual és d'abandonament i ruïna. La seva regeneració ofereix la possibilitat de millorar el seu encaix paisatgístic i urbà. Per aquest motiu la modificació proposa la possibilitat que en els dos àmbits, i mitjançant la figura d'un pla de millora, es pugui modificar l'ordenació volumètrica establerta pel planejament general.

La proposta inclou la modificació de tres articles de la normativa, cadascun amb una justificació pròpia, que en conjunt responen a la voluntat de corregir disfuncions puntuals per tal de clarificar aspectes de normativa i per tal d'adequar-los a les necessitats urbanístiques actuals.

Les modificacions de la Normativa plantejades són les següents:

- **Regulació de la possibilitat de substitució de les edificacions a les subzones clau A22K1a i A22k1b:** Quan per causes degudament justificades sigui necessari la substitució de l'edificació es podrà tramitar un pla de millora urbana que garanteixi que la nova edificació no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general i que garanteixi que l'edificació nova s'integra en l'entorn i paisatge urbà en que es localitza i a la resta de l'illa.
- **Modificar el redactat dels apartats 2 i 3 de l'article 228 i l'apartat 3 de l'article 229:** es pretén una definició precisa del que es considera per paràmetres bàsics d'acord amb el que determinen els articles 37 i 70.4 del TRLU.

Aquests ajustos s'aborden mitjançant la tramitació de modificació puntual, la figura més idònia atesa la seva acotada dimensió i la inexistència de repercussions sobre l'estructura general del POUM. El resultat final pretén una ordenació més clara, eficaç i alineada amb la realitat física i les expectatives socials, tot preservant els principis de sostenibilitat i proporcionalitat.

### 1.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

---

La present modificació puntual es promou per iniciativa de l'Ajuntament de Banyoles, segons el que estableix l'article 85.1 del Decret legislatiu 1/2010, text refós de la llei d'urbanisme, per remissió de l'art. 96 del mateix text legal, i els criteris de modificació de l'art. 12 del POUM de Banyoles.

### 1.4. LEGISLACIÓ, PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL VIGENT

---

#### 1.4.1. LEGISLACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- RDL 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Aquesta modificació puntual s'efectua en base a l'article 96 *Modificació de les figures de planejament urbanístic* i a l'article 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic* del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLU).

L'article 12 del POUM i l'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament està subjecte a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

L'article 96 del TRLU estableix que les propostes 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, i l'art. 12 del POUM indica que la proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

