



Pla parcial urbanístic
SUD-06 Sector “Industrial Est”

novembre de 2025
BANYOLES

DOCUMENT COMPRENSIU

1.

DOCUMENT COMPRENSIU

1.1

OBJECTE DEL DOCUMENT

1.2

INICIATIVA

1.3

SITUACIÓ I ÀMBIT

1.4

ÀMBIT I ABAST DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

1.5

OBJECTIUS I ABAST DEL PLA PARCIAL

1.6

TIPOLOGIA DEL PLANEJAMENT

2.

INFORMES I DOCUMENTACIÓ EXPOSADA

3.

PLÀNOLS

4.

SÍNTESI DE L'ORDENACIÓ

4.1

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

4.2

IMATGES DEL RESULTAT DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

4.3

QUADRES DE DADES

2

Redacció

2

2

AUTORS

2

Joaquim Ginesta arquitecte

2

Narcís Reverendo arquitecte

3

3

3

EQUIP TÈCNIC

3

Francesc Haro arquitecte

3

Hayat Bouchikh arquitecta

3

Ruth Ginesta arquitecta

3

Mariona Pujol arquitecta tècnica

5

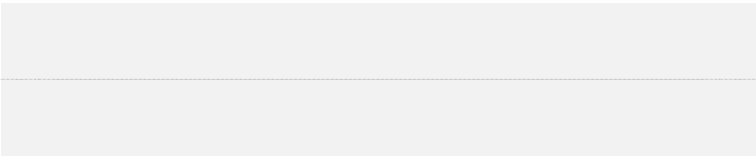
Àngela Boix delineant

5

GiR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

Carrer Nou 7-pral 17001 Girona 972221716 www.rg-arquitectes.com



1. DOCUMENT COMPRENSIU

1.1 Objecte del document

De conformitat amb el que disposa l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest document comprensiu té per objecte facilitar a la ciutadania la comprensió del contingut del Pla parcial urbanístic del sector SUD-06 "Industrial Est" de Banyoles, que se sotmet a informació pública conjuntament amb la resta de documentació del pla.

El document sintetitza els elements essencials de l'ordenació proposada, així com els efectes urbanístics directes derivats de la tramitació del Pla parcial.

1.2 Iniciativa

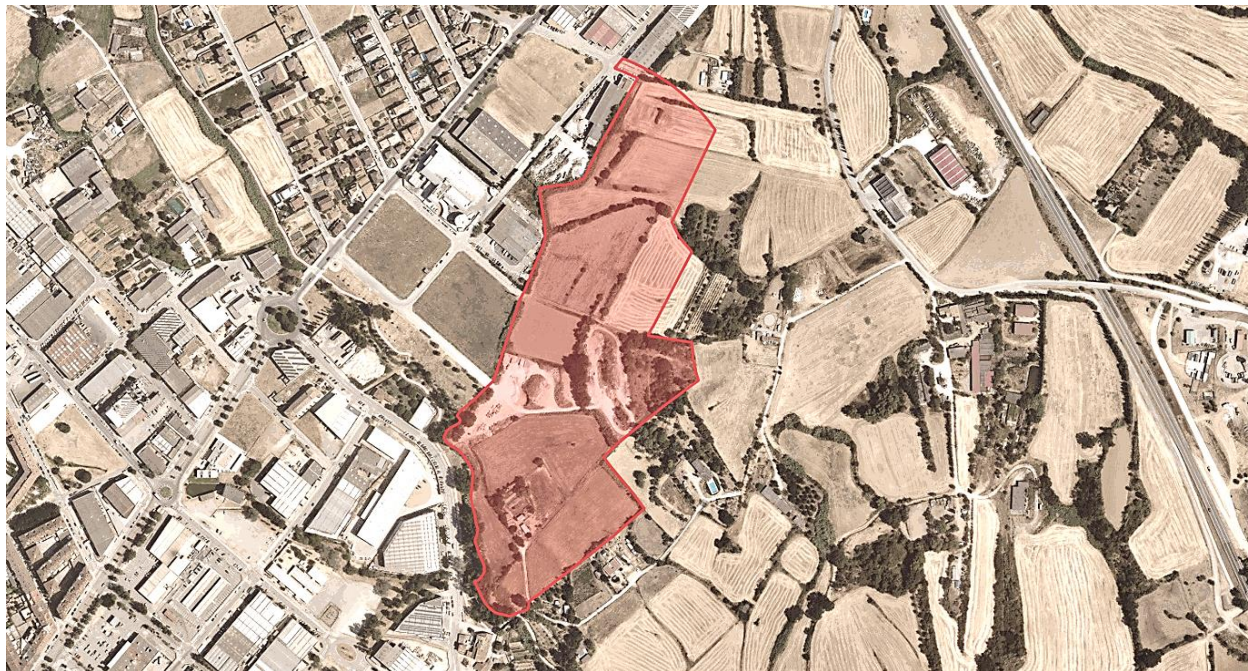
El Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" es promou a iniciativa privada de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR SUD 06 "INDUSTRIAL EST", DEL TERME MUNICIPAL DE BANYOLES, amb NIF V72679434.

