

DILIGÈNCIA

Per a fer constar que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 23 de febrer de 2026, va aprovar inicialment el Pla Parcial Urbanístic SUD-06 Sector Industrial Est, que està integrat per quatre documents:

- Memòria descriptiva, del dia 14 de gener de 2026
- Plànols, del dia 14 de gener de 2026
- Estudi d'inundabilitat, del dia 10 de febrer de 2026
- Document comprensiu, del dia 10 de febrer de 2026

La secretària municipal
Rosa M Melero Agea



Pla parcial urbanístic
SUD-06 Sector “Industrial Est”

n o v e m b r e d e 2 0 2 5
B A N Y O L E S

I. MEMÒRIA	4	EXECUCIÓ I FINANÇAMENT DE LES OBRES D'ENDEGAMENT	33
		POSSIBILITAT D'EXECUCIÓ AUTÒNOMA	33
1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ	4	1.11.3 INFORME DE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA DE 3 DE NOVEMBRE DE 2025	33
1.1 INTRODUCCIÓ	4	1.11.4 COMPATIBILITAT ENTRE EL PLA ESPECIAL DE LA RIERA CANALETA I EL PLA PARCIAL DEL SUD 6 INDUSTRIAL EST.	33
1.1.1 INICIATIVA	4		
1.1.2 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	4	2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	34
1.1.3 MARC LEGAL	4	2.1 CRITERIS ADOPTATS EN LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL	34
1.1.4 CONTINGUTS	5	2.1.1 XARXA VIÀRIA	34
1.1.5 DETERMINACIONS SOBRE LES ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	5	2.1.2 RELACIÓ DEL SECTOR AMB EL SÒL NO URBANITZABLE	37
1.1.6 DETERMINACIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS	5	2.1.3 ESPAIS LLIURES PÚBLICS	38
1.1.7 DETERMINACIONS RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I OBRES D'URBANITZACIÓ	6	2.1.4 EQUIPAMENTS COMUNITARIS	38
1.1.8 DETERMINACIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	6	2.1.5 SERVEIS TÈCNICS	39
1.2 ÀMBIT	6	2.1.6 ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	39
1.3 CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI	11	2.1.7 INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	41
1.3.1 MARC FÍSIC DE L'ÀMBIT DE L'ORDENACIÓ	11	2.2 CRITERIS RELACIONATS AMB ELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE ODS	41
1.4 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	12	2.2.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE	41
1.4.1 USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS	15	2.2.2 MESURES EN L'ORDENACIÓ DE ZONES I SISTEMES	42
1.4.2 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	15	2.3 CRITERIS ADOPTATS I MESURES INCORPORADES AMB PERSPECTIVA DE GÈNERE EN LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL	43
AIGUA POTABLE	15	2.3.1 CRITERIS A CONSIDERAR	43
DESGUÀS D'AIGÜES PLUVIALS.	16	CONFORT PER ALS VIANANTS	43
AIGÜES RESIDUALS	16	TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS	43
ENERGIA ELÈCTRICA	17	INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT	43
XARXA DE GAS	18	ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL	44
TELECOMUNICACIONS	18	INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ	44
1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	18	PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS	44
1.6 REPORTATGE FOTOGRÀFIC	18	SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL	44
1.7 DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES. PTPCG'10.	21	QUALITAT I CONFORT	44
1.8 DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL PLA DE L'ESTANY. PDUPE'10.	21	ARRELAMENT	45
1.9 DETERMINACIONS DEL POUM'20 QUE ES DESENVOLUPA	23	IDENTITAT I EMPODERAMENT	45
1.9.1 EL SUD-06 "INDUSTRIAL EST" EN EL POUM'20 DE BANYOLES	23	2.3.2 MESURES ADOPTADES	45
1.9.2 NORMES URBANÍSTIQUES DEL POUM'20	24	2.4 IMATGES DEL RESULTAT DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA	48
1.9.3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL POUM'20 DE BANYOLES.	29	2.5 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE LA LLEI I EL REGLAMENT PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT	49
1.10 DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR DE L'AEROPORT DE GIRONA. SERVITUDS AERONÀUTIQUES.	31	2.5.1 DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	49
1.11 DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL DE LA RIERA CANALETA APROVAT INICIALMENT PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EL DIA 12 DE MAIG DE 2025.	32	QUALITAT DE VIDA, SOSTENIBILITAT AMBIENTAL I PRESERVACIÓ ENFRONT RISCOS	50
1.11.1 ABAST DEL PLA ESPECIAL DE LA RIERA CANALETA	32	2.5.2 PRESERVACIÓ FRONT ALS RISCOS NATURALS O TECNOLÒGICS	50
1.11.2 DETERMINACIONS VINCULANTS DEL PLA ESPECIAL SOBRE EL PLA PARCIAL	32	CONTAMINACIÓ DEL SÒL	52
SECCIÓ HIDRÀULICA DE LA RIERA CANALETA	32	RISCOS ASSOCIATS AL TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES	53
PARQUITZACIÓ I TRACTAMENT PAISATGÍSTIC	32	2.6 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PDUPE'10	53

2.7	ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL POUM'20	55	CONTRIBUCIÓ DEL DÈFICIT DE TRANSPORT PÚBLIC	68
2.7.1	JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ DE LA PROMOCIÓ A LES CONDICIONS I INDICADORS PREVISTOS PEL POUM.	55	TAXA DE CONNEXIÓ AL SISTEMA DE SANEJAMENT EN ALTA.	69
2.8	ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DE LA LEGISLACIÓ SECTORIAL	57	BENS I DRETS INDEMNITZABLES	69
2.8.1	DECRET 344/2006, DE 19 DE SETEMBRE, DE REGULACIÓ DELS ESTUDIS D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	57	2.17.3 QUADRE RESUM DE LES DESPESES ESTIMADES.	70
2.8.2	COMPLIMENT DEL DECRET 130/2003, DE 13 DE MAIG, PEL QUAL S'APROVA EL REGLAMENT DELS SERVEIS PÚBLICS DE SANEJAMENT.	58	3. ANNEXOS	71
2.8.3	COMPLIMENT DE LES CONDICIONS DE L'APARTAT A DE L'ANNEX II DEL REGLAMENT DE SEGURETAT CONTRA INCENDIS EN ELS ESTABLIMENTS INDUSTRIALS (RD 2267/2004).	58	3.1 COMPROMISOS I GARANTIES	72
2.8.4	COMPLIMENT DE L'APARTAT 1 DEL DOCUMENT BÀSIC SI 5 DEL CTE, RELATIU A LES CONDICIONS D'APROXIMAMENT I ENTORN.	59	3.2 MEMÒRIA AMBIENTAL	73
2.9	ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES NECESSITATS DE LES PERSONES: ACCESSIBILITAT, MOBILITAT, SEGURETAT I ÚS DEL TEIXIT URBÀ	61	3.3 ESTUDI D'INUNDABILITAT	73
2.9.1	COMPLIMENT DE LA LLEI 13/2014, DEL 30 D'OCTUBRE, D'ACCESSIBILITAT.	61	3.4 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA	73
2.9.2	COMPLIMENT DE L'ODRE TMA/851/2021, DE 23 DE JULIOL, PER LA QUE ES DESENVOLUPA EL DOCUMENT TÈCNIC DE CONDICIONES BÀSIQUES D'ACCESSIBILITAT I NO DISCRIMINACIÓ PER A L'ACCÉS I LA UTILITZACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS URBANITZATS.	61	3.5 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA	74
2.10	COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL POUM'20 SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE	63	3.5.1 VALOR DEL SÒL URBANITZAT.	74
2.11	PLA D'ETAPES	64	3.5.2 DESPESES D'URBANITZACIÓ.	74
2.12	DIVISIÓ POLIGONAL	64	3.5.3 VALOR BRUT DEL SECTOR.	74
2.13	QUADRES DE DADES	64	3.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	76
2.13.1	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA	64	3.6.1 JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	76
2.14	ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA D'AIGUA I ABOCAMENT D'AIGÜES RESIDUALS	64	3.6.2 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I EL MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DE LA IMPLANTACIÓ I PRESTACIÓ DELS SERVEIS NECESSARIS"	76
2.15	ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA DE POTÈNCIA ELÈCTRICA	66	IMPACTE SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DE L'AJUNTAMENT.	76
2.16	CRITERIS PER A LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES	66	IMPACTE SOBRE ELS INGRESSOS I LES DESPESES DE CAPITAL D'ALTRES ADMINISTRACIONS.	76
2.16.1	ESPLANADES I PAVIMENTS	66	IMPACTE SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES CORRENTS, MUNICIPALS.	76
2.16.2	EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS.	67	3.6.3 QUADRE RESUM DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL SECTOR SUD-06 "INDUSTRIAL EST".	77
2.16.3	EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS.	67	CONCLUSIONS	78
2.16.4	XARXA D'AIGUA POTABLE	67	3.7 INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA	79
2.16.5	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	67	3.8 INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT	80
2.16.6	XARXA ELÈCTRICA	68	II. NORMES URBANÍSTIQUES	83
2.16.7	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	68	CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	83
2.16.8	ENJARDINAMENT	68	ARTICLE 1. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD-06 "INDUSTRIAL EST"	83
2.16.9	MOBILIARI URBÀ	68	ARTICLE 2. MARC LEGAL	83
2.16.10	INFRAESTRUCTURES DE RECOLLIDA DE RESIDUS	68	ARTICLE 3. COMPLIMENT DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	83
2.17	PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS. ALTRES COSTOS D'URBANITZACIÓ.	68	ARTICLE 4. VIGÈNCIA	83
2.17.1	PRESSUPOST DE LES OBRES I ELS SERVEIS.	68	ARTICLE 5. AQUEST PLA PARCIAL URBANÍSTIC ESTÀ INTEGRAT PELS SEGÜENTS DOCUMENTS:	83
2.17.2	ALTRES COSTOS D'URBANITZACIÓ.	68	ARTICLE 6. INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS	83
	REDACCIÓ DE PLANS, ESTUDIS, PROJECTES I DE GESTIÓ	68	ARTICLE 7. MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ	83
	CÀRREGUES EXTERNES	68	CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	83
			ARTICLE 8. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	83
			ARTICLE 9. SISTEMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	83

ARTICLE 10. PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	84
ARTICLE 11. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	84
CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC	84
ARTICLE 12. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	84
ARTICLE 13. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	84
ARTICLE 14. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENTS DE TERRES	84
ARTICLE 15. PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	84
ARTICLE 16. ESPAIS PRIVATS NO EDIFICABLES	84
CAPÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS	84
ARTICLE 17. SISTEMES URBANÍSTICS	84
ARTICLE 18. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, CLAU SE7	84
ARTICLE 19. PARÀMETRES DEL SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS, CLAU ST	84
CAPÍTOL V. ZONES	84
ARTICLE 20. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL, SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU A11H.	84
ARTICLE 21. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL, SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU A12A.	85
CAPÍTOL VI. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	85
ARTICLE 22. MESURES AMBIENTALS DE PROTECCIÓ DEL MEDI FÍSIC I RISCOS AMBIENTALS	85
ARTICLE 23. MESURES AMBIENTALS I RECOMANACIONS PEL MEDI NATURAL I PAISATGÍSTIC	86
ARTICLE 24. MESURES AMBIENTALS PEL MEDI SOCIOECONÒMIC I ESTRUCTURA URBANA	87

Redacció

AUTORS

Joaquim Ginesta arquitecte

Narcís Reverendo arquitecte

EQUIP TÈCNIC

Francesc Haro arquitecte

Hayat Bouchikh arquitecta

Ruth Ginesta arquitecta

Mariona Pujol arquitecta tècnica

Àngela Boix delineant

GIR

REVERENDO GINESTA ARQUITECTES

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

III. PLÀNOLS

88

JOAQUIM GINESTA REY - DNI 77603206X	2025.11.26 20:29:53 +01'00'
REVERENDO HOSPITAL NARCIS - 40301142J	2025.11.26 20:26:50 +01'00'



I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA: INFORMACIÓ

1.1 Introducció

El 12 d'abril de 2010, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany. Entre les directrius i determinacions del Pla director sobre els el sistema d'espais oberts, es precisa els tipus bàsics de sòl de protecció preventiva i regula les obres, usos i edificacions que es poden admetre en cadascun d'ells. L'article 70.2 de les Normes urbanístiques del Pla director estableix que en el cas del municipi de Banyoles es determina de manera indicativa sobre el sòl de protecció preventiva les àrees preferents d'extensió, deixant per al planejament urbanístic municipal la concreció final d'aquestes àrees.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Banyoles es va aprovar definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió del dia 22 de desembre de 2020 (publicat l'acord al DOGC de 12 de febrer de 2021). El POUM'20 va delimitar en règim de sòl urbanitzable delimitat, el Sector SUD-06 "Industrial Est", amb una superfície segons la fitxa de l'annex normatiu de 9,84 Ha. Aquest sector ha d'ampliar la trama urbana ja existent d'usos industrials i facilitar el trasllat d'indústries implantades en el nucli obrint la possibilitat de la seva transformació a usos compatibles amb el teixit residencial.

El present Pla parcial estableix l'ordenació detallada de l'àmbit i les condicions per al seu desenvolupament.

1.1.1 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.

1.1.2 Conveniència i oportunitat

La conveniència i oportunitat de la redacció del Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" es justifica per les següents circumstàncies:

- La Junta de Compensació Provisional que promou el Pla parcial està constituïda per una àmplia majoria dels propietaris, alguns d'ells adquirents del sòl com a empresaris promotors interessats en implantar-hi la seva activitat.
- L'Agenda del POUM'20 estableix que el Sector SUD-06 "Industrial Est" es desenvolupi en el primer sexenni.
- Amb el desenvolupament del Sector SUD-06 "Industrial Est" s'assoliran els objectius definits pel POUM: completar l'oferta de sòl industrial donant continuïtat als carrers sense sortida que provenen del sector UP4 alhora que obtenir un espai públic destinat a espai lliure en coherència urbanística amb la creació d'un parc fluvial adoptat en els sectors confrontants.

1.1.3 Marc legal

El marc legal per a la redacció del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC).

Tal com estableix l'article 55.2 del TRLUC, el planejament urbanístic general es desenvolupa per mitjà del planejament urbanístic derivat, que és integrat pels plans

especials urbanístics, pels plans de millora urbana, pels plans parcials urbanístics i pels plans parcials urbanístics de delimitació.

L'article 65 del TRLUC, relatiu als Plans parcials urbanístics estableix el següent:

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics:

a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

6. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

1.1.4 Continguts

L'article 66 del TRLLUC estableix la documentació dels plans parcials urbanístics:

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

2. Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58, i s'han de promoure i tramitar amb la denominació de plans parcials urbanístics de delimitació.

El present Pla parcial incorpora la documentació anterior d'acord amb la descripció detallada que es realitza als articles 84 a 89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a les obres d'urbanització bàsiques, el Pla parcial solament estableix els criteris i es concretaran les solucions definitives en el corresponent projecte d'urbanització.

1.1.5 Determinacions sobre les zones d'aprofitament privat

L'article 80 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives als usos del sòl i als paràmetres edificatoris que ha de contenir el Pla parcial urbanístic:

A l'efecte d'establir l'ordenació detallada dels usos i els paràmetres edificatoris, els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, han de concretar:

a) La qualificació del sòl, amb determinació dels usos principals i compatibles i la seva proporció i amb especificació dels terrenys que es destinen a habitatge amb protecció oficial, d'acord amb les reserves establertes pel planejament general.

b) Els índexs d'edificabilitat neta dels terrenys edificables, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.

c) Si es preveu l'ús d'habitatge, la densitat neta expressada en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge.

d) La definició de la parcel·la mínima indivisible, per a cada una de les zones previstes.

e) La dotació necessària de places d'aparcament de vehicles que cal reservar en el sòl privat de cada zona, tant en superfície com en subsòl.

f) Els elements compositius de l'ordenació prevista. Si és el cas, les alineacions que pertocin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables. L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els lindars de parcel·la.

g) L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives d'ordenació volumètrica que el pla admeti. En aquest segon cas, el pla pot especificar gràficament les esmentades alternatives o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

h) Les alineacions i les rasants.

1.1.6 Determinacions relatives als sistemes urbanístics

L'article 81 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives als sistemes urbanístics que ha de contenir el Pla parcial urbanístic:

81.1 Respecte als terrenys destinats a sistemes urbanístics, correspon als plans parcials urbanístics i als plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector.

b) Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, amb indicació dels destinats a titularitat pública i, si s'escau, dels que siguin susceptibles de titularitat privada, i establir llurs condicions d'ordenació o, almenys, llur edificabilitat màxima.

c) Determinar els terrenys destinats, si s'escau, al sistema d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions del planejament general.

81.2 Les reserves de sòl que s'estableixin per als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a les necessitats derivades dels usos previstos per al sector i, en qualsevol cas, les reserves destinades a espais lliures públics i equipaments comunitaris de titularitat pública han de respectar els estàndards mínims establerts en els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici dels casos de substitució de les reserves mínimes legals destinades a equipaments comunitaris que el planejament general determini en aplicació de l'article 66.1.c) d'aquest Reglament.

81.3 L'edificabilitat del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública no té la consideració de sostre edificable als efectes de determinar els estàndards que estableixen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 65 de la Llei d'urbanisme, sens perjudici de les determinacions que, si s'escau, el planejament ha d'establir per fer front als requeriments d'espais lliures o d'altres equipaments que es derivin de la destinació establerta per al referit sostre.

81.4 Quan, degut a la concurrència de diversos usos en un mateix sector, cal computar independentment els estàndards corresponents, el càlcul s'efectua de la següent manera:

a) Els estàndards mínims de zones verdes i espais lliures públics i d'equipaments públics que estableix l'article 65.3 de la Llei d'urbanisme, en relació amb els usos residencials, es determinen en funció del sostre en el que s'admet aquest ús, d'acord amb el què estableix l'apartat 3 d'aquest article. A fi d'acreditar el compliment de les superfícies mínimes que estableix el mateix article, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat amb ús residencial respecte a l'edificabilitat total del sector.

b) En relació amb les reserves derivades d'usos no residencials que estableix l'article 65.4 de la Llei d'urbanisme, es computa, com a superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, la part proporcional de la superfície del sector corresponent al percentatge de l'edificabilitat destinada a usos no residencials respecte a l'edificabilitat total del sector.

81.5 La configuració i dimensió dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i equipaments comunitaris han de ser adequades a llur funcionalitat i han d'evitar el fraccionament que dificulti o invalidi aquesta funcionalitat.

81.6 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació han de destinar a serveis tècnics, de titularitat pública o privada, el sòl necessari per a la implantació de les infraestructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector.

1.1.7 Determinacions relatives als serveis urbanístics i obres d'urbanització

L'article 82 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives serveis urbanístics i obres d'urbanització que ha de contenir el Pla parcial urbanístic:

82.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació poden concretar directament el traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques, integrant en llur documentació el corresponent projecte d'urbanització, o poden remetre aquesta concreció al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents.

82.2 En cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació no concreti directament les obres d'urbanització bàsiques, ha de contenir:

a) L'assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius dels serveis que estableixi i, com a mínim, de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendi; de clavegueram; de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

b) La capacitat dels serveis d'acord amb els previsions de consum i d'abocaments derivades dels usos a implantar.

c) La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis, les quals, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

La concreció del traçat i les característiques detallades de les obres d'urbanització bàsiques es realitzarà al corresponent projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a document independent. Tot i això, el Pla parcial defineix els criteris de disseny per a aquestes obres.