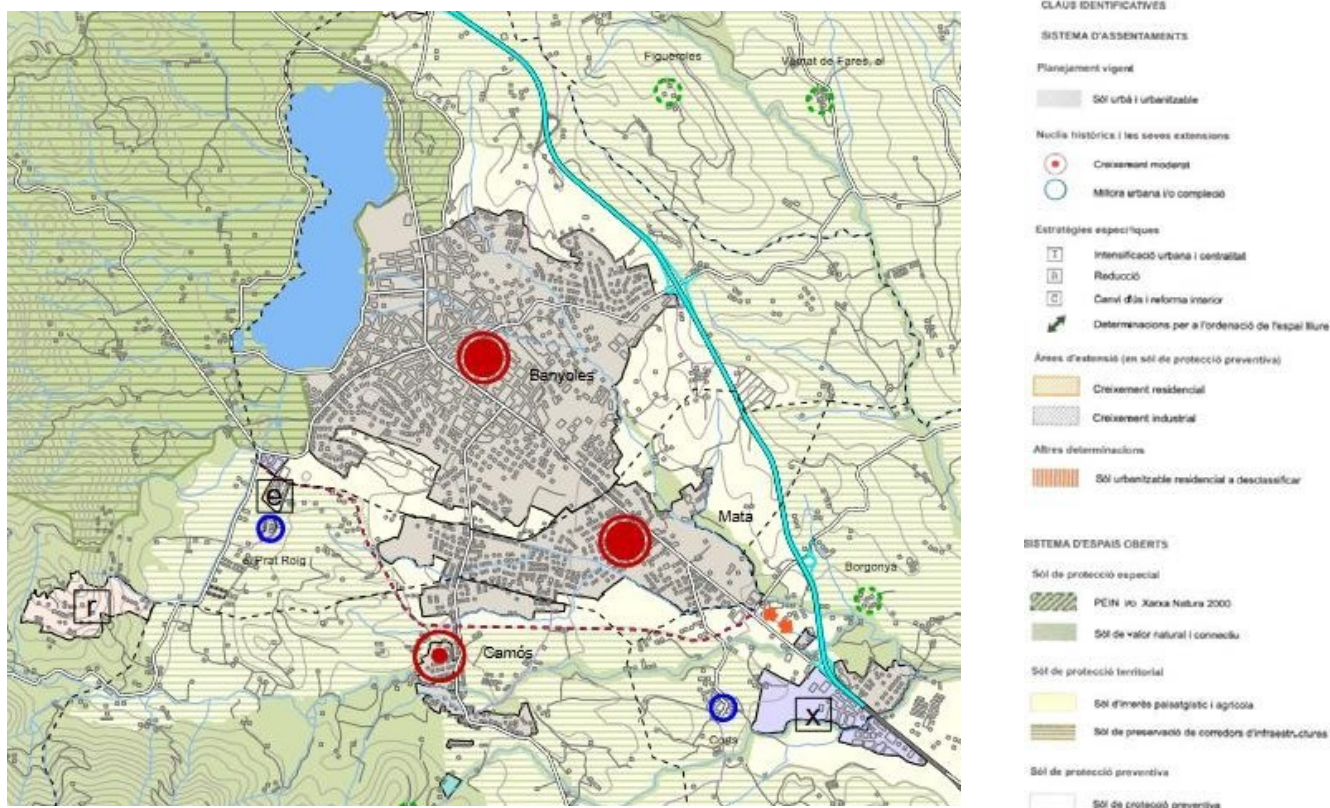
La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del TRLU i en general als articles que siguin d'aplicació tal com determina el Capítol "*Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic*" del Títol Tercer del mateix text.

#### 1.4.2. PLANEJAMENT TERRITORIAL URBANÍSTIC

El planejament territorial que afecta el municipi de Banyoles, és:

- Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines (d'ara en endavant PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

El **Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)** aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per el Govern de Catalunya reconeix les finques incloses en les subzones A22K1a i A22K1b dins de l'àmbit del sòl urbà de Banyoles amb l'estratègia de creixement potenciat. En la imatge següent es pot veure el plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.