1.3 Situació i àmbit

L'àmbit del Pla parcial correspon al Sector SUD-06 "Industrial Est", classificat com a sòl urbanitzable delimitat pel POUM'20 de Banyoles.

El sector:

- té una superfície aproximada de 9,84 ha segons el planejament general, amb una superfície ajustada de 97.156,48 m2 segons la topografia de detall del Pla parcial;



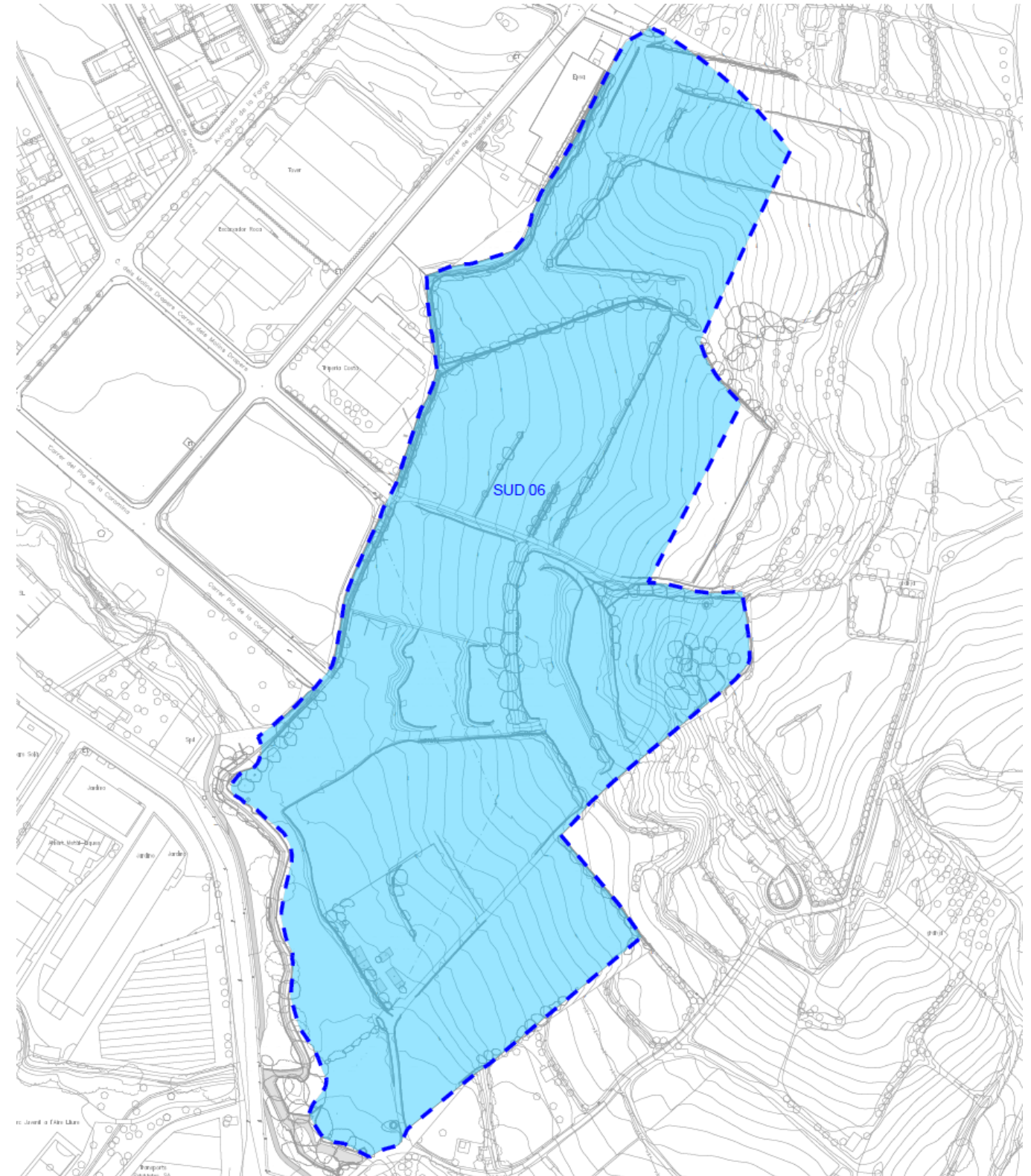
DELIMITACIÓ GRÀFICA DE L'ÀMBIT SOBRE ORTOFOTO