1.1.8 Determinacions relatives a l'execució del Pla parcial urbanístic

L'article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica les determinacions relatives a l'execució que ha de contenir el Pla parcial urbanístic:

83.1 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació:

a) Han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Aquestes previsions poden incloure condicions temporals per a l'inici de l'execució dels polígons d'actuació inclosos en cada etapa, en aplicació de la programació que estableix el planejament urbanístic general d'acord amb els articles 65.1.c) i 77.1.j) d'aquest Reglament.

b) Poden determinar el sistema d'actuació per a llur execució, el qual pot ser diferent per a cada un dels polígons d'actuació urbanística que, si s'escau, delimitin.

c) Han de contenir una avaluació econòmica de l'execució del pla, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

83.2 Els plans parcials urbanístics i els plans parcials urbanístics de delimitació, respecte a les etapes d'execució que prevegin, han d'establir:

a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.

b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.

c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.

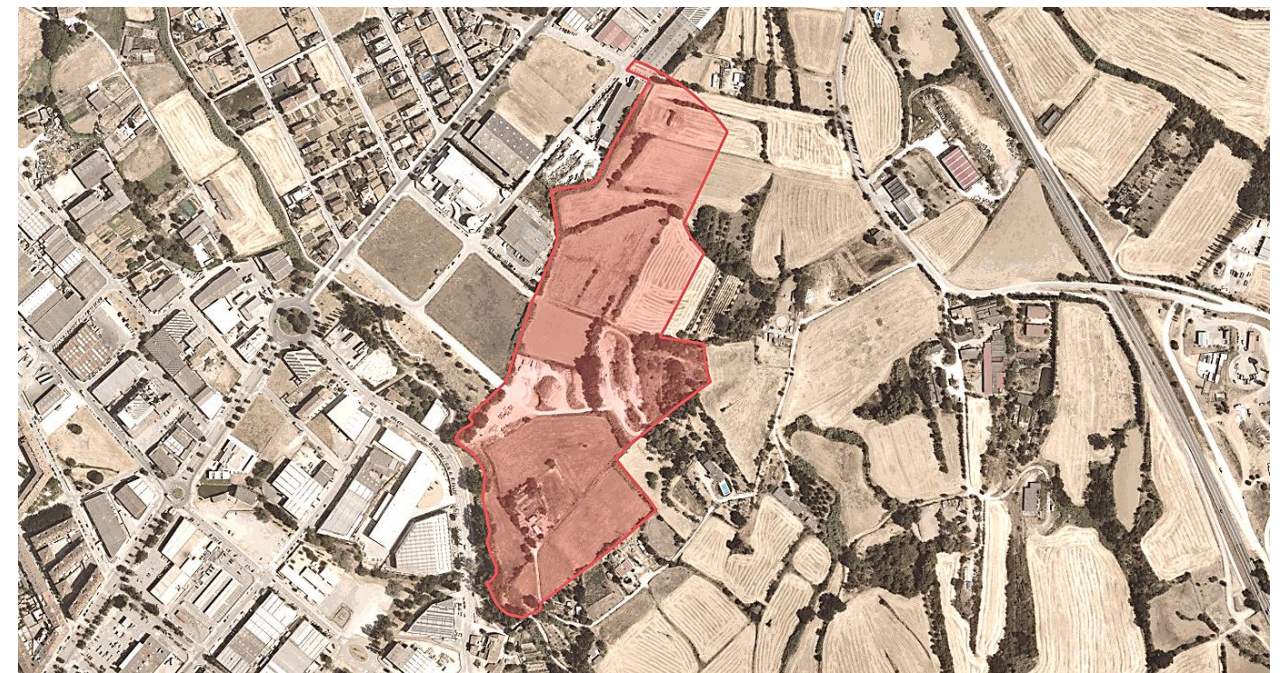
d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei per a que puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.

e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació. Pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

1.2 Àmbit

El POUM'20 de Banyoles delimita gràficament l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" descrivint-lo de la següent manera:

Aquest sector comprèn els terrenys a l'est del sector industrial desenvolupat UP4 fins a la connexió al sud amb la riera Canaleta tocant a la Ronda Canaleta.



DELIMITACIÓ GRÀFICA DE L'ÀMBIT SOBRE ORTOFOTO

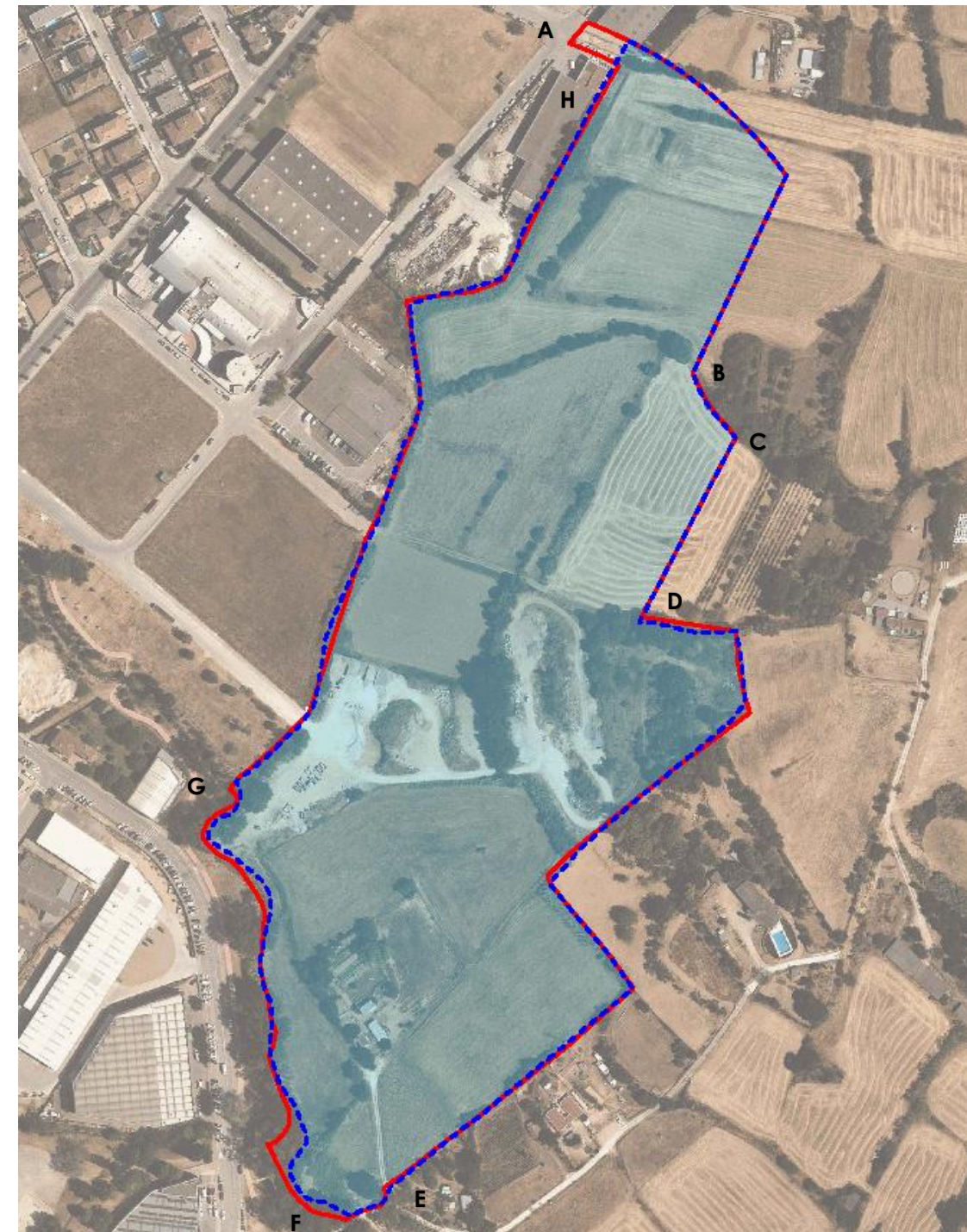
De la delimitació gràfica del POUM'20 de Banyoles resulta una superfície del Sector SUD-06 "Industrial Est" de 9,84 Ha. Tanmateix, l'article 61 de les Normes urbanístiques del POUM, relatiu a l'ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents estableix les següents de terminacions:

- Que les superfícies dels sectors de planejament tenen caràcter informatiu.
- Que en el cas que s'inclogui o es limiti amb domini públic hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.
- Que els límits dels sectors de planejament es poden ajustar en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per

una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

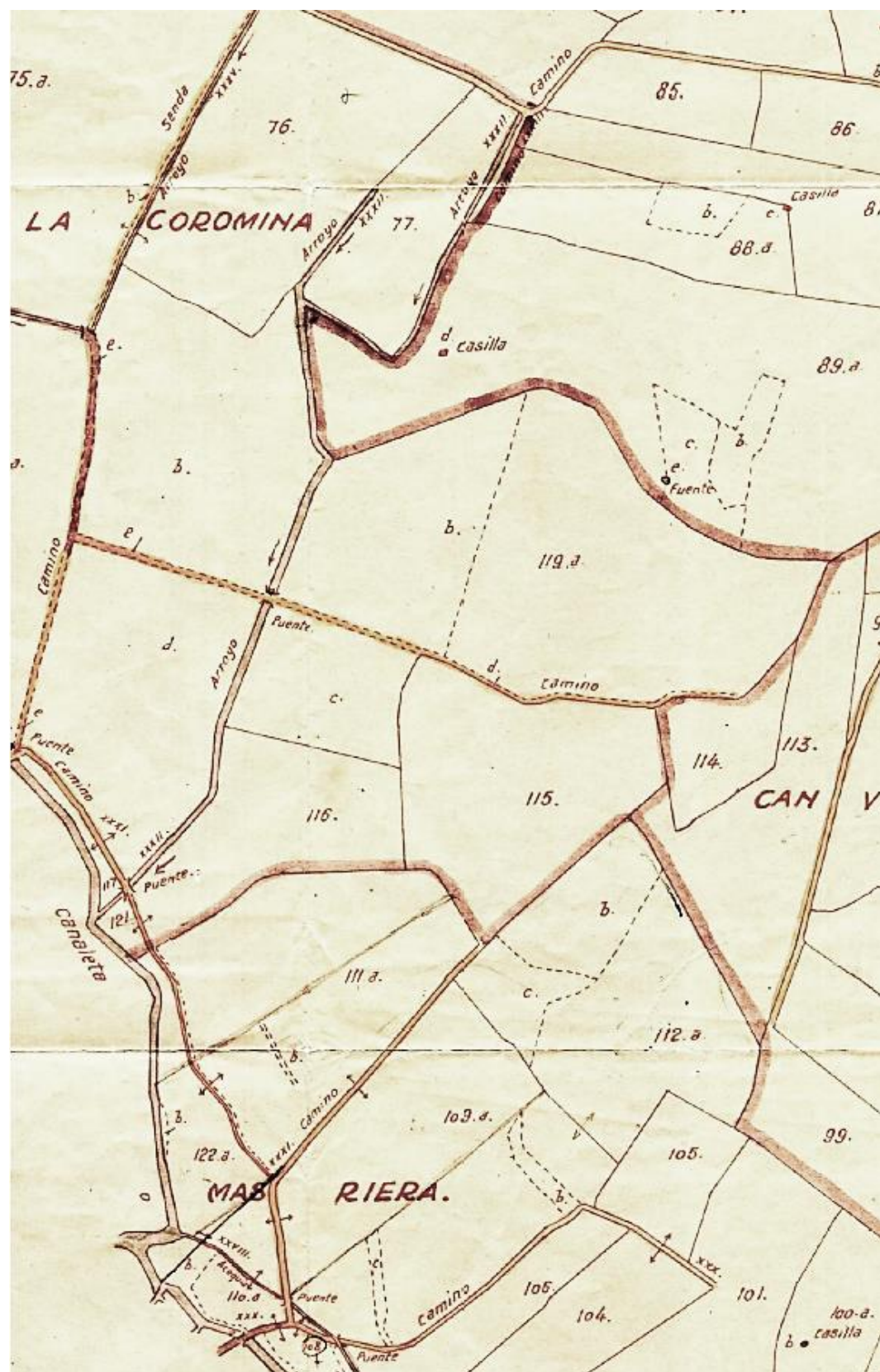
- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
 - Adaptació a límits de parcel·les.
 - Adaptació a altres elements existents del territori que no s'haguessin tingut en compte.
- Que la suma dels ajustos no suposin variar en més o menys d'un 5% de la superfície.

Per a la redacció del Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" s'ha realitzat un aixecament topogràfic sobre el terreny que té major precisió que la base cartogràfica 1:1.000 sobre la que es va redactar el POUM. El gràfic següent mostra la delimitació del Sector (línia blava) identificant en tot el perímetre tant els trams en els que s'han realitzat ajustos com també els que es mantenen en la posició coincident amb la definició gràfica del POUM (línia vermella).



SUPERPOSICIÓ DE DELIMITACIONS

A efecte de la precisió de límits del sector cal tenir en compte que la delimitació de parcel·les cadastrals actuals és inexacta en no ser coherent amb alguns elements físics com els marges o tancaments i també obviar alguns elements del territori com camins o el torrent del límit oest. Tot i això el cadastre té valor informatiu com també el té el cadastre històric que es reproduïx a la imatge següent:



CADASTRE HISTÒRIC

Per a la delimitació del sector s'han identificat els següents aspectes clau:

- **Aprofitament patrimonialitzat:** Els terrenys en qüestió van patrimonialitzar un aprofitament a partir del desenvolupament del Pla Parcial de la Coromina UP4, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 4 de novembre de 1987. Això implica que qualsevol modificació que afecti aquests terrenys ha de respectar o indemnitzar els drets adquirits per les parts implicades, així com les càrregues i obligacions ja satisfetes.
- **Situació en origen de SUC (Sòl Urbà Consolidat):** La situació inicial dels terrenys com a sòl urbà consolidat reforça la necessitat de valorar-los en la condició de la seva qualificació pròpia i característiques com a sòl urbanitzat. Aquesta situació inicial defineix el seu marc urbanístic original.
- **Sector desenvolupat amb gestió i obra d'urbanització finalitzada:** La consolidació d'aquest sector, amb les obres d'urbanització plenament executades i aprovades, impedeix la seva integració parcial en el desenvolupament del SUD-06.

Es conclou que és precís **excloure** de l'àmbit del sector urbanitzable aquesta superfície que en origen té condició de SUC, quedant fora de l'abast de regulació del Pla Parcial i evitant així un conflicte normatiu improcedent. Per tant es procedeix a actuar amb dues directrius principals:

- **Terrenys fora d'àmbit però essencials per al SUD-06:** Els terrenys formen part d'una actuació fora d'àmbit necessària per al funcionament del SUD-06 tant en el seu accés com l'enllaç de la xarxa de serveis.
- **Valoració dels terrenys destinats a l'ampliació del sistema viari com a sòl urbanitzat industrial:** La valoració d'aquest sòl serà en la seva situació d'origen i reconeixent la qualificació existent, és a dir com a sòl urbanitzat industrial,

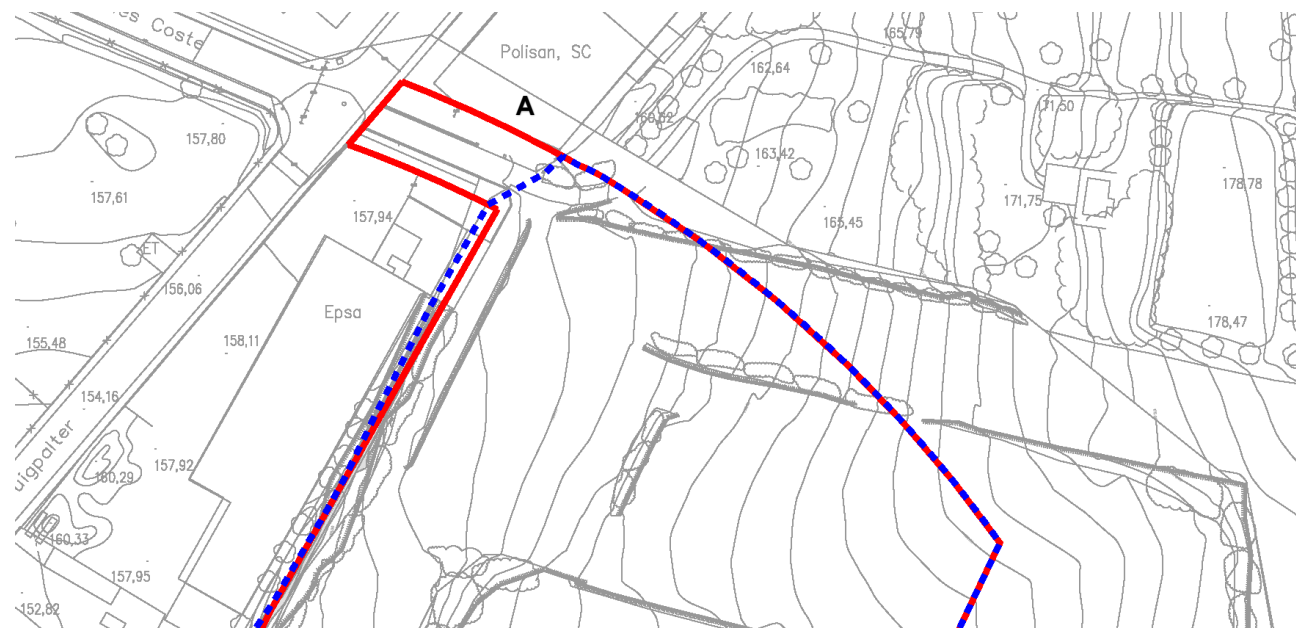
La nova delimitació recupera el que estableix el Pla Parcial de la Coromina UP4 per després enllaçar amb el límit nord del sector definit al POUM'20, que no coincideix amb cap límit de propietat ni element físic.



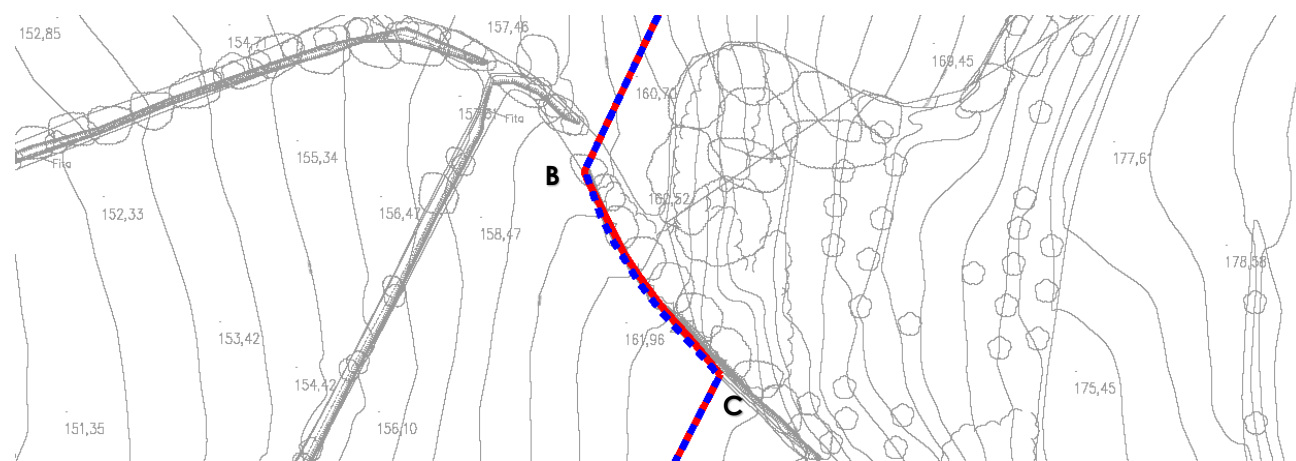
DELIMITACIÓ DEL SECTOR PLA PARCIAL "PLA DE LA COROMINA" - 1986

La definició de límits sobre el plànol topogràfic ha seguit els següents criteris:

- **TRAM A-B.** Es produeix una discordança en els plànols d'ordenació del POUM pel que fa a la delimitació de l'àmbit del SUD-06 "Industrial est" sobre un tram de sòl urbà consolidat.