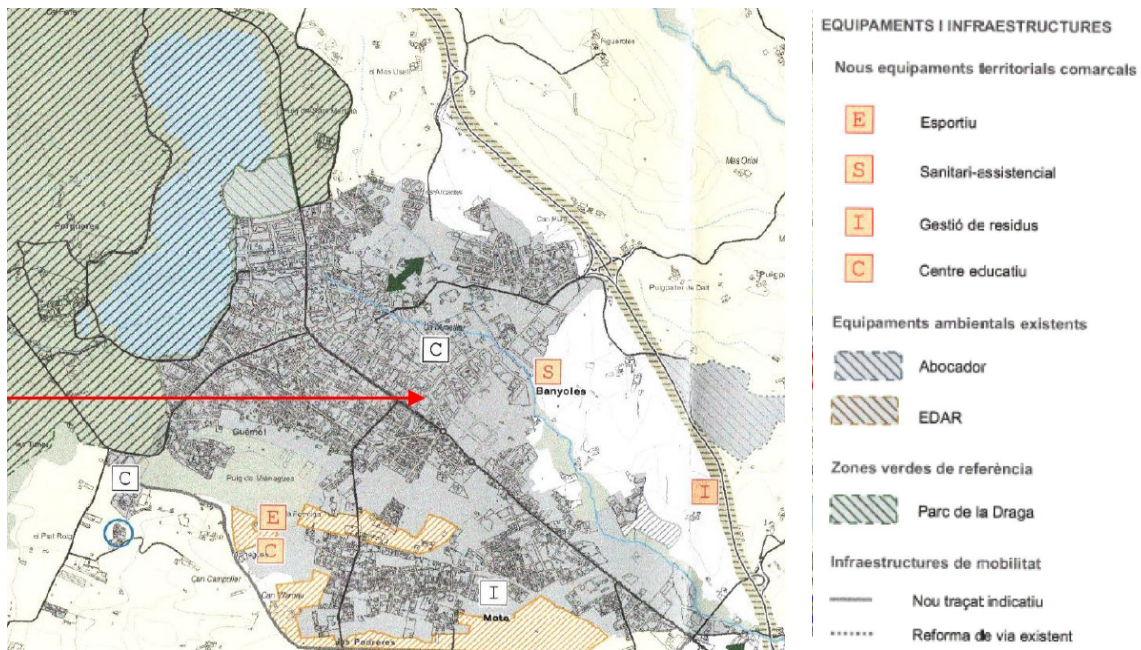


### 1.4.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Banyoles, és:

- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany (d'ara en endavant PDUPE), aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril de 2010.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en sessió de 22 de desembre de 2020 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC núm. 8340, de 12 de febrer de 2021, als efectes de la seva executivitat (POUM).

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



El planejament general vigent al municipi de Banyoles és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en sessió de 22 de desembre de 2020 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC núm. 8340, de 12 de febrer de 2021.

---

## 2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

### 2.1. MODIFICACIONS PROPOSEADES

---

La present modificació afecta els paràmetres normatius del POUM de Banyoles que s'indiquen tot seguit :

(en blau, el text que s'afegeix, i en ~~vermell i ratllat~~, el text que s'exclou)

#### 2.1.1. ARTICLE 161. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS, SUBZONA TERCIARI COMERCIAL. CLAU A22.

Es proposa afegir un apartat a l'article 161 a les subzones clau A22K1a i A22k1b per tal de regular que en els supòsits que per causes degudament justificades sigui necessari substituir les edificacions existents es podrà tramitar un pla de millora urbana que garanteixi que la nova edificació no altera ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general i que garanteixi que l'edificació nova s'integra en l'entorn i paisatge urbà en que es localitza i a la resta de l'illa.

#### Art 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.

##### 1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

##### 2. Regulació

Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

##### 3. Especificitats

.....

3.9. A la Subzona A22K, corresponent als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany, s'estableixen les següents subzones:

- A22K1a – Volumetria amb ordenació específica nord.
- A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud.
- A22K2 – Verd privat.

3.9.1. A la subzona A22K1a, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per als extrems nord de l'illa que ens afecta. L'ordenació respecta d'edificació existent i admet una alçada màxima de Planta Baixa més 2 més una planta àtic separada 3 metres dels llindars est, oest, sud i de l'entorn de protecció del BCIN, fent façana al Carrer Mn. Constans. I amb una de Planta Baixa en la façana de l'estany.
- La parcel·la serà l'existent, però s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
- 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

## 7.2 Aparcament. Complementari.

- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat, i una alçada total complementaria de 2,70 a la planta àtic.  
A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retrassats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que no podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana i només es podrà destinar a usos d'aparcament.
- En cas que per causes degudament justificades sigui necessari substituir l'edificació, caldrà prèviament redactar un Pla de millora urbana, que compregui la totalitat de la subzona, que no alteri ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i que garanteixi que la nova edificació a implantar s'integra en l'entorn i paisatge urbà en què es localitza, i a la resta de la illa en la qual s'implanta. L'alçada màxima de les noves edificacions serà de PB+2PP.

L'àmbit del Pla de millora urbana haurà de contemplar tot el sòl qualificat amb la clau A22K1a.

Mentre no es redacti i s'aprovi el Pla de millora urbana seran d'aplicació els paràmetres de la subzona A22K1a anteriors.