- se situa a l'est del sector industrial consolidat UP4, fins a la connexió sud amb la riera Canaleta;
- limita parcialment amb sòl no urbanitzable de protecció preventiva.

L'àmbit està identificat gràficament als plànols del Pla parcial que s'exposen al públic.

1.4 Àmbit i abast de la suspensió de llicències

La tramitació del Pla parcial urbanístic del sector SUD-06 "Industrial Est" comporta l'establiment d'una suspensió de llicències urbanístiques a l'àmbit delimitat gràficament a la següent imatge:



1.5 Objectius i abast del Pla parcial

El Pla parcial del sector SUD-06 "Industrial Est" té com a objectiu principal l'ordenació urbanística detallada del sector, d'acord amb les determinacions del POUM'20 i del planejament territorial vigent.

Els objectius principals són:

- completar la trama urbana industrial existent a l'est del municipi;
- generar nou sòl per a activitats econòmiques, facilitant la relocalització d'indústries existents al nucli urbà;
- garantir una ordenació funcional i coherent dels sistemes viaris, espais lliures i parcel·lació;
- integrar l'ordenació amb el parc fluvial de la riera Canaleta, d'acord amb les determinacions del Pla especial corresponent;
- assegurar la viabilitat tècnica, ambiental i econòmica del desenvolupament.

L'abast del Pla parcial és el propi d'un instrument de planejament derivat, i inclou:

- la definició de la xarxa viària;
- la delimitació de sistemes d'espais lliures i equipaments;
- la zonificació del sòl d'aprofitament privat;
- les condicions d'edificació, usos i execució.

1.6 Tipologia del planejament

El document sotmès a informació pública correspon a un Pla parcial urbanístic de desenvolupament, que:

- no és una revisió ni una modificació del planejament general, sinó el seu desplegament;
- desenvolupa les determinacions del POUM'20 de Banyoles, aprovat definitivament el desembre de 2020 i modificat puntualment l'any 2024 pel que fa a la fitxa del sector;
- s'executa mitjançant un únic polígon d'actuació i amb el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En no tractar-se d'una modificació del planejament vigent, no és procedent identificar àmbits d'alteració de l'ordenació existent, sinó descriure l'ordenació de nova implantació prevista pel Pla parcial.

2. INFORMES I DOCUMENTACIÓ EXPOSADA

El document comprensiu s'exposa conjuntament amb la totalitat de la documentació del Pla parcial, que inclou, entre d'altres:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació
- Estudi ambiental
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi de viabilitat i sostenibilitat econòmica
- Pressupost estimatiu d'urbanització

- Pla d'etapes

3. PLÀNOLS

S'exposen conjuntament amb aquest document comprensiu els plànols del Pla parcial, incloent-hi els relatius a:

- delimitació de l'àmbit;
- zonificació;
- ordenació detallada.