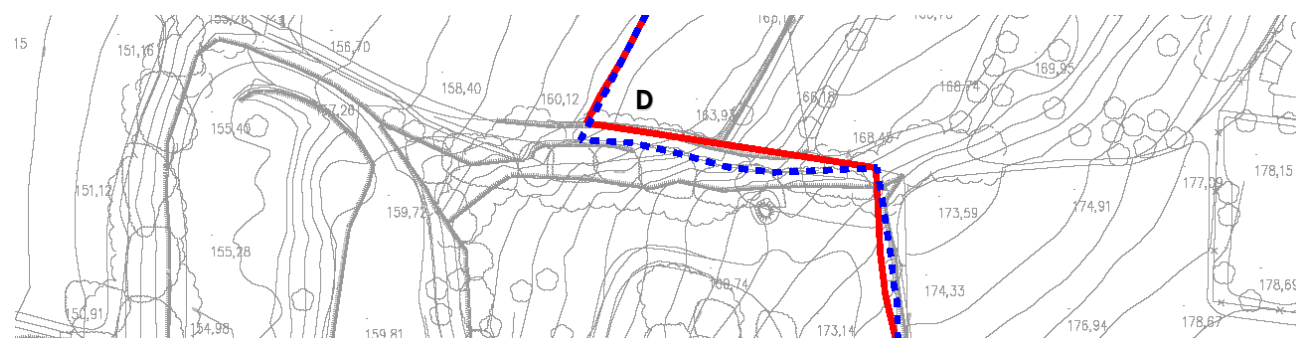


- **TRAM B-C.** S'ajusta el límit Sector SUD-06 "Industrial Est" a la partió entre les finques identificades amb les parcel·les cadastrals 17016A004001020000ED (inclosa) i 17016A004000960000EF (exclosa). Es considera que la partió és el peu de marge ja que la finca exclosa té un nivell més elevat que la que està inclosa dins de l'àmbit.

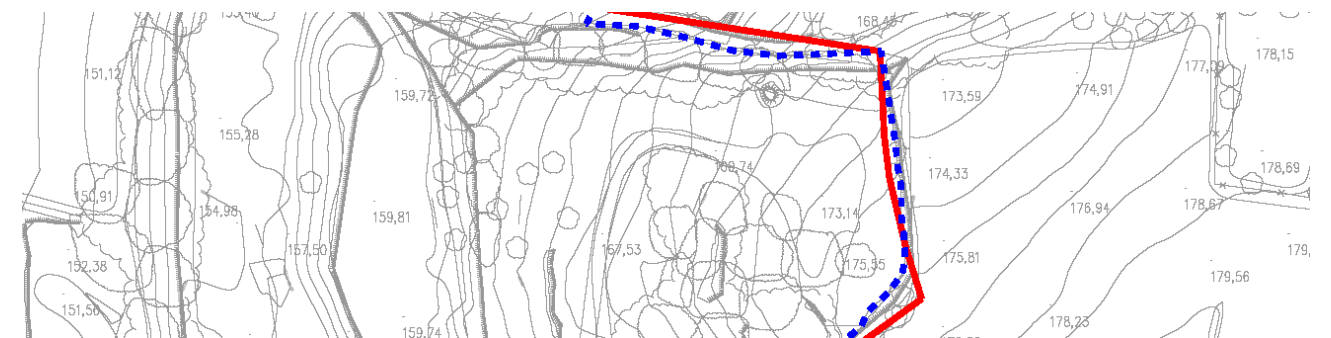


- **TRAM C-D.** Es respecta exactament el límit del POUM, que no coincideix amb cap límit de propietat ni element físic.
- **TRAM D-E.** S'ajusta el límit Sector SUD-06 "Industrial Est" a la partió entre les 4 finques identificades amb les parcel·les cadastrals 17016A004001070000ES, 17016A004001210000EG, 17016A004001200000EY i 17016A004001270000EM (incloses íntegrament) i 5 finques externes a l'àmbit:

17016A004001020000ED (exclosa parcialment) adoptant com a límit el costat sud del camí d'accés a aquesta darrera parcel·la.



17016A004001080000EZ (exclosa) tenint en compte que la partió és el peu de marge ja que la finca exclosa té un nivell més elevat que el de la finca inclosa a l'àmbit.



17016A004001170000EY (exclosa) reconeixent el tancament perimetral amb filat preexistent.



17016A004001190000EQ (exclosa) reconeixent el tancament perimetral amb filat preexistent.



17016A004001460000EW (exclosa) reconeixent el tancament perimetral amb filat preexistent.



- **TRAM E-F.** S'ajusta el límit del Sector SUD-06 "Industrial Est" a la partió entre la finca identificada amb la referència cadastral 17016A004001270000EM i la vora del camí públic

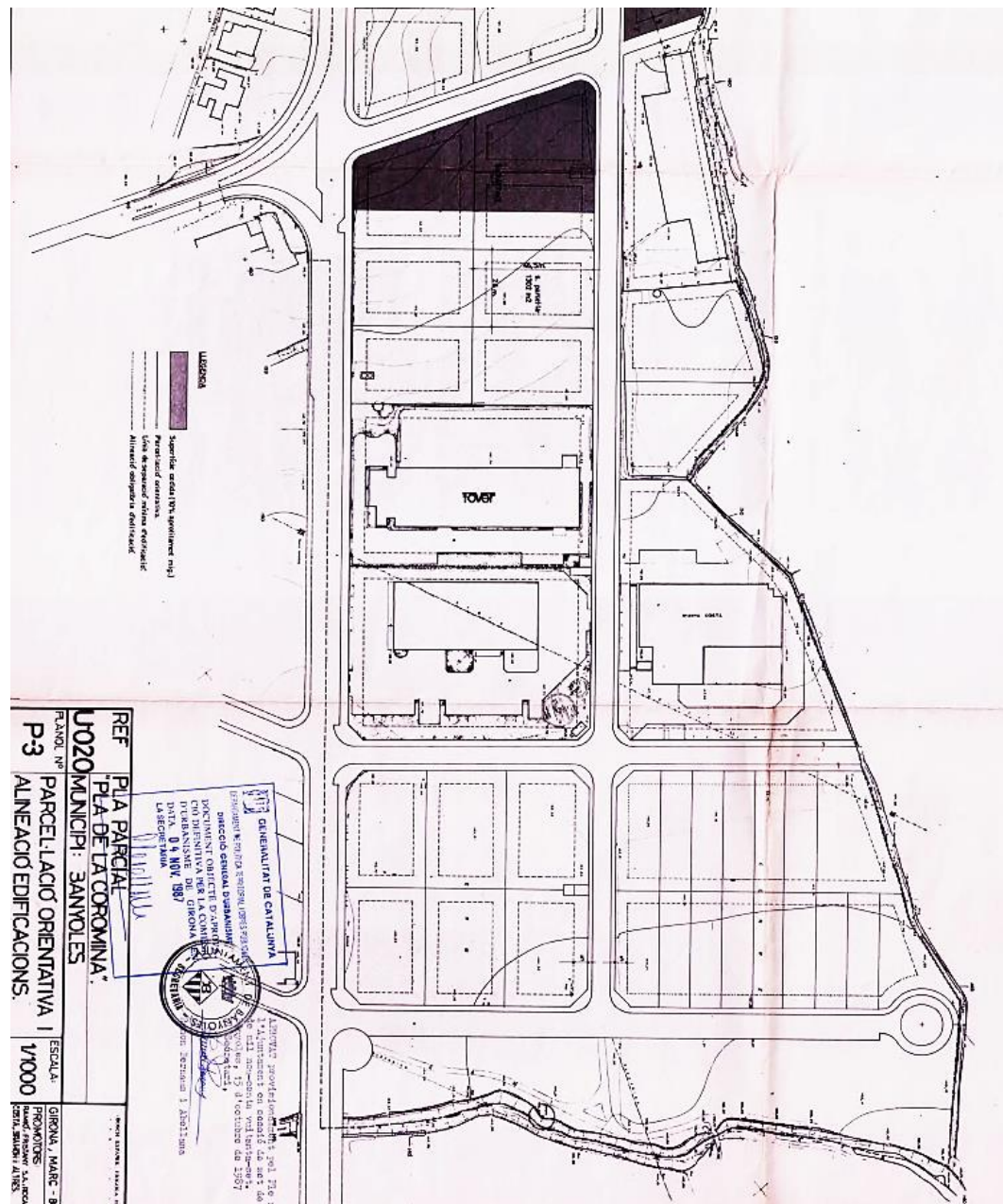


- **TRAM F-G.** S'ajusta el límit del Sector i consegüentment el de les finques incloses identificades amb les referències cadastrals 17016A004001270000EM, 17016A004001260000EF, 17016A004001250000ET, 17016A004001240000EL, 17016A004001230000EP i 17016A004001060000EE amb el Domini públic hidràulic de la riera Canaleta segons la delimitació publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua en format digital i coordenades ETRS89. A la imatge següent s'identifica amb color blau més intens la part de DPH que se superposa a la delimitació del SUD-06 segons el POUM'20 i que el Pla parcial exclou.



LÍMIT SEGONS POUM'20 I DPH DE LA RIERA CANALETA. FONT ACA

- **TRAM G-H.** S'ajusta el límit del Sector al del sòl urbà, que coincideix al marge dret del torrent innominat que queda íntegrament dins del Sector SUD-06 "Industrial Est".



DELIMITACIÓ DEL SECTOR "PLA DE LA COROMINA" - TORRENT SENSE NOM

De l'aplicació dels criteris anteriors resulta una superfície del Sector SUD-06 "Industrial Est" de **97.156,48 m²**.

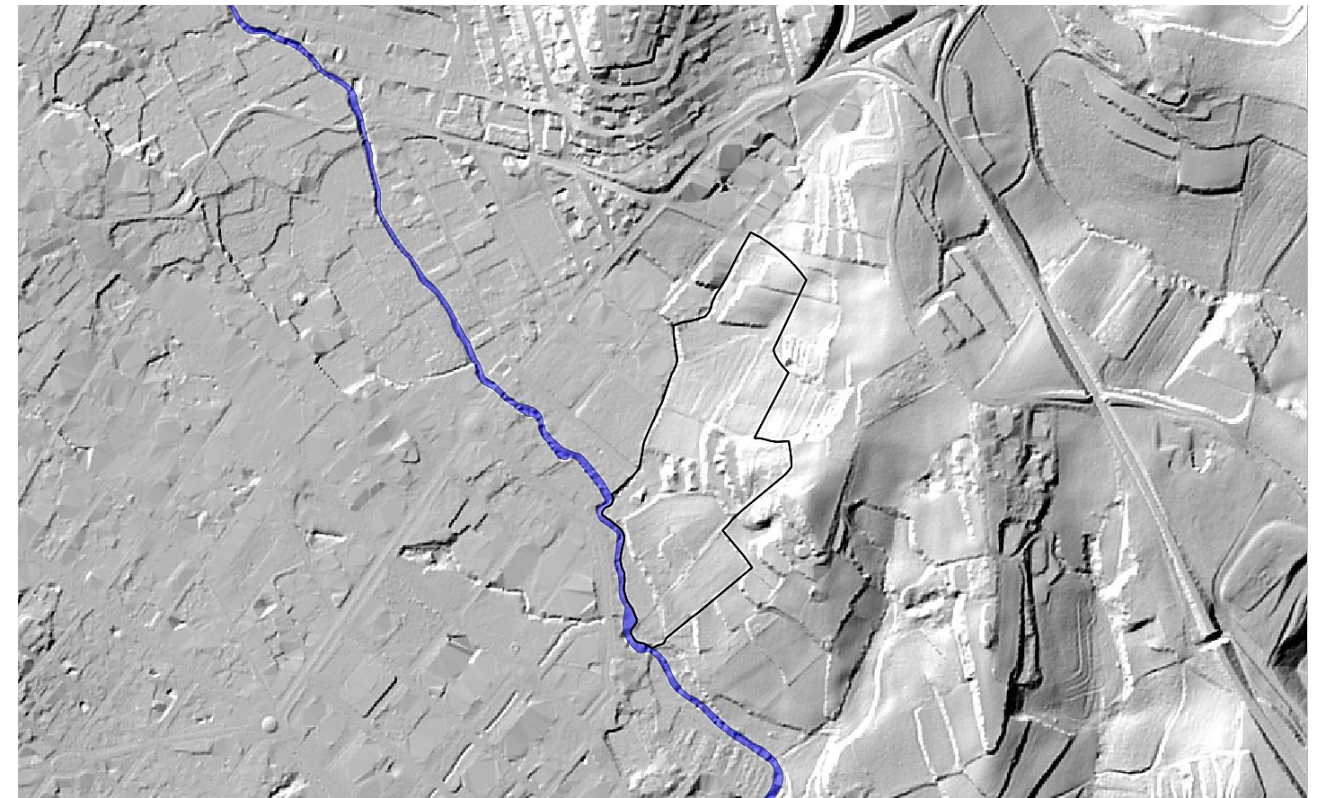
La variació de superfície en relació a la que resultaria de la transcripció literal de la delimitació del POUM'20 és del 1,26%, inferior al 5% previst a l'article 61 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal relatiu a l'ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents.

1.3 Característiques naturals del territori

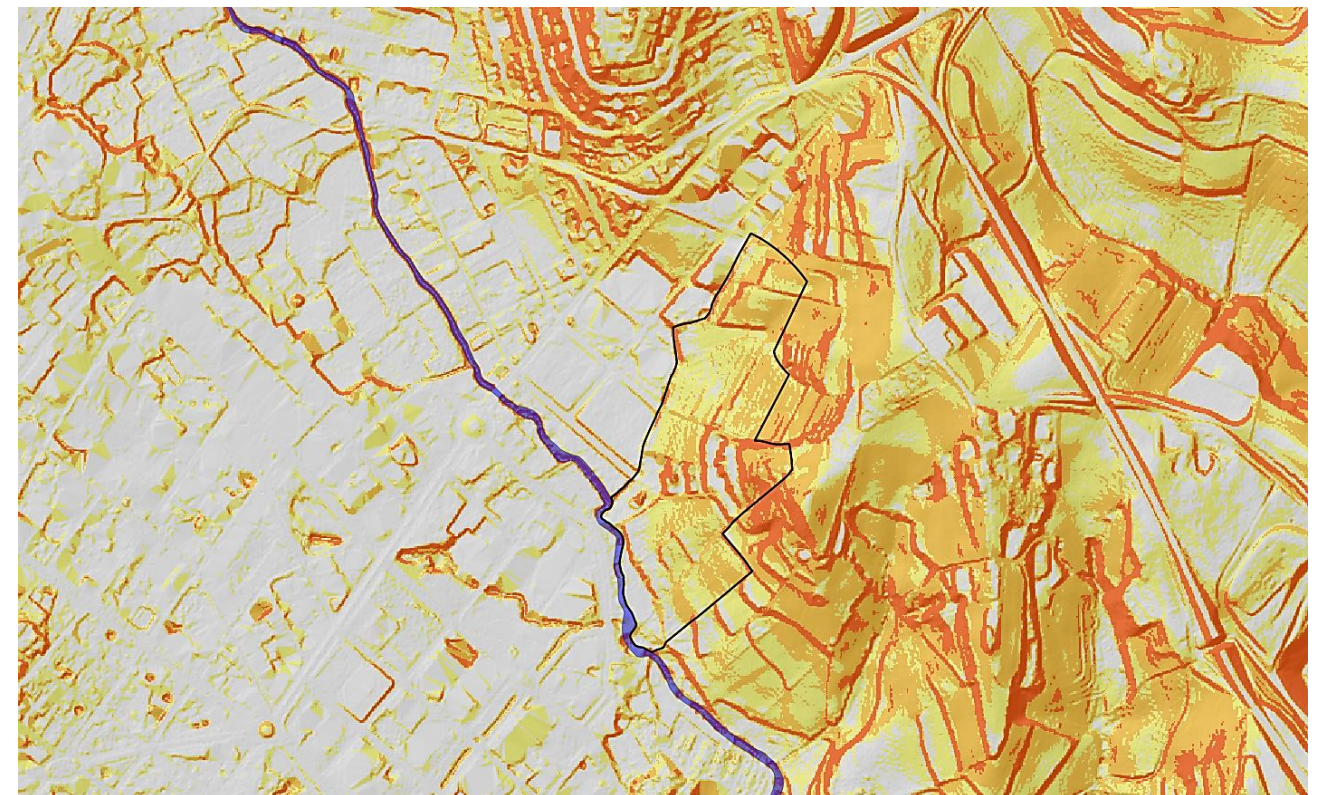
1.3.1 Marc físic de l'àmbit de l'ordenació

Les característiques naturals del territori es descriuen més ampliament a l'informe ambiental del POUM. Entre les característiques naturals del Sector SUD-06 "Industrial est" destaquen la topografia ondulada, el curs fluvial de la riera de la Canaleta a la part més baixa i el torrent sense nom del límit oest.

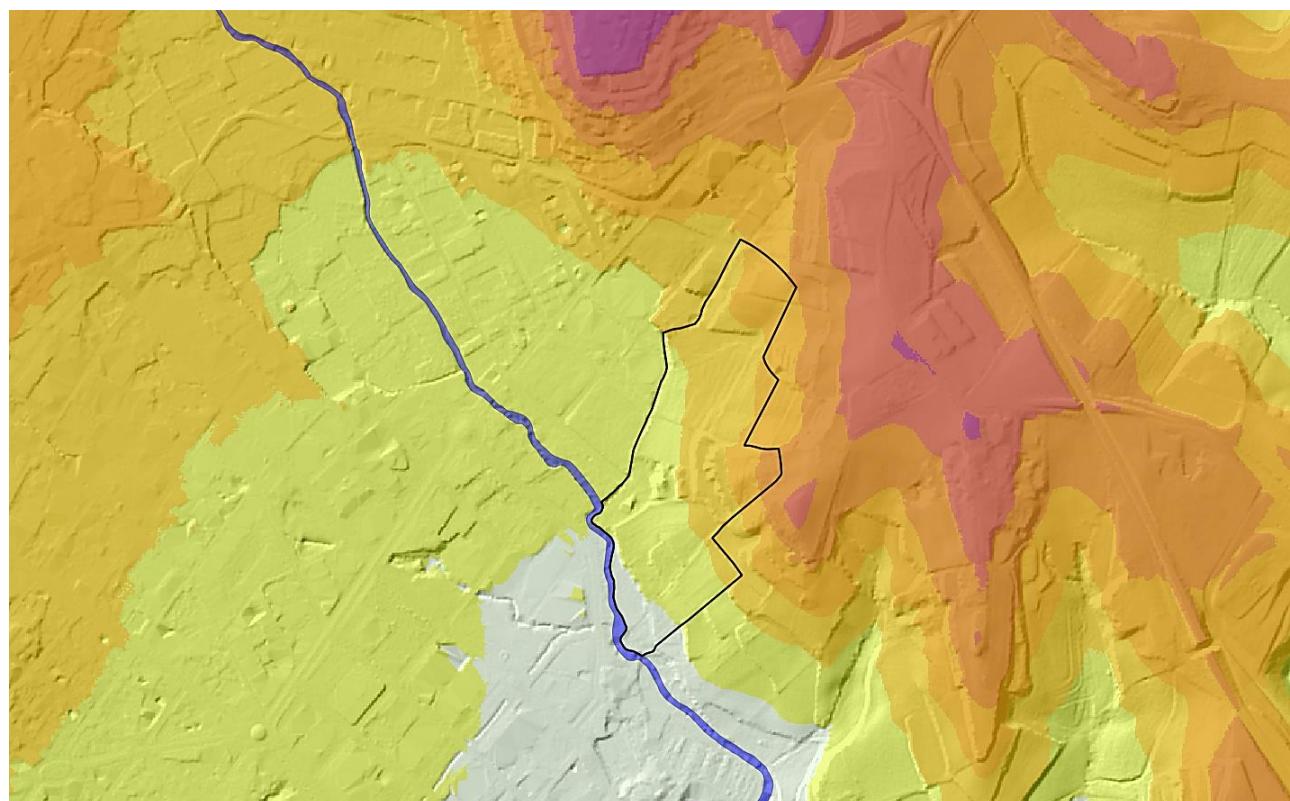
Les imatges següents mostren l'anàlisi del l'orografia, pendents i altituds del Sector.