### 3.9.2. A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuyssen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.
- Parcel·la mínima: la existent.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religió, que no s'admet.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.
- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.  
A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.
- En cas que per causes degudament justificades sigui necessari substituir l'edificació, caldrà prèviament redactar un Pla de millora urbana, que compregui la totalitat de la subzona, que no alteri ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i que garanteixi que la nova edificació a implantar s'integra en l'entorn i paisatge urbà en què es localitza, i a la resta de la illa en la qual s'implanta. L'alçada màxima de les noves edificacions serà de PB+2PP.

L'àmbit del Pla de millora urbana haurà de contemplar tot el sòl qualificat amb la clau A22K1b.

Mentre no es redacti i s'aprovi el Pla de millora urbana seran d'aplicació els paràmetres de la subzona A22K1b anteriors.

### 3.9.3. A la subzona A22K2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es aquella zona entre les dos ordenacions de volumetria amb ordenació específica en els que no es permet altra actuació que a nivell de paviment i plantació d'arborat que podran ser terrasses dels establiments colindants. S'hi permetrà la ubicació d'un element lleuger, desmuntable, el qual no podrà ocupar una superfície superior a 160 m<sup>2</sup>, podrà tenir planta baixa i soterrani, i haurà d'ubicar-se on s'indica en el plànol de proposta.
- S'admeten els usos següents:
  - 2.2 Comercial. Complementari.
  - 2.4 Restauració. Dominant.
  - 7.2 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

.....

## 2.1.2. ARTICLES 228. PARÀMETRES BÀSICS D'UN POUM I 229 PARÀMETRES DE L'ORDENAIÓ URBANÍSTICA DETALLADA I VOLUMÈTRICA

El document també proposa modificar el redactat dels apartats 2 i 3 de l'article 228 i l'apartat 3 de l'article 229 per tal de resoldre discrepàncies i tenir a nivell normatiu una definició precisa del que es considera per paràmetres bàsics d'acord amb el que determinen els articles 37 i 70.4 del TRLU.

### Article 228. Paràmetres bàsics d'un POUM

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - ~~La situació de les edificacions i construccions per cada parcel·la o àmbit de planejament.~~
  - L'ocupació de les edificacions prevista per cada parcel·la o àmbit de planejament..
  - ~~L'alçada i~~ El nombre de plantes de les edificacions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporta la modificació puntual d'aquest., 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 d'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4), ~~les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.~~

### Article 229. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.

- Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat, ~~(art. 70.4 TRLU) a excepció dels supòsits en què s'alterin els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, i l'estructura fonamental del planejament urbanístic general d'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 228 d'aquestes Normes.~~

## 2.2. JUSTIFICACIÓ, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

L'article 96 de la LUC relatiu a la Modificació de les figures del planejament urbanístic 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 per reglament i, d'entre les particularitats següents:

*a. En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.*

*b. Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.*

*c. Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.*

*d. Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.*

*e. En el cas de modificacions dels plans i programes a què fan referència les lletres b i c de l'article 79, correspon a la comissió territorial d'urbanisme corresponent la competència per a aprovar-les definitivament, llevat que l'àmbit territorial de la modificació afecti més d'una comissió territorial d'urbanisme o que la modificació comporti una alteració dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.*

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”.*

La iniciativa de modificació es revela necessària per corregir disfuncions que, tot i ser puntuals, comprometen l'eficàcia del planejament i la confiança legítima dels titulars. El Front Estany requereix un criteri uniforme sobre les noves edificacions que es puguin implantar en les subzones A22K1a i A22K1b corresponents als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla especial Illes Front de l'Estany, per tal que aquestes s'integrin en la paisatge urbà i en l'entorn i no malmetin un paisatge d'alt valor ambiental.