4. SÍNTESI DE L'ORDENACIÓ

4.1 Zones d'aprofitament privat

Zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A11h.

El Pla parcial defineix la Zona d'edificació entre mitgeres Clau A11h. Per aquesta zona s'adopten majoritàriament els mateixos paràmetres de la Clau A11 de l'article 155 de les Normes urbanístiques del POUM'20 que es relacionen a continuació (ratllant els que es varien en la Normativa del Pla parcial):

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 500 m2.

- Front mínim: El front mínim de parcel·la serà de 14 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Ocupació: 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

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.

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 s'admet amb les excepcions dels centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

6. Serveis tècnics i ambientals. Compatible.

7.2 Aparcament. Compatible.

- 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.

A la subzona A11h del SUD-6, s'aplicaran els següents paràmetres específics:

- L'edificabilitat neta màxima és de **0,753 m2st/m2**.
- L'ocupació màxima és del **75%**.
- L'alçada reguladora màxima és de **15 metres** sense limitació del nombre de plantes.
- Separació mínima de l'edificació al Parc de la riera Canaleta **6 metres**.
- En parcel·les de superfície 2.000 m2 o superior s'admet **una activitat per cada 1.000 m2 de parcel·la**.

Zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A12a.

De la regularització de la geometria del torrent sense nom resulta un espai irregular entre el rec i el fons de les parcel·les industrials del sòl urbà consolidat. Aquest espai és apte per a que es pugui agregar a les finques urbanes i que resultin més regulars. Amb aquesta finalitat, el Pla parcial adopta els mateixos paràmetres de la Clau A12 i les especificitats de la subzona A12a de l'article 156 de les Normes urbanístiques del POUM'20 que es relacionen a continuació:

3. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del **70%** de la seva superfície.

- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de **5 metres** del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 5 metres a la resta de partions.

- 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

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat podran originar una **ocupació addicional del 5%** de la superfície de la parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones. Aquests cossos seran de planta baixa, la seva alçada no serà superior a 3,50 m, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la amb l'excepció de les toleràncies assenyalades.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçada de **12 metres**.

Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, **hagin d'ultrapassar l'alçada 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.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

2.1 **Oficines i serveis**. Compatible.

2.2 **Comercial**. Condicionat a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

2.4 **Restauració**. Compatible.

2.5 **Recreatiu 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 només s'admet per clíniques veterinàries o similars.

6. **Serveis tècnics i ambientals**. Compatible.

7.2 **Aparcament**. Compatible.

7. Especificitats

7.1. A la subzona **A12a**, que prové del Pla parcial del sector UP4, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: **1300 m2**

- Longitud mínima de la façana del carrer: **28 m**.

- L'edificabilitat neta màxima és de **1,13 m2st/m2s**.