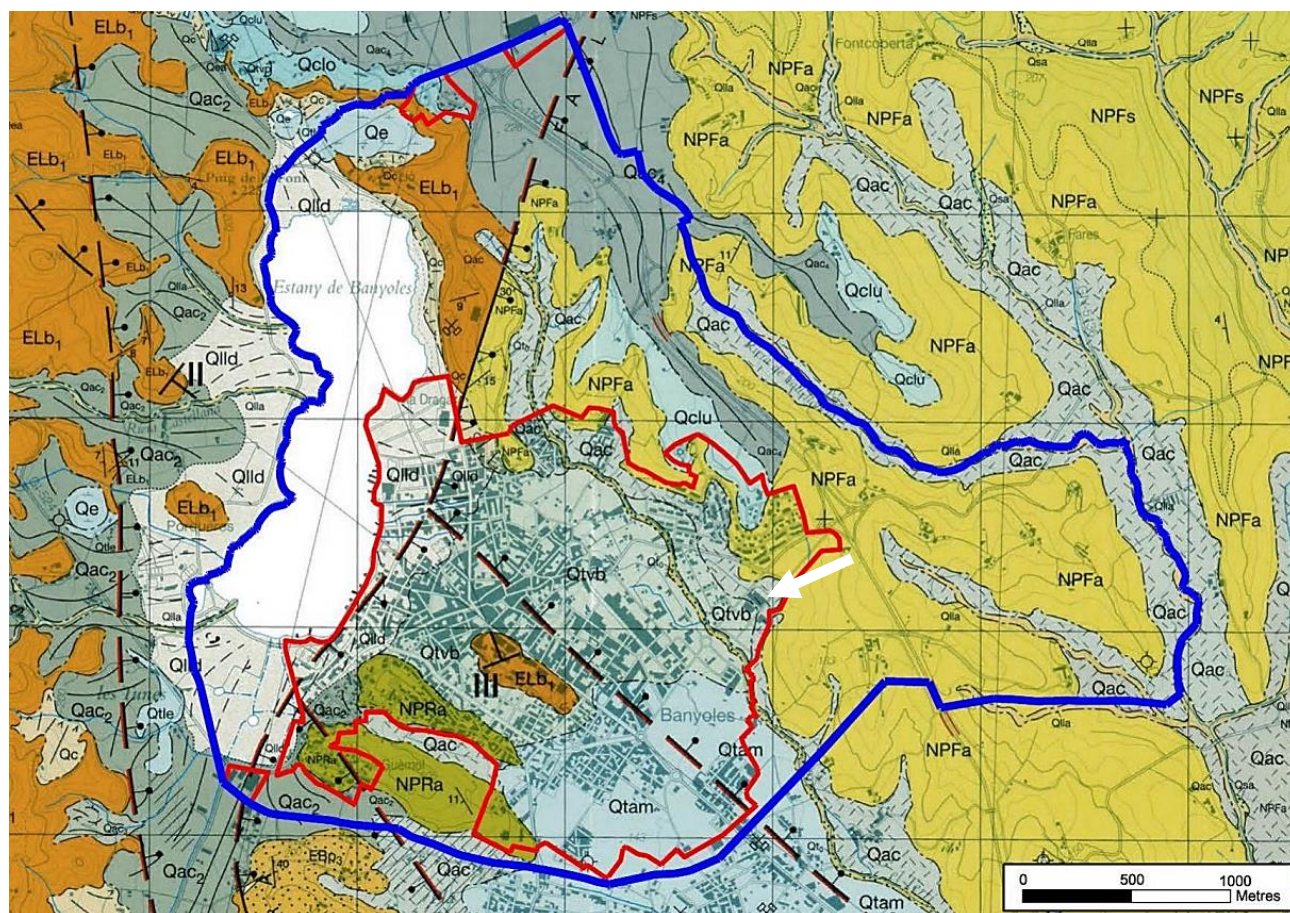
RELLEU. ELABORACIÓ PRÒPIA A PARTIR DEL MDT 2X2 DE L'ICGC



PENDENTS. ELABORACIÓ PRÒPIA A PARTIR DEL MDT 2X2 DE L'ICGC



ELEVACIONS EN TRAMS DE 10 METRES. ELABORACIÓ PRÒPIA A PARTIR DEL MDT 2X2 DE L'ICGC

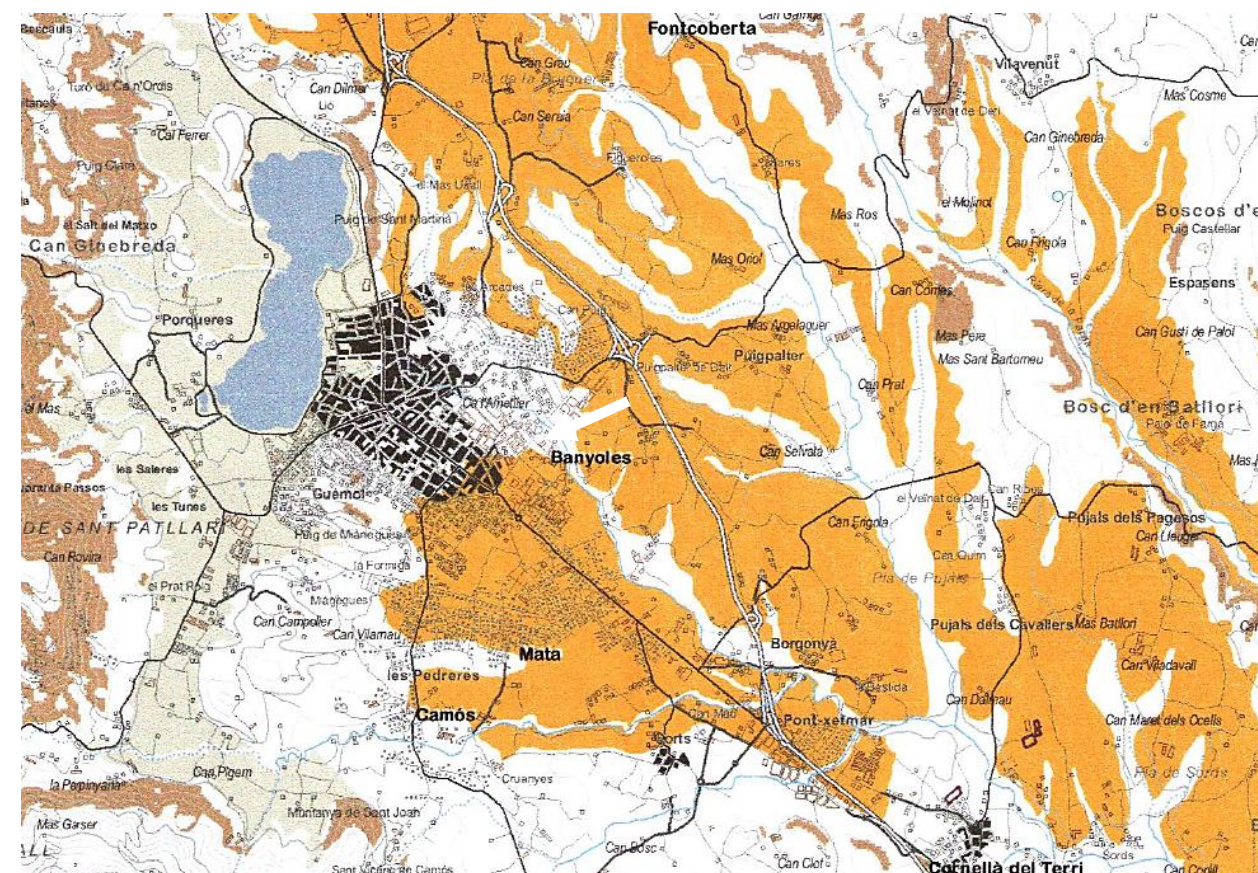


MAPA GEOLÒGIC COMARCAL 1:25.000 ESTUDI PRELIMINAR DE RISCOS GEOLÒGICS POUM

De l'anàlisi el relleu s'observa que la cota 150 és la que coincideix amb el centre geomètric del Sector, dividint-lo aproximadament en dues meitats. Els pendents són

apreciables i més pronunciats a la meitat de llevant on predominen els de més del 10% de mitjana (les franges de més del 20% són els marges resultat de l'ampliació artificial dels camps de conreu).

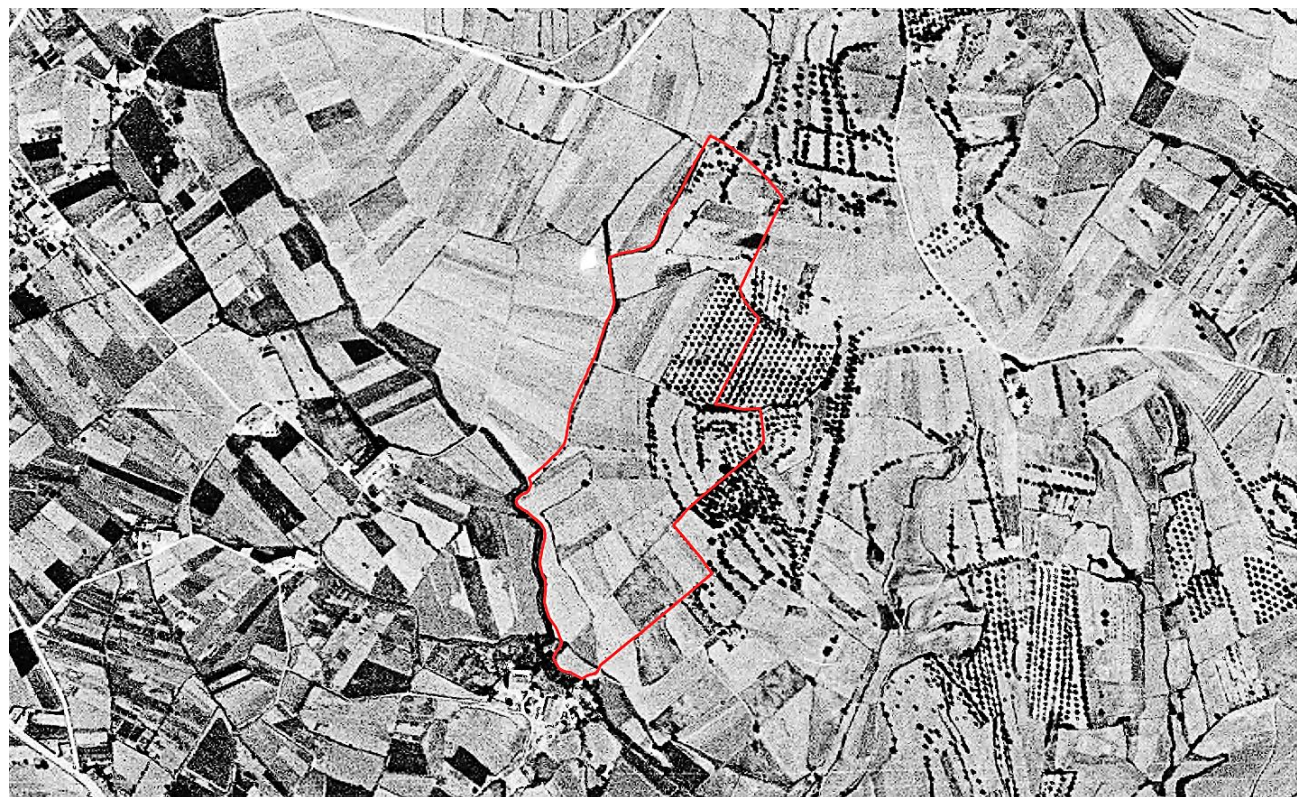
Pel que fa a la configuració geològica, els terrenys estan majoritàriament a la unitat NPFa d'edat pliocè superior i amb una potència propera als 100 metres, està constituïda per lutites ocres i vermelles amb intercalacions de gresos de gra fi. Segons el plànol TB03 del PDUPE'10 es tractaria d'argiles expansives. Aquesta circumstància s'haurà de tenir en compte tant en fase d'urbanització del Sector SUD-06 "Industrial Est" com en l'edificació.



MAPA DE RISCOS GEOLÒGICS DEL PDUPE'10

1.4 Usos, edificacions i infraestructures existents

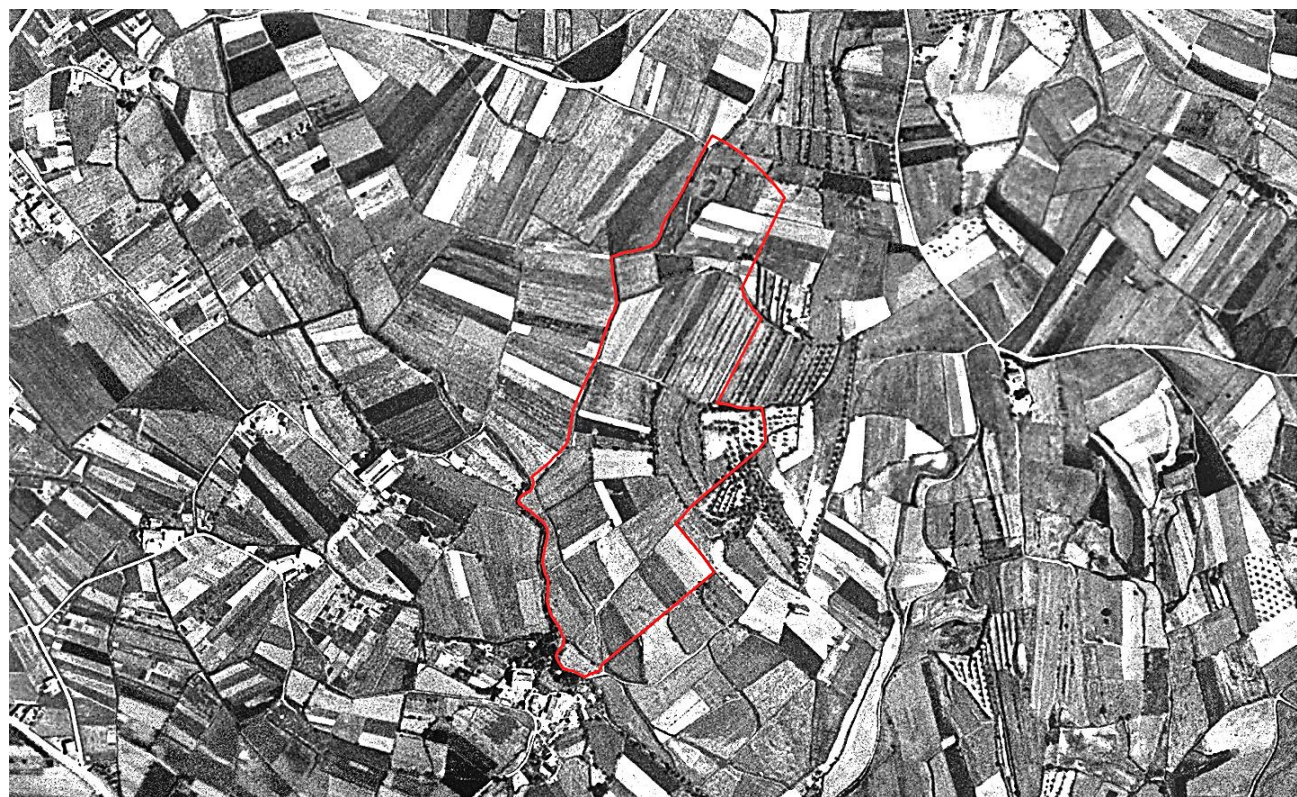
L'evolució de la transformació urbanística a l'entorn immediat dels terrenys que formen l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" i la dels usos al seu interior és la de les imatges següents:



1945



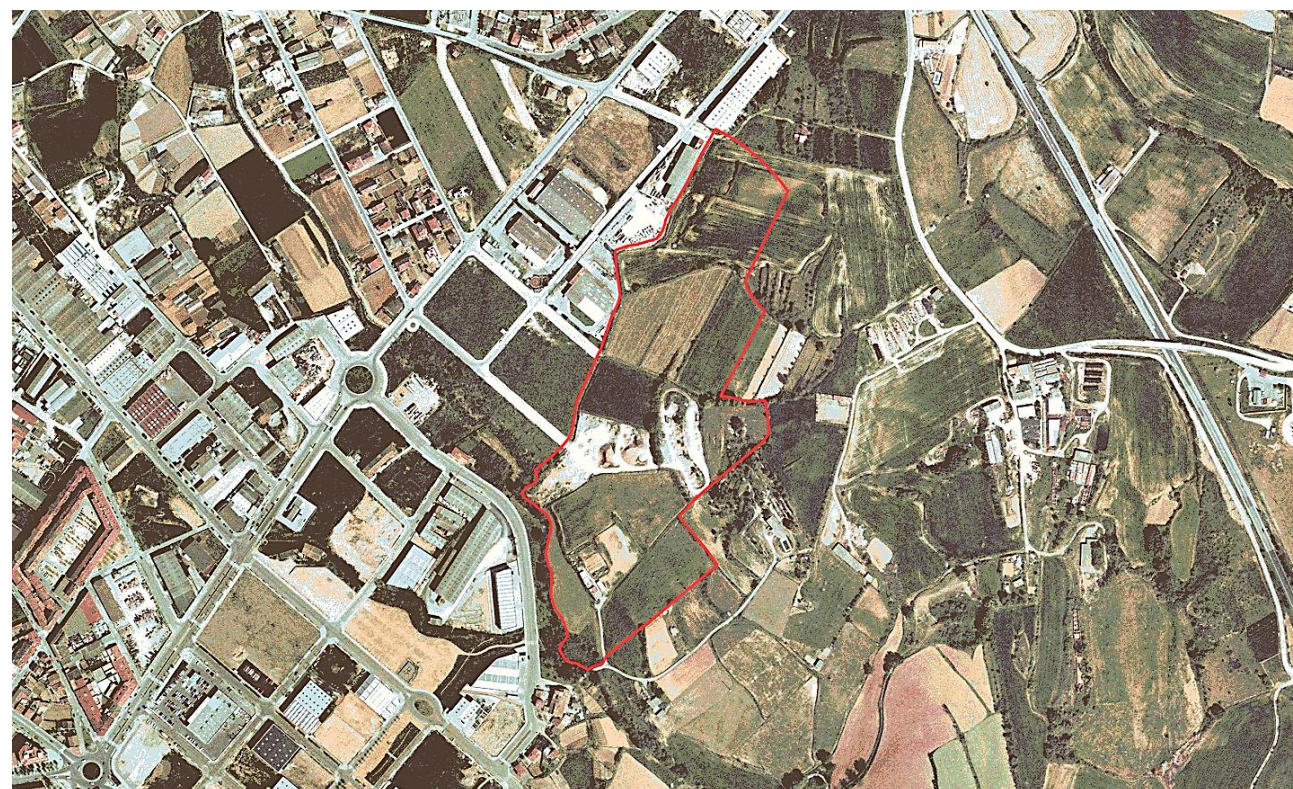
1991



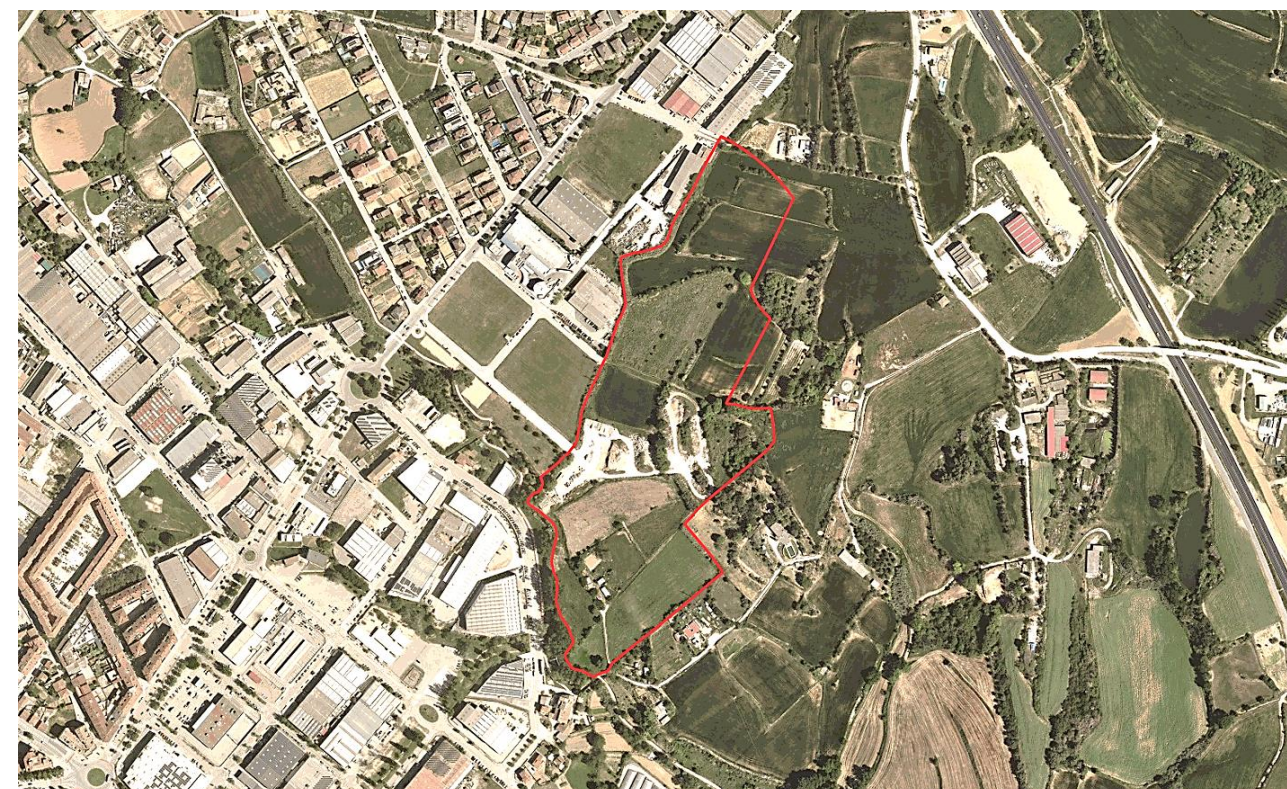
1956



1995



2002



2023



2010

De les imatges anteriors es constata que els terrenys han tingut un ús molt majoritàriament agrícola de forma continuada si bé durant els darrers 20 anys a la meitat inferior del Sector hi ha hagut una part que s'ha destinat a l'abassegament de terres i també s'observa com una finca de la part més baixa ha sigut objecte d'edificació d'algunes construccions agrícoles i corrals de petita entitat.

Amb la urbanització del primer polígon industrial i la construcció de la Ronda de Canaleta, els terrenys agrícoles que ara han estat inclosos al Sector SUD-06 "Industrial Est" s'han configurat com a espai fronterer allargassat confinat per l'orografia entre el sòl urbà i el sol no urbanitzable que s'extén a l'est. Les previsions del Pla Parcial donen una finalitat urbana que s'ajusta als criteris i objectius del POUM'20 en el sentit de resoldre coherentment les vores del nucli urbà.



SITUACIÓ DEL SECTOR SUD-06 "INDUSTRIAL EST" AL LÍMIT DEL SÒL URBANITZAT

Dins de l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" hi ha els següents usos, edificacions i infraestructures:

1.4.1 Usos i edificacions existents

Els sòls inclosos en el Sector SUD-06 "Industrial Est" són principalment terrenys agrícoles destinats al conreu de secà amb algunes construccions auxiliars al servei de l'ús rural de les finques.



CAMPS DE CONREU



BARRACA DE VINYA



CONSTRUCCIONS RURALS

A la part sud de l'àmbit hi ha unes finques destinades a l'abassegament de terres.



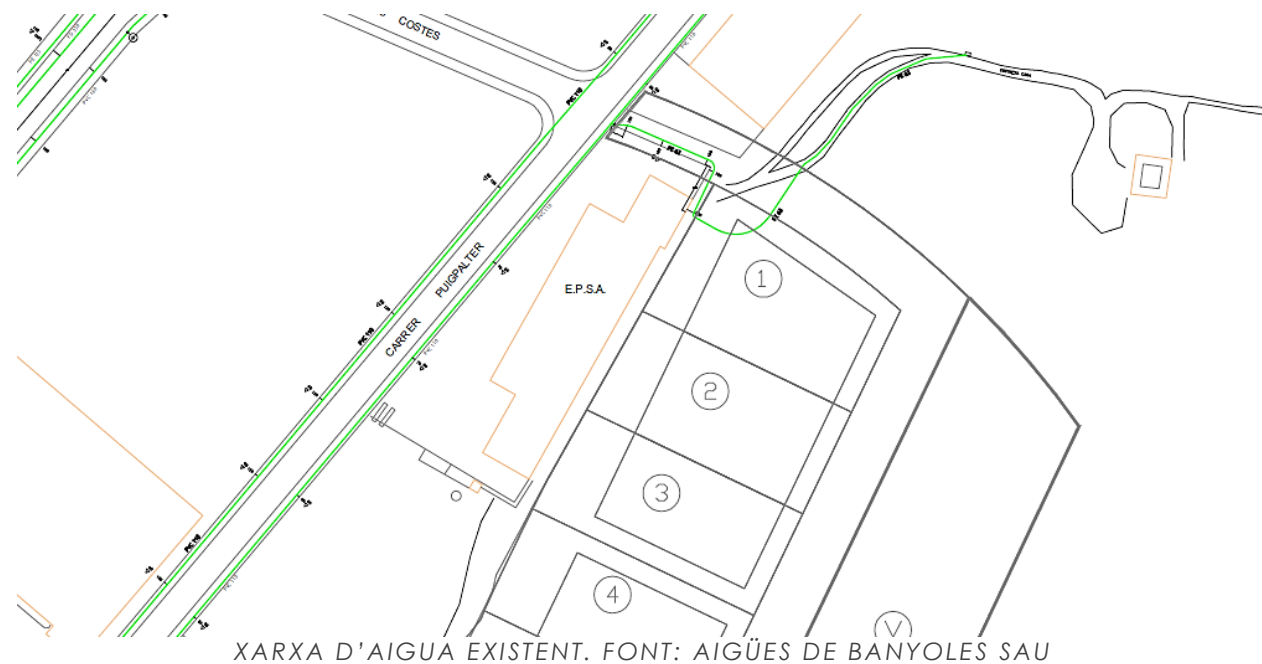
ABASSEGAMENTS DE TERRES

1.4.2 Infraestructures existents

Les infraestructures existents a l'àmbit i al seu entorn immediat es defineixen gràficament als plànol informatius "i.05. PLANTA TOPOGRÀFICA. SERVEIS EXISTENTS" i són les següents:

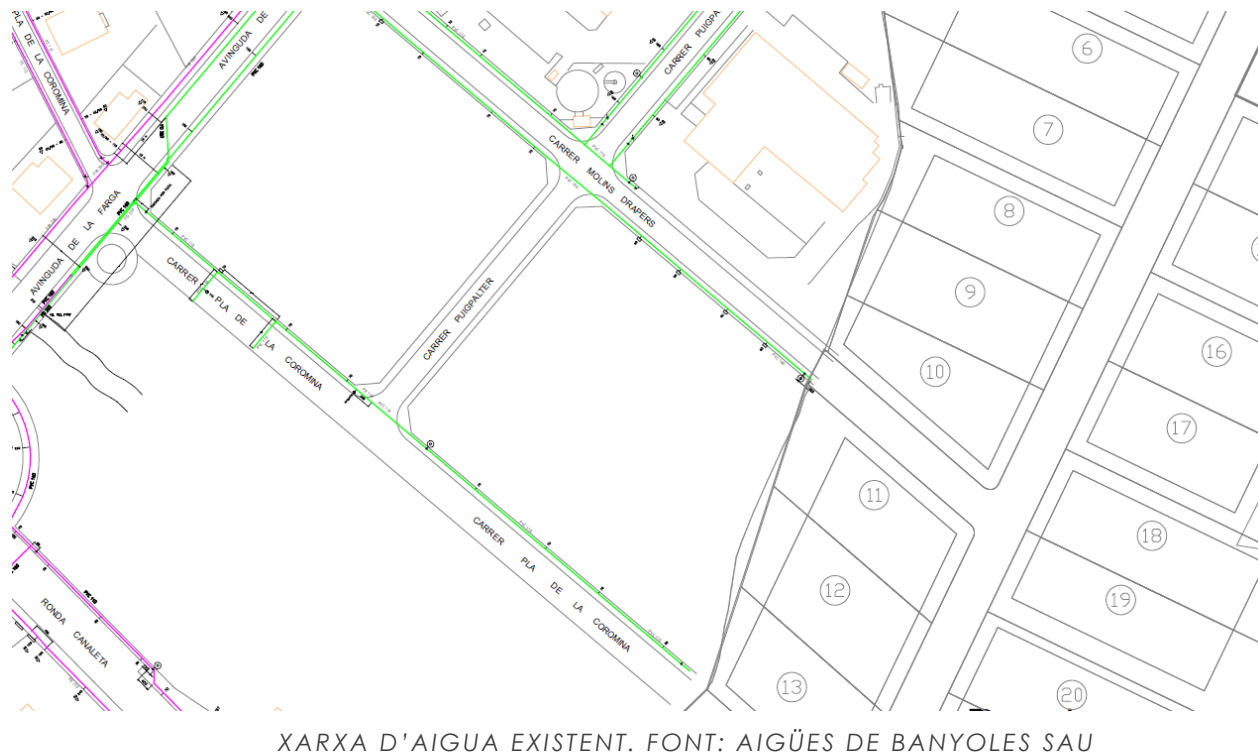
Aigua potable

Dins de l'àmbit solament hi ha conduccions d'aigua potable al carrer de les Costes a l'extrem superior del Sector SUD-06 "Industrial Est". Es tracta d'una conducció de Ø63mm d'abastament a una finca del sòl no urbanitzable. La localització de la conducció és aproximadament la de la imatge següent:



Aquesta conducció quedarà afectada per les obres d'urbanització.

La xarxa d'aigua es pot estendre des de la que ja existeix als carrers Pla de la Coromina i especialment Molins Drapers on els diàmetres de les conduccions existents són de Ø110mm i Ø160mm respectivament.



Desguàs d'aigües pluvials.

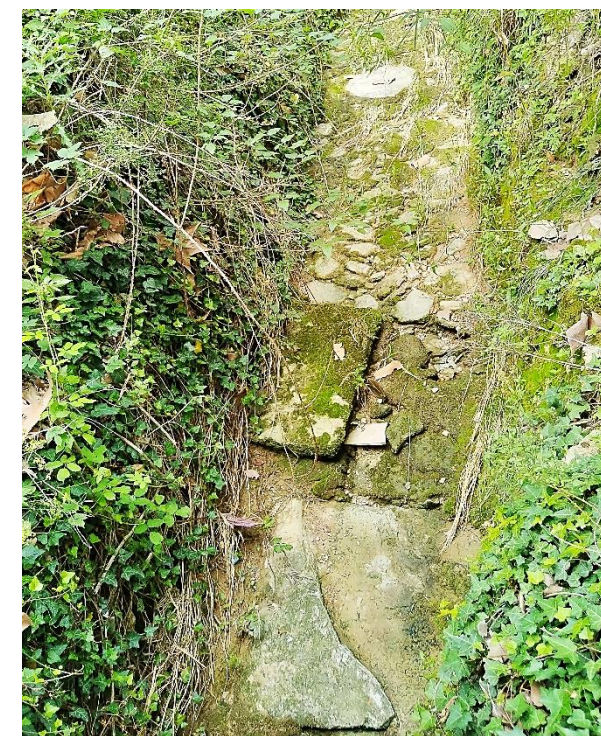
Les aigües pluvials s'escolen superficialment i en algun cas es recullen mitjançant rases perimetrals als camps de conreu que, en darrer terme les condueixen cap al torrent sense nom del límit oest i la riera Canaleta.

El torrent sense nom està entubat en el final dels carrers Pla de la Coromina i Molins Drapers amb una conducció de formigó Ø1000mm molt superficial que permet l'accés rodat a les finques rurals des del final dels carrers del polígon urbanitzat. Aigües avall

del carrer Pla de la Coromina i fins arribar a la riera Canaleta el torrent està en part enllosat i també canalitzat amb alguns trams de paret de pedra.



CONDUCCIÓ DE FORMIGÓ Ø1000MM AL CARRER PLA DE LA COROMINA



ENLLOSAT DEL TRAM FINAL DEL TORRENT

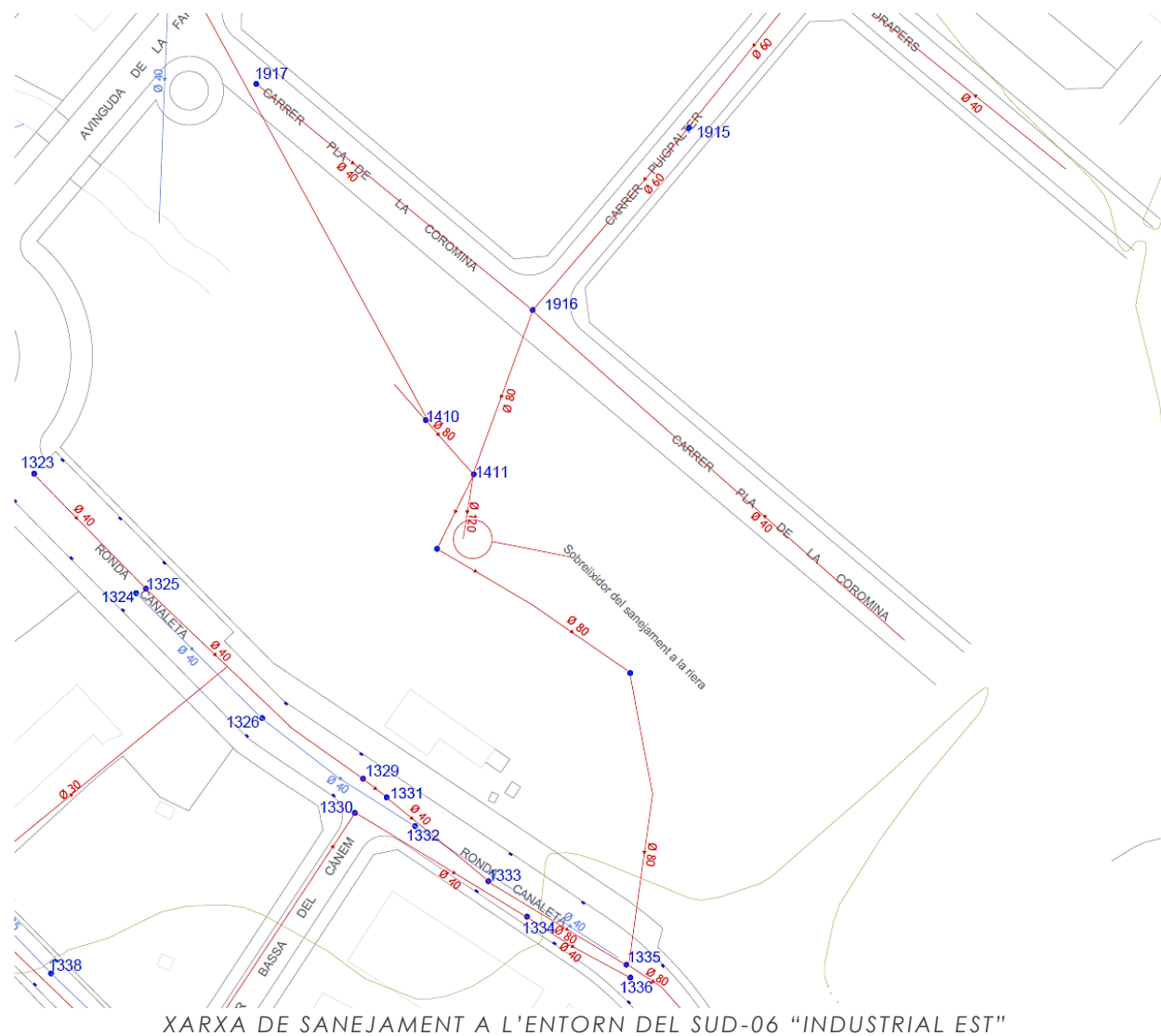
A la vista dels resultats de l'estudi d'inundabilitat aquestes canalitzacions són insuficients.

Aigües residuals

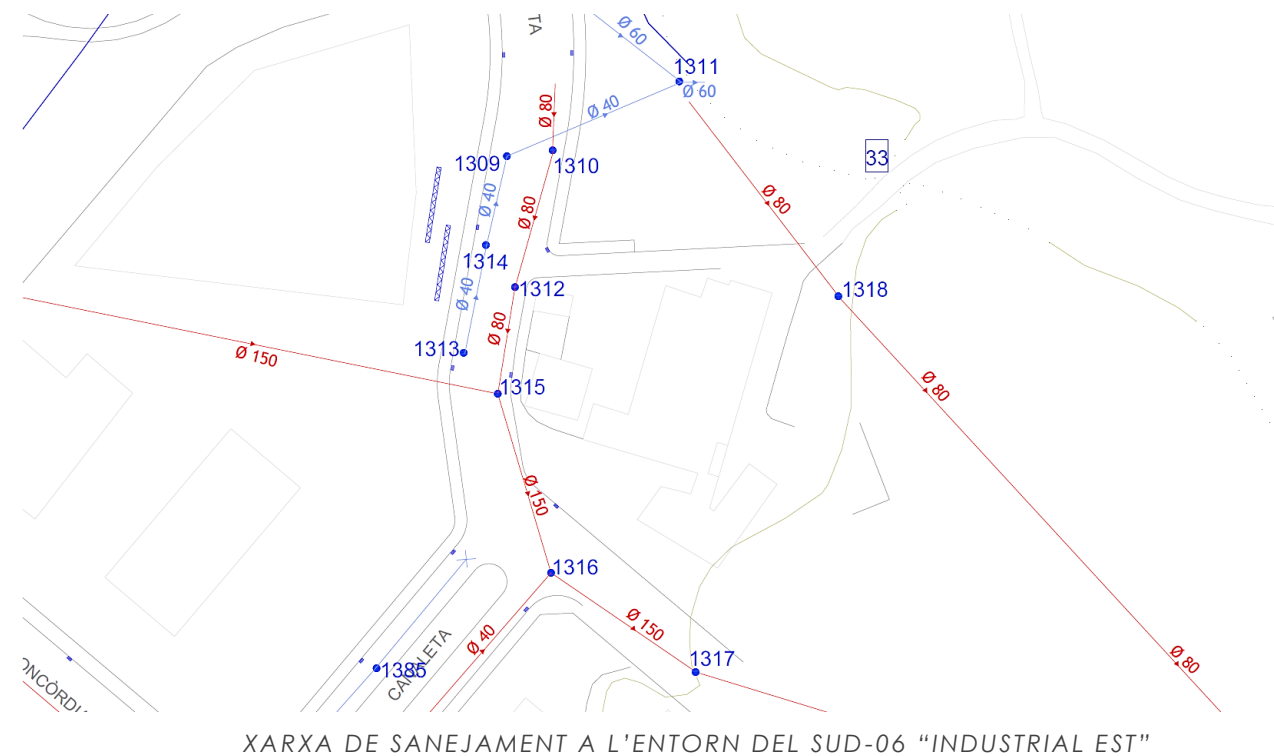
A l'interior de l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" no hi ha cap conducció de sanejament d'aigües residuals.