Segons l'interès públic, aquestes correccions reforcen la qualitat paisatgística de la façana lacustre, faciliten una mobilitat interna ordenada i coherent amb el planejament, i asseguruen la protecció patrimonial i la compacitat del teixit urbà consolidat. D'aquesta manera es garanteix que el POUM continuï sent una eina adequada i correcta per la gestió territorial, capaç de donar resposta a les exigències ambientals i funcionals del municipi.

En conjunt, la modificació concilia de manera equilibrada interessos públics i privats, complint els requisits de necessitat, idoneïtat i proporcionalitat establerts a l'article 97.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. El resultat és un planejament més exacte, equitatiu i coherent, que enforteix la protecció del territori i la seguretat jurídica dels ciutadans

La modificació no proposa cap increment de sostre o densitats, ni intensitat o transformació d'usos. Tampoc comporta una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius del POUM. No s'adopten nous criteris respecte l'estructura general i orgànica, o el model d'ordenació.

La proposta de modificació no s'inclou en cap dels supòsits de revisió previstos a l'art. 95 del TRLU.

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Banyoles es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 73 i ss del TRLU i 117 i ss del RLU pel que fa referència als actes preparatoris per a la seva formulació, tramitació i aprovació.

### **2.3. COMPLIMENT DELS ARTICLES 99 I 100 DEL TRLUC**

---

*Article 99.*

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*

*b) 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.*

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

*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.*

*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.*

## 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 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> 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.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

a) Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació.

b) Allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m<sup>2</sup> per habitatge.

Com s'ha exposat la present modificació no suposa ni un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos ja establerts, per tant no procedeix l'aplicació de les determinacions dels articles.

## 2.4. DETERMINACIONS, CONTINGUT I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

---

### Determinacions:

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.

## **Contingut documental:**

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:
  - a. El programa de participació ciutadana.
  - b. La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
  - c. Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el
  - d. municipi.
  - e. 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.

Al tractar-se d'una modificació, també ha d'incloure:

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 que la present modificació no afecta les determinacions del POUM vers els sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius.

En funció que amb aquesta modificació les parcel·les resultants que son edificables ja disposen de la condició de solar, resulta innecessari establir terminis d'execució ni incorporar avaluacions econòmiques.

Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del POUM, sinó que únicament introdueix unes correccions que poden considerar-se errades i/o ajustos, 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.

La participació ciutadana queda garantida 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.

## **Tramitació.**

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.

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 de suspensió de llicències.

## **2.5. AGENDA DE L'ACTUACIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ**

---

No procedeix a fixar l'agenda de l'actuació ni una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació atès que no és d'aplicació l'article 99.1.

## **2.6. MEMÒRIA SOCIAL**

---

D'acord amb l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'ordenació urbanística municipal i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

Donades les característiques de la Modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació, es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de la esmentada memòria social.

## **2.7. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA AAE**

---

L'AAE té per objecte integrar els conceptes del desenvolupament urbanístic sostenible en el procés de presa de decisions d'aquells instruments de planejament urbanístic que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient i comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la seva tramitació, per tal de garantir que les repercussions sobre el medi ambient d'aquests plans siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

Segons l'apartat 6 de la Disposició Addicional 8a de la Llei 16/2015, del 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, la AAE és preceptiva en la tramitació de les següents modificacions de plans i programes:

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

.../...

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

.../...

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.*

La present modificació de planejament general afecta únicament a sòl classificat com urbà i es troba separat de la Xarxa Natura 2000, i per tant, sense efecte sobre aquests espais protegits.

## 2.8 ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

---

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en la redacció de figures de planejament general, així com en llurs revisions i modificacions, només serà necessari incorporar un estudi de la mobilitat generada en el cas que aquelles comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. Tenint en compte que la present Modificació no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable (article 3.1.b) ni suposa projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, ni de reforma o ampliació d'instal·lacions existents (article 3.3), cal entendre que no es preceptiva la incorporació d'un estudi de la mobilitat generada a la present modificació puntual del POUM de Banyoles.