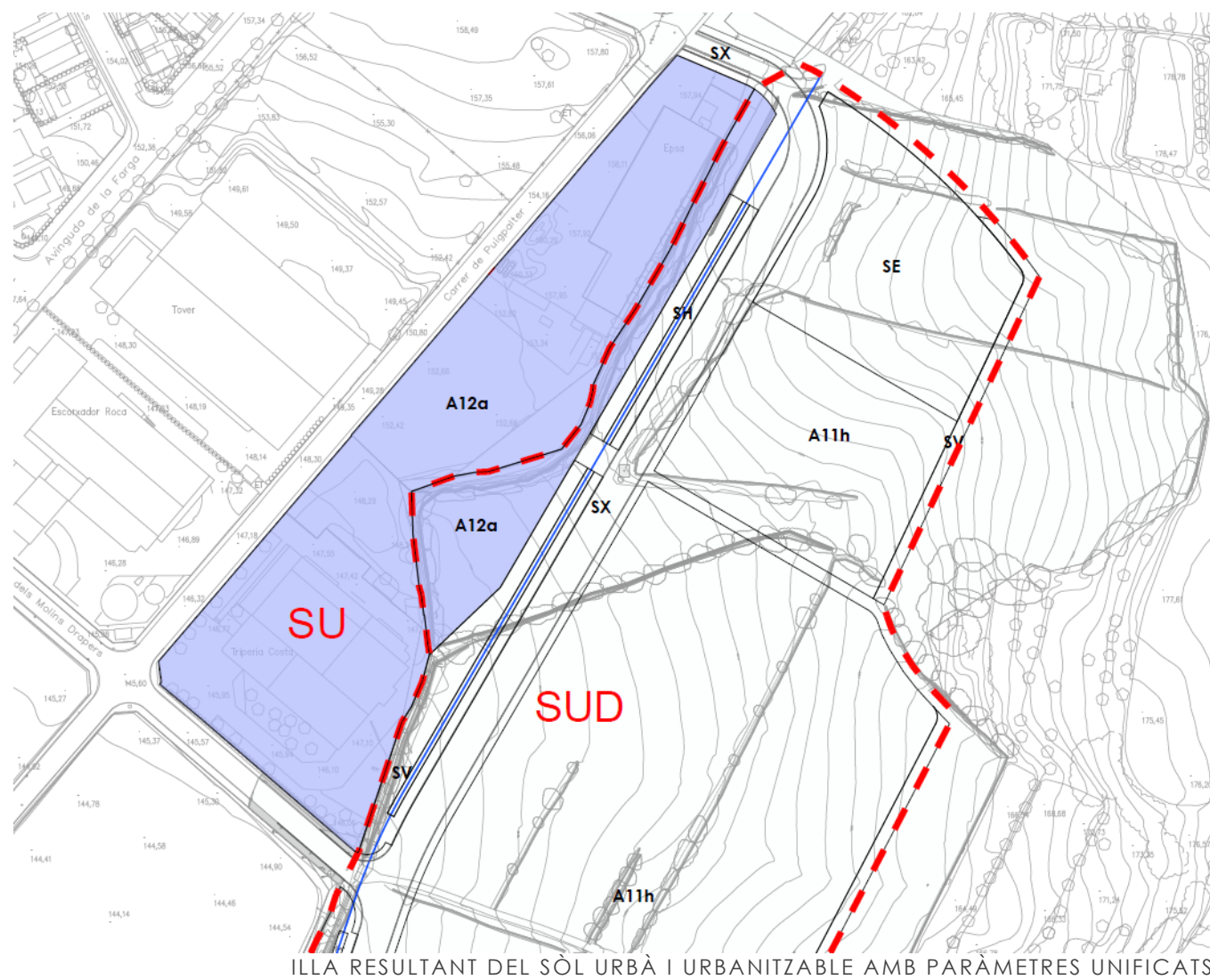
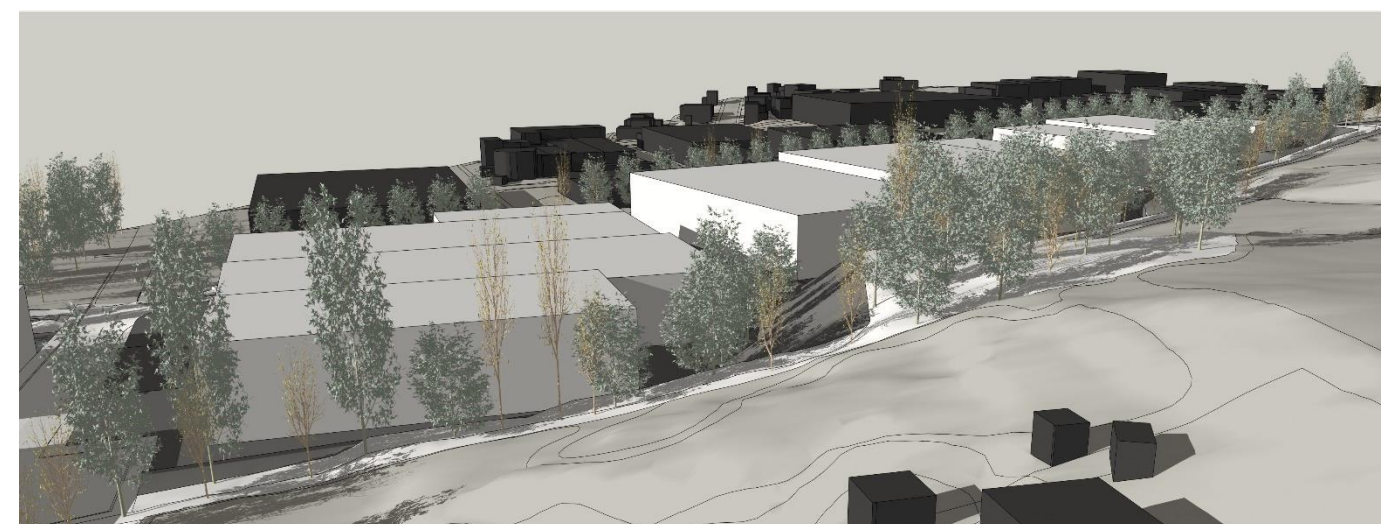
- La separació mínima als xamfrans podrà ser inferior a 5 metres.