Fora de l'àmbit en el sòl urbà hi ha infraestructures de sanejament d'aigües residuals en conduccions unitàries amb aigües pluvials als carrers Pla de la Coromina Ø400mm, Molins Drapers Ø400mm i Puigpalter Ø600mm. Aigües avall les conduccions conflueixen i creuen la riera Canaleta amb un tub Ø800mm que arriba a la ronda Canaleta (pou 1335). Al marge dret de la riera canaleta hi ha un sobreeixidor.

En no haver-hi edificacions la xarxa d'aquesta àrea urbana encara no ha entrat en servei en la seva demanda completa a la part baixa del polígon existent que generin aigües residuals ni cobertes o paviments que hi aboquin les aigües pluvials. A manca de realitzar els càlculs justificatius el caràcter unitari de la xarxa i els diàmetres instal·lats podrien ser insuficients per a rebre el nou cabal del nou Sector SUD-06 "Industrial Est" malgrat la nova xarxa sigui separativa.

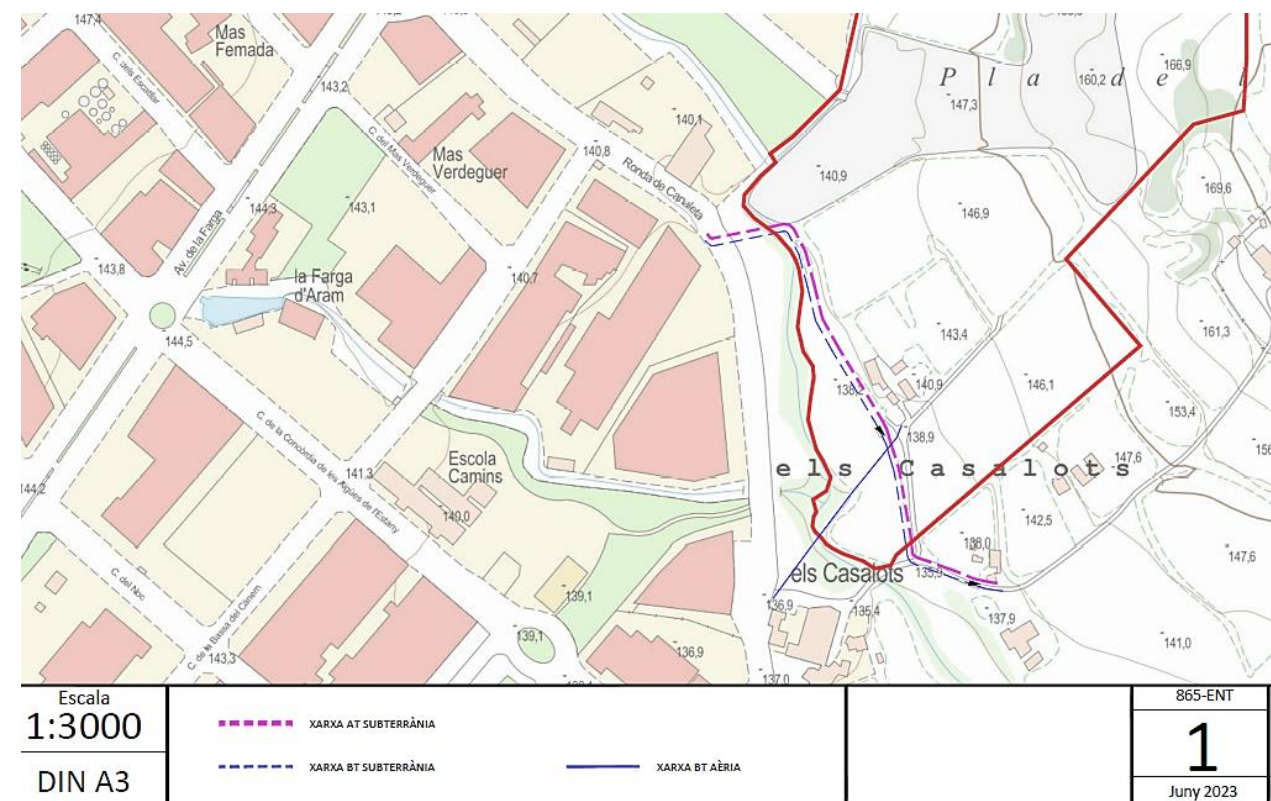


Més avall, a les proximitats de l'extrem sud del Sector també hi ha xarxa unitària d'aigües residuals Ø800mm a la riba dreta de la riera Canaleta on potencialment es poden conduir les aigües residuals del Sector SUD-06 "Industrial Est" (pou 1318) creuant pel pont dels Casalots.

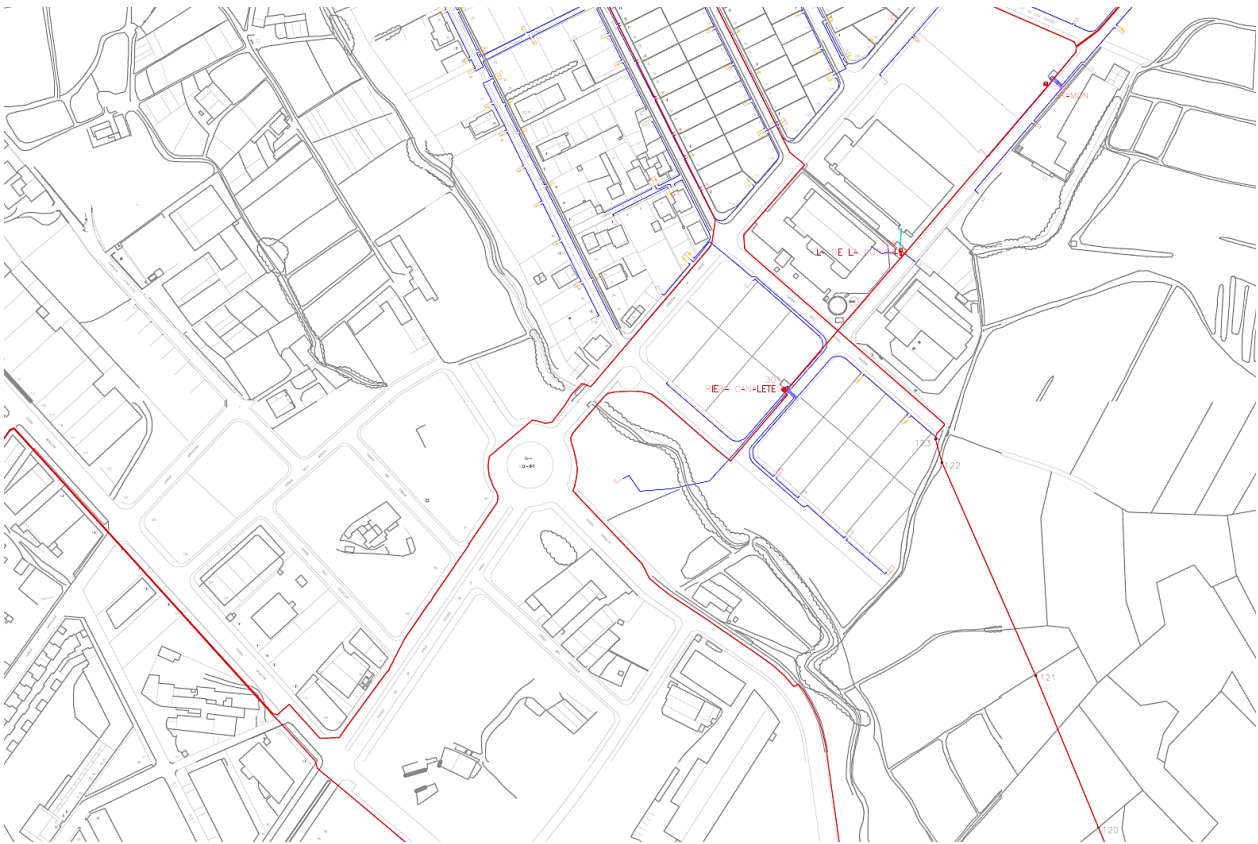


Energia elèctrica

La companyia AGRIENERGIA ELÈCTRICA 1987 té xarxa de distribució d'electricitat consistent en una línia de mitja tensió soterrada, una línia de baixa tensió, també soterrada que segueix el mateix itinerari que la de MT i una línia de baixa tensió aèria de subministrament a la parcel·la cadastral 17016A004001210000EG. La situació de les línies elèctriques és la de la imatge següent:



La companyia BASSOLS DISTRIBUCIÓ té una línia aèria de mitja tensió que creua el Sector SUD-06 “Industrial Est”. El tram afectat per la nova urbanització és el situat entre els suports 120 i 123.



Xarxa de gas

No consta que els terrenys del Sector SUD-06 “Industrial Est” estiguin afectats per canalitzacions de gas natural.

Telecomunicacions

No s'han observat instal·lacions de telecomunicacions als terrenys del Sector SUD-06 “Industrial Est”.

1.5 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla parcial del Sector SUD-06 “Industrial Est” és la del següent quadre:

FINQUES SUD-06 INDUSTRIAL EST						
ref. cadastral	parcel·la	finca	Propietari	superfície cadastre m2	superfície registral m2	superfície real en àmbit m2
17016A004000890000EQ	89	693	RIBAS ROBERT	6.658,22	7.347,00	15,15
17016A004000930000EP	93	4183	JOAQUIN HEREDIA NAVARRETE	3.801,96	3.655,00	98,54
17016A004000940000EL	94	855	JOAN BADOSA HERA	9.561,55	3.231,00	1.153,10
17016A004000950000ET	95	2080	GESTIBRALLO, SL	6.607,14	6.571,00	4.266,21
17016A004001470000EA	147	1591	NOVAFEED 21 SL	12.783,88	12.259,00	12.146,33
17016A004001040000EI	104	2979		2.961,05	2.187,00	2.817,82
17016A004001350000EX	135	2897	LONDJI, SL	2.671,87	2.672,00	2.333,22
17016A004001030000EX	103	3475		7.560,03	7.560,00	6.553,99
17016A004001020000ED	102	2872	50% DECO ART CRISTALLERIES SL 37,5% LONDJI SL 12,5% MATERIALS MASDEVALL SL	13.121,70	13.122,00	7.667,65
17016A004001050000EJ	105	471	DECO ART CRISTALLERIES SL	5.565,69	5.411,00	5.429,90
17016A004001060000EE	106	1026	MATERIALS MASDEVALL, SL	8.564,54	8.933,00	8.173,63
17016A004001230000EP	123			639,65		493,21
17016A004001070000ES	107	516	EXCAVACIONS MASDEVALL, SL	12.082,90	10.937,00	12.465,50
17016A004001220000EQ	122		25% EXCAVACIONS MASDEVALL SL	7.616,80		7.365,80
17016A004001240000EL	124	8083	25% LONDJI SL 25% VICENS MUNTATGES INDUSTRIALS SL 25% DETEKNIC	906,23	8.277,00	743,75
17016A004001210000EG	121		25% LONDJI SL	7.105,76		7.248,10
17016A004001250000ET	125	12011	75% EXCAVACIONS MASDEVALL, SL	2.883,71	10.497,00	2.941,97
17016A004001260001RG	126			755,65		139,38
17016A004001200000EY	120	3160	40% PINSOS FIGUERAS SA 28,3% LONDJI SL	9.618,92	14.086,05	9.548,19
17016A004001270000EM	127		15,85% DECO ART CRISTALLERIES SL 15,85% EXCAVACIONS MASDEVALL SL	1.823,34		1.977,17
				93.578,61		
17016A004090040000EE	camí		camí nord	726,92		426,48
17016A004090020000EI	camí		camins sud	2.500,67		1.126,68
	DPH		domini públic hidràulic			2.024,71
				97.156,48		

Les superfícies del quadre són orientatives i es determinaran amb precisió al projecte de reparcel·lació. El plànol “i.07a Estructura de la propietat. Planta topogràfica” mostra gràficament com es distribueix l'estructura de la propietat.

1.6 Reportatge fotogràfic



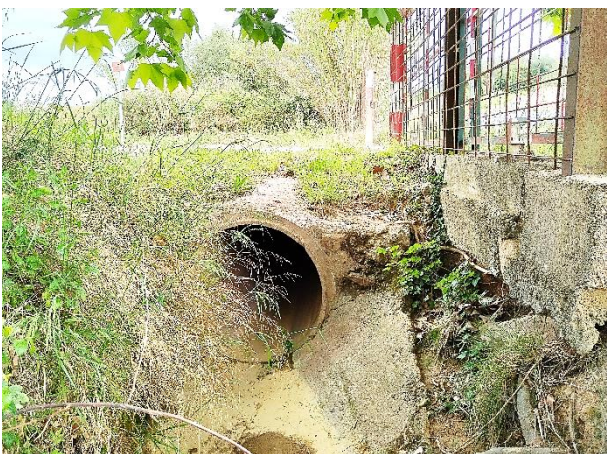
SECTOR SUD-06 “INDUSTRIAL EST” AL FINAL DEL CARRER PLA DE LA COROMINA



FINAL DEL CARRER MOLINS DRAPERS



PROLONGACIÓ EL CARRER DE LES COSTES A EIXAMPLAR



CREUAMENT DEL TORRENT SOTA EL FINAL DEL TORRENT AIGÜES AVALL DEL CARRER PLA DE LA COROMINA



CARRER PLA DE LA COROMINA



LINIA DE MT DE BASSOLS DISTRIBUCIÓ



LINIA DE MT DE BASSOLS DISTRIBUCIÓ



IMATGE DE L'INTERIOR DEL SECTOR



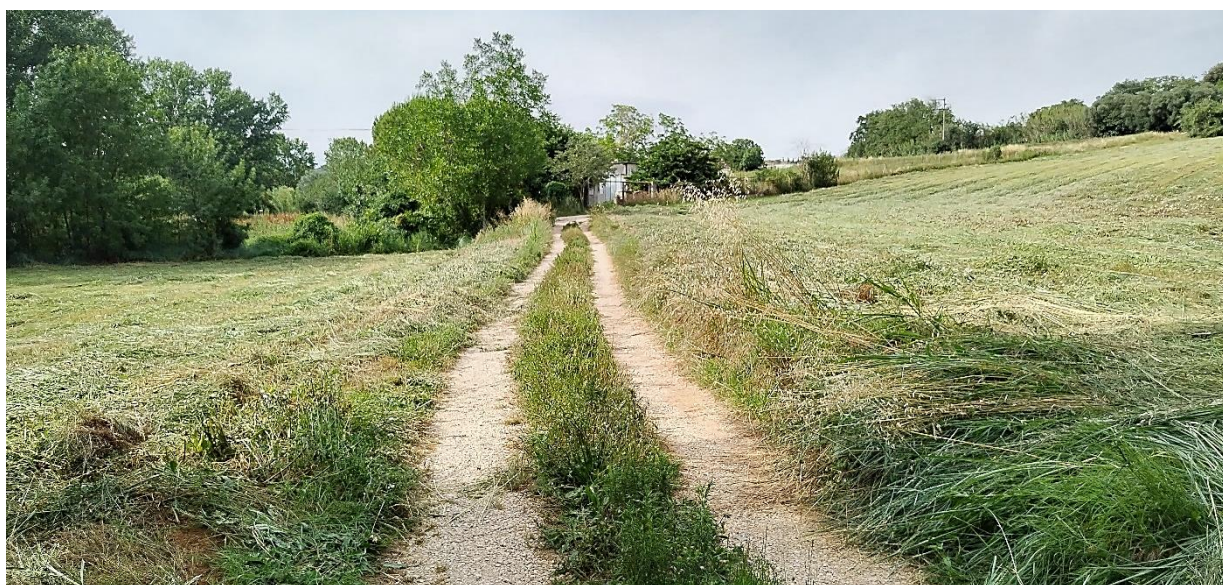
IMATGE DE L'INTERIOR DEL SECTOR



IMATGE DE L'INTERIOR DEL SECTOR



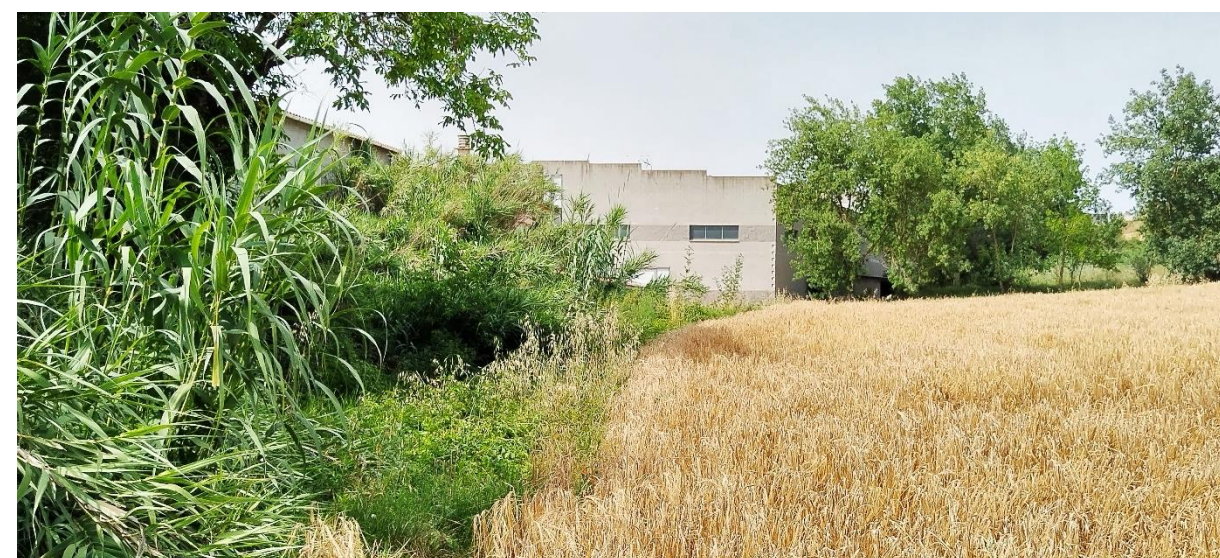
IMATGE DE L'INTERIOR DEL SECTOR



IMATGE DE L'INTERIOR DEL SECTOR



LIMIT DEL SECTOR SUD-06 "INDUSTRIAL EST" AMB EL SÒL URBA



LIMIT DEL SECTOR SUD-06 "INDUSTRIAL EST" AMB EL SÒL URBA



CORBA A LA DRETA DE LA RIERA CANALETA A LA CONFLUENCIA AMB EL TORRENT S/N

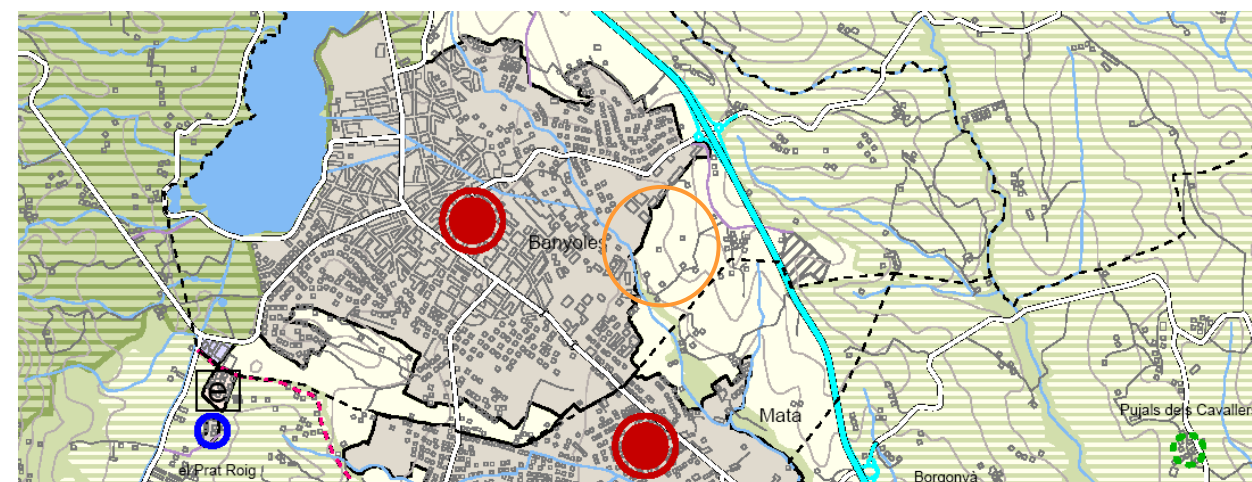


CORBA A L'ESQUERRA DE LA RIERA CANALETA

1.7 Determinacions del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines. PTPCG'10.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG, va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010. L'acord d'aprovació definitiva i les Normes d'ordenació territorial i Directrius de paisatge es varen publicar al DOGC núm. 5735 de 16 d'octubre de 2010.