## 2.9. MEMÒRIA DE GÈNERE

---

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya regula al seu article 41 que "els poders públics han de garantir la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere i de les dones en totes les polítiques públiques per a aconseguir la igualtat real i efectiva, i la paritat entre dones i homes".

L'article 15 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, recull que les Administracions públiques han d'integrar el principi d'igualtat i la perspectiva de gènere de forma activa, expressa i operativa, en l'adopció i execució de les seves disposicions normatives, en la definició i dotació de polítiques públiques en tots els àmbits i en el desenvolupament del conjunt de totes les activitats.

De manera concreta, en relació a les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix:

*Article 53. Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat*

*1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:*

*a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.*

*b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.*

Seguint les determinacions de les normes abans citades, les actuacions urbanístiques han de justificar el compliment dels principis que s'hi estableixen, avaluant l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, en relació a les repercussions que una actuació pot tenir sobre les persones destinatàries, la seva afectació a activitats diàries, funcions i responsabilitats, oportunitats i drets efectius d'aquestes persones, que tenen diferents necessitats i interessos com a conseqüència dels rols que assumeixen tant en l'àmbit privat com en l'espai públic.

En aquest sentit, els vectors principals a analitzar des d'una perspectiva de gènere serien els referits a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i ús del teixit urbà.

Tenint en compte les característiques de la present modificació puntual de la Mp-POUM es posa de manifest que no s'afecten substancialment els vectors principals a analitzar pel que fa a l'impacte social i de gènere - accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà- ni s'alteren les seves condicions en relació a la situació prevista en el vigent POUM.

Josep Mariné, arquitecte municipal  
Banyoles, maig de 2026

Cristina Sabria, TAG Serveis Territorials

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

La present modificació afecta els paràmetres normatius del POUM que s'indiquen tot seguit. Respecte l'article 161 s'incorpora un nou apartat a les subzones A 22k1a i A22K1b per tal de permetre que en cas d'enderroc de l'edifici existent es pugui a través d'un Pla de millora urbana ordenar els volums de la nova edificació.

#### **Art 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.**

##### 1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

##### 2. Regulació

Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

##### 3. Especificitats

.....

3.9. A la Subzona A22K, corresponent als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany, s'estableixen les següents subzones:

- A22K1a – Volumetria amb ordenació específica nord.
- A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud.
- A22K2 – Verd privat.

3.9.1. A la subzona A22K1a, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per als extrems nord de l'illa que ens afecta. L'ordenació respecta d'edificació existent i admet una alçada màxima de Planta Baixa més 2 més una planta àtic separada 3 metres dels llindars est, oest, sud i de l'entorn de protecció del BCIN, fent façana al Carrer Mn. Constans. I amb una de Planta Baixa en la façana de l'estany.
- La parcel·la serà l'existent, però s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.

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

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

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

3.9.2. A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuysen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.

- Parcel·la mínima: la existent.
  - S'admeten els usos següents:
    - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
    - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
    - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
    - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
    - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
    - 2.4 Restauració. Compatible.
    - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
    - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.
    - 7.2 Aparcament. Complementari.
  - Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.
 

A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
  - A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.
- 3.9.3. A la subzona A22K2, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Es aquella zona entre les dos ordenacions de volumetria amb ordenació específica en els que no es permet altra actuació que a nivell de paviment i plantació d'arborat que podran ser terrasses dels establiments colindants. S'hi permetrà la ubicació d'un element lleuger, desmuntable, el qual no podrà ocupar una superfície superior a 160 m<sup>2</sup>, podrà tenir planta baixa i soterrani, i haurà d'ubicar-se on s'indica en el plànol de proposta.
  - S'admeten els usos següents:
    - 2.2 Comercial. Complementari.
    - 2.4 Restauració. Dominant.
    - 7.3 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
    - 7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

.....

També es corregeixen els articles 228 i 229 per tal de clarificar el seu redactat i adaptar-los a l'establert als articles 70.4 i 37 del Decret legislatiu 1/2010, text refós de la llei d'urbanisme.