- S'admet la divisió de propietat horitzontal a raó de **tres activitats per parcel·la mínima** amb les condicions fixades a l'apartat 6 d'aquest article.

Per a la Clau A12a, els Paràmetres en relació amb la parcel·la, d'edificació en relació amb el carrer, en relació a l'edificació i condicions d'ús seran en tot moment les que el POUM determini per a l'illa de sòl urbà delimitada al sud pel carrer dels Molins drapers, a l'oest pel carrer de Puigpalter i al nord pel carrer de Les Costes. Actualment es defineixen aquests paràmetres i condicions a l'article 156 de les Normes urbanístiques del POUM.

Mitjançant el Projecte de reparcel·lació del SUD-6 o a través de posteriors llicències de reparcel·lació en cas que els terrenys hagin adquirit la condició de sòl urbà, es podran agrupar i parcel·lar els sols d'aprofitament privat resultants del sector SUD-6 amb els del sòl urbà confrontant. En aquest cas, tenint idèntic règim urbanístic les edificacions es podran situar dins de la nova parcel·la concentrant l'aprofitament en la localització que lliurement s'esculli complint els paràmetres normatius de forma global en funció de la seva superfície i geometria sense que s'hagi de tenir en compte la delimitació del sector.

4.2 Imatges del resultat de l'ordenació proposada



4.3 Quadres de dades

Classificació del sòl: planejament vigent i proposta

El quadre següent compara les determinacions del POUM'20 de Banyoles amb les que resulten de l'ordenació detallada del Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est".

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES		
QUADRE RESUM		
	PLA PARCIAL	POUM
zona verda	19.439,68 m2 20,01%	19.431,30 m2 20%
equipament	4.860,72 m2 5,00%	4.857,82 m2 5%
vials	9.731,52 m2 10,02%	9.715,65 m2 10%
sistema hidrogràfic	867,11 m2 0,89%	
zona industrial	62.257,45 m2 64,08%	63.151,71 m2 65%
total	97.156,48 m2 100,00%	97.156,48 m2 100,00%

Pel que fa al sostre edificable el Pla parcial urbanístic exclou de la superfície del sector la del domini públic hidràulic i distribueix l'edificabilitat bruta en les dues zones urbanístiques de la següent manera:

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES						
QUADRE RESUM SOSTRE EDIFICABLE						
	PLA PARCIAL			POUM		
clau	sup. parcel·la	edif. neta	sostre màxim	sup. computable	edificab. bruta	sostre màxim
A12a	2.826,27 m2	1,130	3.193,69 m2st			
A11h	59.431,18 m2	0,753	44.751,68 m2st			
	62.257,45 m2		47.945,36 m2st	95.913,96 m2	0,50 m2st/m2	47.956,98 m2st

Del quadre de característiques es constata que es compleixen els percentatges de cessió mínims i que l'aprofitament urbanístic resultant s'adequa a les previsions del POUM¹.

¹ Per efecte dels arrodoniments en les edificabilitats netes, en el Pla parcial urbanístic resulten 11,62 m2st inferiors als màxims previstos pel POUM d'acord amb l'edificabilitat bruta (-0,24 per mil).