La imatge següent correspon al plànol d'ordenació O.7. El símbol  identifica la posició l'àmbit del SUD-06 "Industrial Est" sobre la cartografia del PTPCG.



La localització de l'àmbit sobre el plànol O.10, Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures del Pla de l'Estany, el situa sobre Sòl de protecció preventiva.

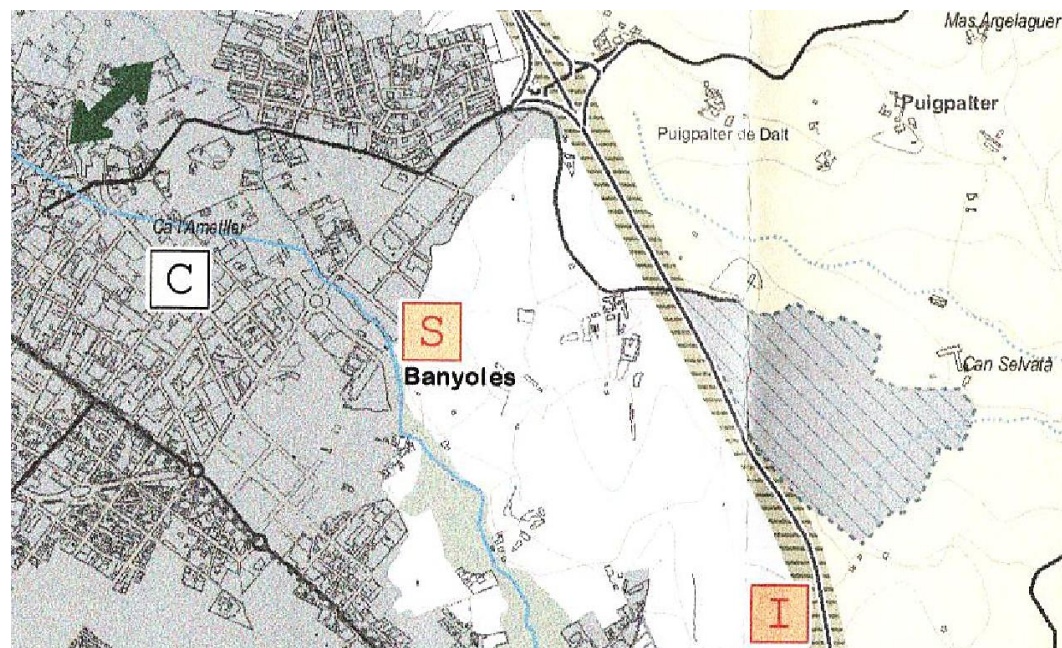
S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau. D'acord amb aquest règim el POUM'20 de Banyoles va classificar els terrenys del Sector SUD-06 "Industrial Est" de sòl urbanitzable delimitat.

1.8 Determinacions del Pla director urbanístic del pla de l'Estany. PDUPE'10.

El Pla director urbanístic del pla de l'estany, en endavant PDUPE, va ser aprovat definitivament per la Direcció General d'Urbanisme el 14 d'abril de 2010. L'acord d'aprovació definitiva i les Normes d'ordenació territorial i Directrius de paisatge es varen publicar al DOGC núm. 31491 de 22 d'abril de 2010.

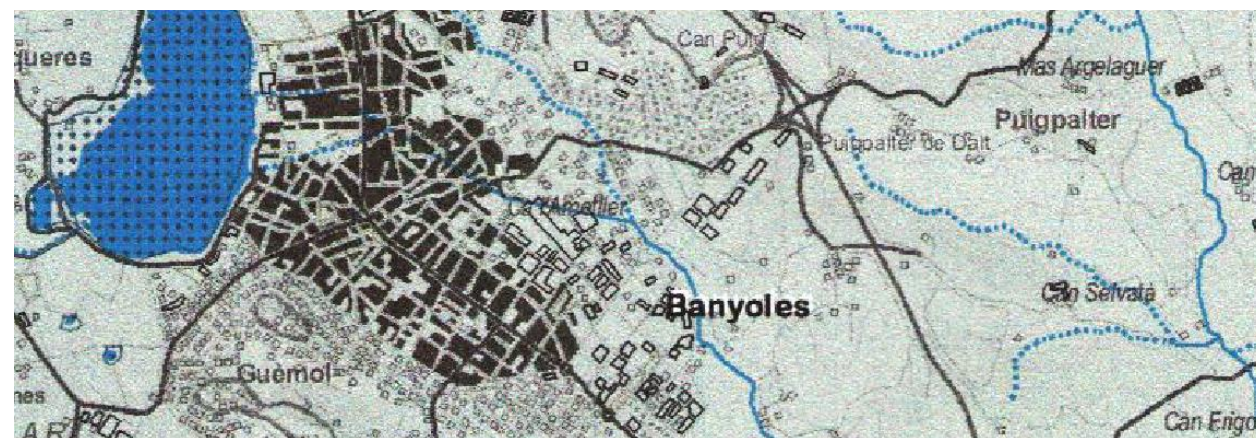
D'acord amb l'article 13 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del TRLUC.

El plànol següent expressa les directrius d'ordenació i gestió del PDUPE. En el cas dels terrenys inclosos en el Sector SUD-06 "Industrial Est", el Pla director urbanístic els considera una àrea de sòl de protecció preventiva. Aquesta determinació gràfica és coherent amb l'article 25.6 de les Normes urbanístiques del PDUPE.



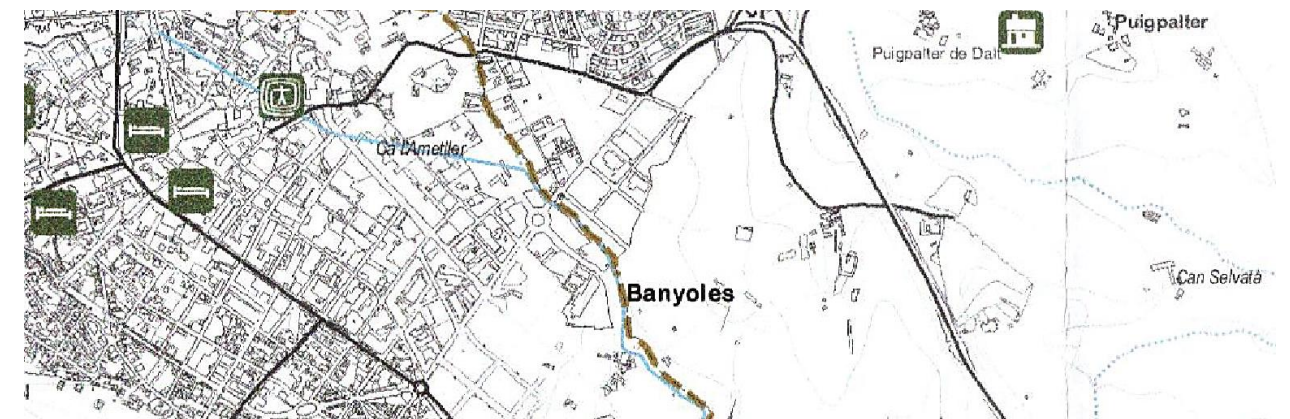
PDUPE'10 PLÀNOL PO02 DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ I GESTIÓ

L'article 32.2 del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, fa referència a l'article 6 del RD 849/1986 pel qual s'aprova el Reglament de domini públic hidràulic, que en el cas del sector SUD-06 "Industrial Est" implica estar dins els marges de les lleres públiques, pel que fa a la Riera Canaleta, tant en la servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic com a la zona de policia de 100 metres, identificat pel PDUPE en el plànol següent:



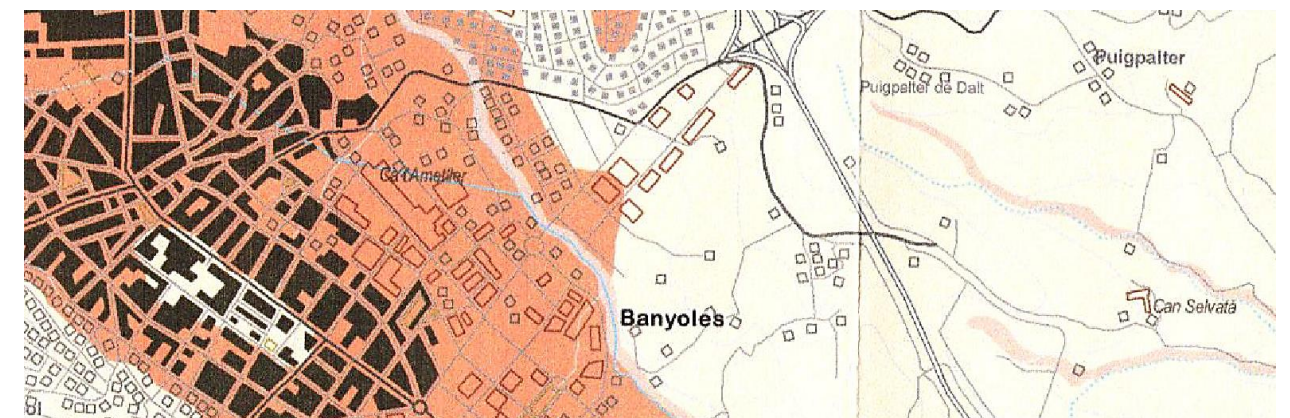
PDUPE'10 PLÀNOL TA04 HIDROGRAFIA

D'acord amb l'article 34 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, i el plànol P04, al límit sud del sector, fora de l'àmbit del Pla parcial, hi el tram de Via verda del "tren petit" entre Girona i Banyoles.



PDUPE'10 PLÀNOL PP04 ITINERARIS PAISATGÍSTICS

D'acord amb l'article 53 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, i el plànol PO06, el sector SUD-06 "Industrial Est" forma part de la zona de vulnerabilitat baixa del medi hidrogeològic.



PDUPE'10 PLÀNOL PO06 VEULNERABILITAT DEL MEDI HIDROGEOLÒGIC

L'article 54.3 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, relatiu a les mesures sobre la gestió del cicle de l'aigua estableix que les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part dels ajuntaments corresponents dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus efluent amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent.

L'article 85.3 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, relatiu als criteris per a la reorganització dels sistemes comarcals dels assentaments industrials estableix que en la reorganització de les àrees d'assentaments productius existents, s'hagin de tenir en compte i avaluar les següents oportunitats:

a. reordenació de la vialitat i de l'aparcament amb infraestructures adequades al transport de mercaderies, racionalitzant els accessos a cadascuna de les àrees i als sectors en el seu conjunt, amb la finalitat d'evitar la incorporació directa a carreteres de la xarxa bàsica des dels diferents edificis industrials, i al mateix temps d'augmentar la fluïdesa de la xarxa viària principal de servei dels mateixos assentaments.

b. incorporació d'activitats de servei a les persones i a les empreses, com ara activitats direccionals, administratives, de crèdit, d'assegurances, o també activitats del terciari avançat de la consultoria empresarial, d'elaboració i control de dades, d'activitat expositiva, etc.;

c. incorporació d'àrees pel·l a instal·lacions tecnològiques innovadores, destinades a la recuperació total i reutilització dels recursos emprats en els cicles productius, compresos els de subministrament energètic, tenint com a objectiu l'estalvi energètic i la compatibilitat ambiental;

d. individualització de les àrees de compleció per a la reubicació de les activitats productives situades en localitzacions inadequades;

e. individualització de les infraestructures, dels centres de servei i de les intervencions necessàries a la tutela ambiental i de la salut pública, respecte a les empreses amb riscos d'accidents rellevants i a les indústries contaminants;

L'article 85.4. estableix que en la reorganització de les àrees existents i la planificació d'eventuals noves àrees per a assentaments productius ha d'assegurar-se en tot cas:

a. la compacitat del disseny organitzatiu, amb el conseqüent estalvi de sòl;

b. la creació de límits ben identificats;

c. la màxima reutilització dels edificis existents;

d. l'eventual eliminació de manufactures i infraestructures inutilitzades i inutilitzables.

L'article 102.4 de les Normes urbanístiques del Pla director urbanístic del pla de l'Estany, relatiu a les infraestructures de serveis de sanejament estableix que pel dimensionament i disseny de la xarxa de recollida d'aigües pluvials caldrà prendre les següents mesures quantitatives i qualitatives que garanteixin el bon funcionament i la integració a l'entorn:

a. Mesures Quantitatives:

El sistema de drenatge urbà es dimensionarà amb una capacitat suficient per evacuar l'escorrentiu provocat per una tempesta de fins a 10 anys de període de retorn.

El cabal punta d'abocament de la nova xarxa, ja sigui en lleres naturals com a xarxes existent, s'establirà en funció del cabal punta d'escorrentiu provocat per una pluja de les mateixes característiques en les condicions prèvies a la transformació dels terrenys. Caldrà garantir que la transformació dels terrenys no afecti els sectors consolidats aigües avall del sector.

Per tal fi, s'adoptaran les següents mesures:

Mesures generals de laminació dels cabals puntes ja sigui en basses de laminació com en dipòsits subterranis ubicats en els espais lliures dels punts baixos dels nous sectors.

Mesures individuals de laminació incloent normativament la necessitat de laminació a nivell de parcel·la mitjançant la construcció de dipòsits, cobertes vegetades o altres mesures justificades.

Combinació de mesures generals (per als vials) i individuals (per a les parcel·les).

b. Mesures Qualitatives

Caldrà garantir la qualitat de les aigües abocades al medi. Serà necessari retenir i tractar els hidrocarburs i sòlids arrossegat per l'escorrentiu dels primers 20 mm de pluja o un volum mínim equivalent a 40 m3 per hectàrea de superfície impermeable.

En xarxes separatives és recomanable prendre mesures que en garanteixin el seu funcionament òptim.

La disposició addicional primera, apartat "a", del PDUPE estableix que El desenvolupament urbanístic de les àrees d'extensió i renovació urbana estarà condicionat a l'existència de les infraestructures necessàries, dimensionades segons les noves necessitats, per tal de garantir el correcte sanejament, abastament d'aigua, subministrament energètic i gestió dels residus, o en el seu cas, cal que la construcció prèvia o simultània de les infraestructures necessàries d'aquest tipus estigui prevista en el propi planejament urbanístic.

1.9 Determinacions del POUM'20 que es desenvolupa

1.9.1 El SUD-06 "Industrial Est" en el POUM'20 de Banyoles

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Banyoles es va aprovar definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió del dia 22 de desembre de 2020 (publicat l'acord al DOGC de 12 de febrer de 2021).

La Modificació Puntual núm. 6 del POUM corregeix l'article 58.2 i la fitxa normativa del SUD-06 "Industrial Est", aprovada definitivament per la Comissió de Territorial de Girona en sessió del dia 9 d'octubre de 2024 (publicat l'acord al DOGC de 8 de novembre de 2024).

El POUM'20 va delimitar en règim de sòl urbanitzable delimitat, el Sector SUD-06 "Industrial Est", que ha de completar la trama urbana existent en coherència amb les previsions del Pla director urbanístic del Pla de l'Estany.

El Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" desenvolupa el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles i les seves modificacions en l'apartat 8.3.3 de la memòria del POUM'20:

SUD-06 Industrial Est

Aquest sector comprèn els terrenys a l'est del sector industrial desenvolupat UP4 fins a la connexió al sud amb la riera Canaleta tocant a la Ronda Canaleta. Aquest terrenys actualment estan classificats de sòl no urbanitzable si bé en el planejament territorial i en el PDUPE es categoritzen de protecció preventiva i per tant el POUM'20 és competent per la seva classificació.

De fet la delimitació d'aquest sector té el seu objectiu primordial a la constatació de la necessitat del municipi en generar oferta de sòl d'activitats econòmiques que completi la existent i sobre tot amb la intencionalitat que aquesta oferta de nou sòl possibiliti el trasllat d'activitats existents al mig del nucli urbà que el propi pla determina la seva relocalització, aspecte que justifica que es contempli el desenvolupament del sector en el primer sexenni i que el sistema d'actuació sigui el reparcel·lació per compensació bàsica.

Tanmateix la delimitació d'aquest sector obeeix a la voluntat de donar continuïtat als vials del sector UP4 que finalitzen de manera abrupta i per tant se'ls dona continuïtat i es recullen amb un nou vial de connecta amb la Ronda Canaleta. D'aquest manera es dona una finalitat urbana que s'ajusta a les recomanacions de l'avanç del pla en el sentit de resoldre coherentment les vores del nucli urbà.

Aquest terrenys presenten una topografia amb pendents notables que si bé no són les idònies per aquest tipus d'usos previstos cal dir que són pràcticament les mateixes que les existents en el sòl desenvolupat UP4, i que **poden ser edificades sempre que en la normativa del planejament derivat que desenvolupi el sector s'estableixin les regulacions adequades referides als moviments de terres i als aterraments admissibles**. Igualment caldrà tenir en compte en el pla parcial que es regulin les dimensions mínimes de les parcel·les als efectes que en hi hagin de dimensions importants que sigui susceptibles de acollir activitats actualment ubicades al mig del centre urbà.

A la part més al sud del sector caldrà donar continuïtat als criteris establerts en altres sectors consistents en destinar a espai lliure públic els terrenys que confinen amb la riera Canaleta, que en funció dels informes rebuts s'ha incrementat als efectes de protegir el bosc dels Cassalots i **suprimir la solució viària anterior consistent en un giratori, en el creuament del nou vial projectat amb la Ronda Canaleta**. Aquestes determinacions signifiquen una millora ambiental notable i una reducció en les despeses d'urbanització, que en conjunt justifiquen renunciar a la millora viària que representava el giratori.

El sector es delimita amb un superfície de **9,84 Ha** , amb un percentatge de cessions totals del **35 %** i es destina íntegrament a activitats econòmiques.