#### **Article 228. Paràmetres bàsics d'un POUM**

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.

- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La situació de les edificacions i construccions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
  - L'ocupació de les edificacions prevista per cada parcel·la o àmbit de planejament..
  - L'alçada i nombre de plantes de les edificacions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporta la modificació puntual d'aquest. D'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

**Article 229. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició al·timètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat, (art. 70.4 TRLU) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 228 d'aquestes Normes.

## 4. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

### Art 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.

#### 1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

#### 2. Regulació

Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

#### 3. Especificitats

.....

3.9. A la Subzona A22K, corresponent als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany, s'estableixen les següents subzones:

- A22K1a – Volumetria amb ordenació específica nord.
- A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud.
- A22K2 – Verd privat.

3.9.1. A la subzona A22K1a, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per als extrems nord de l'illa que ens afecta. L'ordenació respecta d'edificació existent i admet una alçada màxima de Planta Baixa més 2 més una planta àtic separada 3 metres dels llindars est, oest, sud i de l'entorn de protecció del BCIN, fent façana al Carrer Mn. Constans. I amb una de Planta Baixa en la façana de l'estany.
- La parcel·la serà l'existent, però s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religions, que no s'admet.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.
- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat, i una alçada total complementaria de 2,70 a la planta àtic.

A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retrassats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que no podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana i només es podrà destinar a usos d'aparcament.
- En cas que per causes degudament justificades sigui necessari substituir l'edificació, caldrà prèviament redactar un Pla de millora urbana, que compregui la totalitat de la subzona, que no alteri ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i que garanteixi que la nova edificació a implantar s'integra en l'entorn i paisatge urbà en què es localitza, i a la resta de la illa en la qual s'implanta. L'alçada màxima de les noves edificacions serà de PB+2PP.
- L'àmbit del Pla de millora urbana haurà de contemplar tot el sòl qualificat amb la clau A22K1a.

- Mentre no es redacti i s'aprovi el Pla de millora urbana seran d'aplicació els paràmetres de la subzona A22K1a anteriors.

3.9.2. A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuysen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.
- Parcel·la mínima: la existent.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.
- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.

A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.
- En cas que per causes degudament justificades sigui necessari substituir l'edificació, caldrà prèviament redactar un Pla de millora urbana, que compregui la totalitat de la subzona, que no alteri ni els usos principals, ni els aprofitaments, ni les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i que garanteixi que la nova edificació a implantar s'integra en l'entorn i paisatge urbà en què es localitza, i a la resta de la illa en la qual s'implanta. L'alçada màxima de les noves edificacions serà de PB+2PPP.
- L'àmbit del Pla de millora urbana haurà de contemplar tot el sòl qualificat amb la clau A22K1b.
- Mentre no es redacti i s'aprovi el Pla de millora urbana seran d'aplicació els paràmetres de la subzona A22K1b anteriors.

3.9.3. A la subzona A22K2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es aquella zona entre les dos ordenacions de volumetria amb ordenació específica en els que no es permet altra actuació que a nivell de paviment i plantació d'arborat que podran ser terrasses dels establiments colindants. S'hi permetrà la ubicació d'un element lleuger, desmuntable, el qual no podrà ocupar una superfície superior a 160 m<sup>2</sup>, podrà tenir planta baixa i soterrani, i haurà d'ubicar-se on s'indica en el plànol de proposta.
- S'admeten els usos següents:
  - 2.2 Comercial. Complementari.
  - 2.4 Restauració. Dominant.
  - 7.4 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
  - 7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

.....

## Article 228. Paràmetres bàsics d'un POUM

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.
2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:
  - El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
  - La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
  - El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
  - L'ocupació de les edificacions prevista per cada parcel·la o àmbit de planejament..
  - El nombre de plantes de les edificacions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporta la modificació puntual d'aquest., 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 d'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4).

**Article 229. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.**

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
  - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
  - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
  - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
  - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
  - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
  - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
  - Edificació principal i edificació auxiliar.
  - Envoltant màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.
3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat, a excepció dels supòsits en què s'alterin els usos principals, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, i l'estructura fonamental del planejament urbanístic general d'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4)

Josep Mariné, arquitecte municipal  
Banyoles, maig de 2026

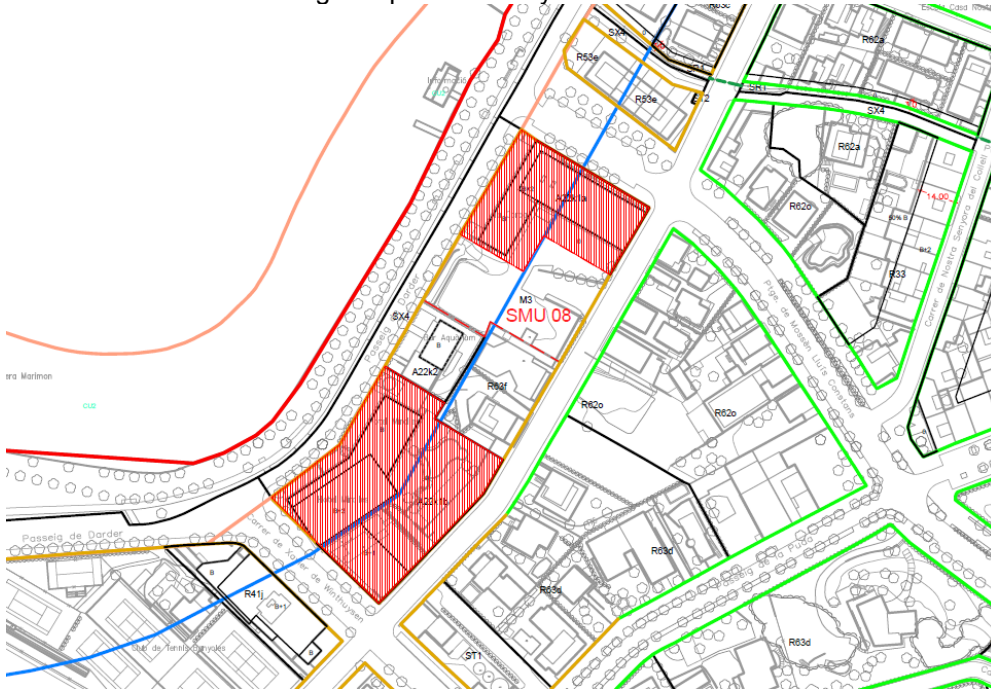
Cristina Sabria, TAG Serveis Territorials

## 5. DOCUMENT COMPRENSIU I SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

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:

### 6.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

En aplicació del l'article 73.2 de la LUC es suspenen la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també l'atorgament de llicències de nova edificació, d'ampliació, de reforma integral, d'enderroc, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes que estableixi la legislació sectorial en les dues parcel·les qualificades amb les claus A22K1a – Volumetria amb ordenació específica nord, i A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud, regulades a l'article 161 de les NNUU del POUM. El següent plànol assenyalava l'àmbit:



Plànol suspensió de llicències

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

En síntesi, les noves determinacions:

- S'afegeix un apartat a l'article 161 als apartats 3.19.1 (subzona A22k1a) i 3.19.2 (subzona A22K1b) que incideix en el Front Estany establint un criteri uniforme pel supòsit que justificadament es procedeixi a la substitució de l'edificació existent.
- Es corregeix el redactat dels apartats 2 i 3 de l'article 228 i l'apartat 3 de l'article 229.

Aquesta modificació no requereix la correcció dels plànols d'ordenació, solsament la incorporació d'uns apartats a l'article 161 de la Normativa i la modificació dels apartats 2 i 3 de l'article 228 i l'apartat 3 de l'article 229.

Aquest resum reflecteix l'abast real de la modificació, que es concreta en millores puntuals de caràcter tècnic i normatiu, sense incidència sobre el model territorial.