L'apartat 6.4.3 de la memòria de l'Estudi d'avaluació de mobilitat generada del POUM, relatiu a "Actuacions en relació amb la xarxa d'itineraris per a vehicles", estableix les següents determinacions de caràcter general sobre el sòl urbanitzable:

Els nous eixos viaris han de disposar d'una amplada mínima:

Tal i com fixa el Decret 344/2006, l'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, ha de ser de 10 metres.

Si aquests vials formen part de xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, l'amplada mínima ha de ser d'11 metres.

Si a més en aquests vials hi discórrer un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres.

1.9.2 Normes urbanístiques del POUM'20

Les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles contenen les següents determinacions que el Pla parcial ha de considerar:

Article 16. Plans parcials urbanístics.

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat previst en aquest POUM, es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents.

2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 79-89 del RLU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:

- L'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat.

- La qualificació del sòl.

- La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.

- La regulació dels usos.

- La determinació detallada de l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.

- L'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat.

- La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament - incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

- L'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel POUM.

- La localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

4. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per un PAUM.

5. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot cas, s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al PAUM, si aquest ha estat aprovat i tramitat per l'Ajuntament.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del TRLU.

7. Els plans parcials destinats, totalment o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

8. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.

9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Banyoles concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents.

10. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla parcial quan confronta amb un carrer, suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el ben entès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del pla parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

Article 39. Instruments normatius ambientals del POUM.

1. Respecte de les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis en el capítol 2 de l'Annex 3, d'aquestes normes s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar.

2. S'adjunta l'annex 3 normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM'20 de Banyoles, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretes en els documents que desenvolupin aquest POUM.

Article 58. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.

[...]

2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM'20 estableix una ordenació indicativa segons els usos principals i tipologies bàsiques, i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b de la TRLU.

[...]

Article 59. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.

1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinats pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol IX d'aquestes normes urbanístiques.

2. Amb caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols del IV al VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, o sòl no urbanitzable, respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 60.

3. Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol IX d'aquestes normes i s'estructuren en els apartats següents:

a) Referits als sectors i polígons

b) Referits a la parcel·la

c) Referits al carrer

d) Referits a l'edifici

4. Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol IX i s'estructuren segons la classificació següent:

a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.

b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.

c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.

5. A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

6. A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

Article 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents.

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM'20 descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic maritimoterrestre o hidràulic, **en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que es regula en el capítol II del Títol IX, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.**

c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.

- Adaptació a límits de parcel·les.

- Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

[...]

Article 75. Condicions dels projectes d'urbanització dels sistemes viaris.

[...]

2. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics i en el sòl urbà els plans de millora urbana, ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM'20 i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

[...]

Article 81. Regulació.

1. Els espais verds que es deriven del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes assenyalats en aquest POUM'20 i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació.

a) Els espais definits com a places i jardins (V3) es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20% però no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures.

b) Els espais lliures que se situen sota les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures. Sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats, caldrà que els espais definits com a elements del sistema de parcs i jardins urbans s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora d'aquests i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.

c) L'ordenació dels espais que resultin del cas d'aplicar el punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests elements catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives en el paisatge.

d) Els nous sòls del sistema definits com a places i jardins (V3) hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per garantir la seva funcionalitat: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.

e) L'ordenació dels nous sòls de sistemes d'espais verds també hauran de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.

f) Tots els nous sòls del sistema de parcs urbans i places i jardins (V2 i V3) que es creïn comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions de la xarxa existent necessàries.

g) Els apartats c), d), e) i f) es podran regular i precisar mitjançant una ordenança municipal.

2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i jardins urbans de cada sector sigui d'un **50% com a mínim en una sola peça**. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.

3. Els elements del sistema de parcs urbans i places i jardins que es generin de superfície total inferior a **500 m²** no es consideraran, ni podran computar a efectes de compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior se n'exceptuen els polígons i sectors de superfície inferior a 10.000 m² de sòl que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.

4. Als espais que en els plànols d'ordenació s'adopta la doble qualificació SV/SX5, s'admetrà l'ús d'aparcament sempre garantint el correcte tractament del mateix, i en conseqüència s'integrarà en zones arbrades i preferentment sense modificar la coberta del sòl. Aquesta superfície no computarà a efectes del compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística.

5. En el seu disseny s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn i en tot cas es prohibeix utilitzar les espècies invasores indicades en l'Annex 2 de les presents normes.

6. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en el cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació en marges i camins. Es prohibeix específicament l'ús de productes d'herbicides per aquestes tasques, llevat de casos especials argumentats tècnicament com ara l'eliminació d'espècies exòtiques invasores.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU SH

Article 91. Definició i identificació.

1. La delimitació del sistema hidrogràfic amb la clau SH, la zona de flux preferent ZF i zona inundable ZI s'identifiquen en els plànols d'ordenació d'acord amb l'estudi d'inundabilitat que conté la documentació del POUM.

2. Dins el sistema hidrogràfic s'inclouen els terrenys inclosos en el PEIN i la XN 2000 amb la clau SHPEINs2 que es regula d'acord amb les determinacions del PEPOR com s'estableix a l'article 206.

3. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

Article 92. Delimitació del Sistema Hidràulic i zones inundables, i limitacions d'usos aplicables al planejament urbanístic.

1. Sistema Hidràulic (Clau SH): Inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. Cal definir aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorrin pel terme municipal.

El planejament urbanístic no hi permetrà cap us, llevats dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es disposin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97.a) del mateix text legal.

D'acord amb l'article 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.

b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

En la zona de policia, segons l'article 9 del RDPH, resten sotmesos al disposat en el RDPH les

següents activitats i usos del sòl:

– Les alteracions substancials del relleu del terreny

– Les extraccions d'àrids

– Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional

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

[...]

Article 173. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.

1. Els paràmetres i les condicions dels plans parcials es regulen a cadascuna de les fitxes de l'annex normatiu 1C, Plans parcials urbanístics.

2. A les fitxes s'inclouen les determinacions següents:

a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie O.2 Qualificació i ordenació detallada del sòl, a escala 1:1.000.

b) Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.

c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector, amb les especificacions següents:

- El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl. Especificant els coeficients corresponents a usos residencials i complementaris. Altrament es podrà expressar l'edificabilitat màxima en termes de sostre absolut, sense indicar el coeficient d'edificabilitat brut, ja que aquest sempre ha de correspondre amb el sòl computable i no amb la totalitat del sòl del sector.

- La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/ha, en els sectors residencials, en base al nombre màxim d'habitatges calculat segons els diferents tipus d'aprofitament amb el criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social.

- Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, les del sistema estany s'inclouen en la del sistema d'espais lliures, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat. Als efectes del compliment del percentatge de cessió de espai lliure públic SV, computa la superfície destinada al sistema SR.

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.

- La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, sèries O.2 grafats, tenen valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents, a excepció que a la fitxa determini el seu caràcter vinculant.

- Si l'ordenació resultant contempla la convivència d'usos diferents de difícil encaix, caldrà definir la fórmula de transició adequada que garanteixi la correcta cohabitació d'usos regulats.

d) Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

e) Les determinacions ambientals necessàries que avalin i garanteixin l'optimització dels recursos naturals, l'eficiència energètica, la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, la gestió integrada de residus així com la incorporació de criteris de mobilitat sostenible. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat i la possibilitat d'ampliació de les construccions existents, es limitarà a aquelles de caràcter provisional d'acord amb l'article 53.5 del TRLU.

Tanmateix els documents ambientals dels sectors d'ús residencial que confrontin amb sectors d'activitat hauran de verificar la compatibilitat de les ordenacions que es proposin amb l'objecte de garantir l'assoliment dels objectius de qualitat acústica en els nous edificis d'ús residencial o d'equipaments públics.

f) L'agenda de desenvolupament del sector en funció dels sexennis previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector.

S'estableix si s'escau, la necessitat de redactar documents previs al planejament derivat, com són el PEU Canaleta per determinar les proteccions d'inundabilitat i l'Avantprojecte d'urbanització per definir el traçat dels vials estructurants i les xarxes de serveis en alta.

g) L'agenda de desenvolupament del sector, en funció dels recursos previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector. Les determinacions de l'agenda tindran consideració vinculant i només serà possible avançar els terminis si es justifica l'interès públic mitjançant una millora dels espais de dotació previstos a la fitxa corresponent, i una justificació, en termes ambientals, de la necessitat real de consum

de nou sòl i de la disponibilitat de recursos hídrics, energètics i d'infraestructures de sanejament per atendre les noves demandes.

[...]

Article 174. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, la executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de manera independent dels sectors.

2. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM'20 per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

3. Els plans parcials hauran d'incorporar i/o considerar les normes i directrius de caràcter ambiental recollides en l'annex normatiu "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM'20 de Banyoles".

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM'20 però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

- Qualificar el sòl i regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.

- Assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat.

- Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

- Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

- Determinar detalladament l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportar un informe tècnic, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda. Si d'aquest informe se'n dedueix la necessitat de intervenir sobre la xarxa existent, el cost d'execució d'aquesta intervenció anirà a càrrec del sector, tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i complementàriament hauran d'executar-se les determinacions contingudes en els plànols proposta de revisió d'aquest POUM. El mateix criteri s'utilitzarà pel sistema d'infraestructures de sanejament.

- Disposar d'una reserva, tant econòmica com d'espai, per preveure un sanejament autònom del sector per als casos on l'Agència no admeti la connexió al sistema públic de sanejament de forma prèvia a l'aprovació del projecte d'urbanització del sector.

- Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU, i avaluar-ne el cost.

- Podran dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

- Podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar-ne l'aprofitament.

6. En les fitxes corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats, en tot cas, en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

7. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLU, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.

- La suma de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

8. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat:

- En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Consegüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

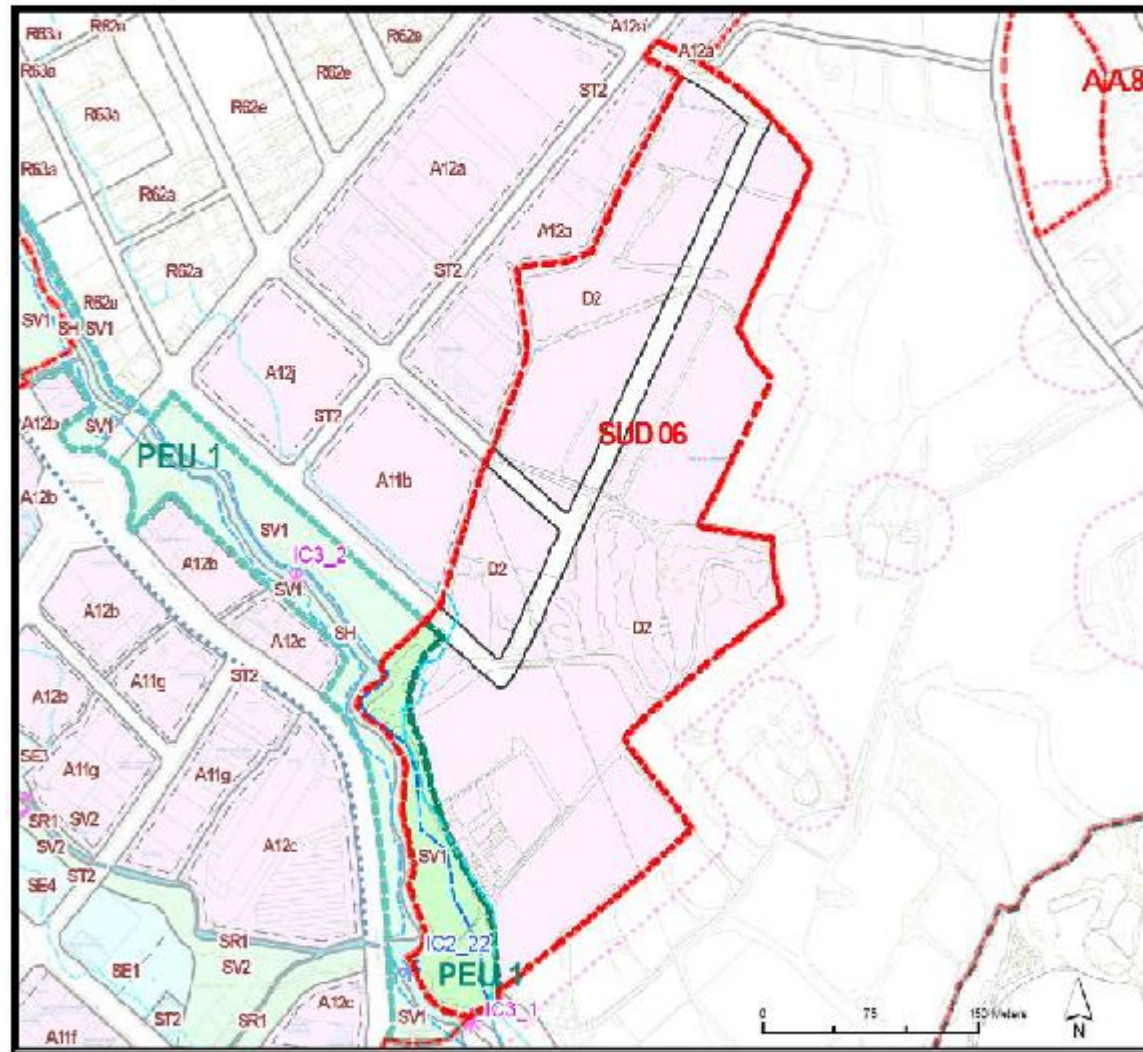
- Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

SUD6

Ajuntament de Banyoles



INDUSTRIAL EST			
Situació	Comprèn els terrenys a l'est del sector industrial UP4 desenvolupat fins a la connexió al sud amb la riera Canaleta tocant a la Ronda Canaleta.		
Objectius	Completar l'oferta de sòl industrial donant continuïtat als carrers sense sortida que provenen del sector UP4 alhora que obtenir un espai públic destinat a espai lliure en coherència urbanística amb la creació d'un parc fluvial adoptat en els sectors colindants.		
Antecedents urbanístics	SNU clau		
Superfície	9,84 Ha		
Ús principal	Activitats econòmiques	Usos compatibles	A



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,5 m ² /m ² s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
35%	20%	5%	10%

Densitat d'habitatges	
0 hab/ha	0 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció
0	A aplicar al sostre resid. de nova implantació
0	30 %

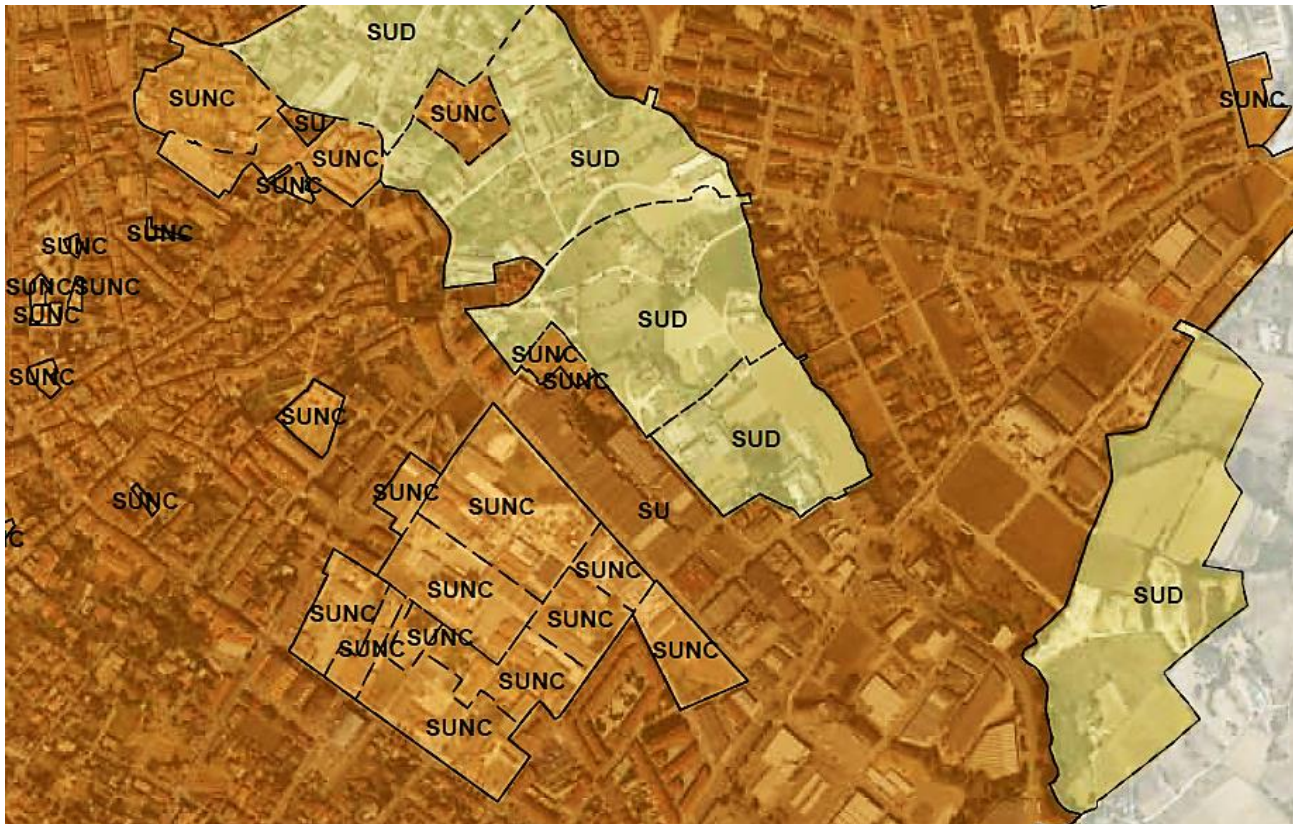
Incidència Observacions°	L'aprofitament privat contemplarà diversitat de superfícies de parcel·les resultants de manera que incorpori parcel·les de gran dimensió que possibilitin el trasllat de indústries existents al nucli urbà. Les cessions d'aprofitament seran del 15 % El Pla Parcial haurà d'incorporar mesures per minimitzar els impactes derivats de la orografia del terreny alhora que implantar mesures correctores per resoldre l'escorrentia natural de les aigües. L'espai lliure públic se situarà a l'entorn de la riera Canaleta amb una superfície que com a mínim abasti els terrenys inclosos a l'àmbit del Pla especial per protegir el bosc dels Casalots i als efectes de mantenir el criteri de parc fluvial. Aquesta zona verda es podrà estendre com a franja al llarg de la riba esquerra de l'afluent situat al límit entre el SUD-06 i el sòl urbà. També s'inclouran al sistema d'espais lliures públics els terrenys forestals de la part alta del sector. Caldrà assegurar el límit est amb una correcta transició amb el sòl no urbanitzable, pel que es mantindrà inalterable el terreny natural en una franja de 10 metres que haurà de tractar-se amb arbrat de diverses espècies combinant parts diferents. S'admetrà en el sector la implantació de captadors d'energia solar i eòlica. El Pla Parcial definirà una normativa de les zones que en línies generals s'ajustaran a les zones A.1. del POUM, i en concret regularan la possibilitat que certs elements dels processos industrials, sitges i similars, en una superfície a concretar per la normativa no tinguin limitació en alçada.
---------------------------------	--

Mesures ambientals	Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentia superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). Es recomana tenir en compte les consideracions generals que defineix l'estudi per a la identificació de Riscos Geològics de Banyoles elaborat per l'Institut Geològic de Catalunya: - La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE). - Prendre les mesures adequades durant o després de l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'instabilitats. - Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Es recomana deixar una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, ja que es poden veure afectades pel progressiu desenvolupament d'erosions. - Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. - Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.
---------------------------	---

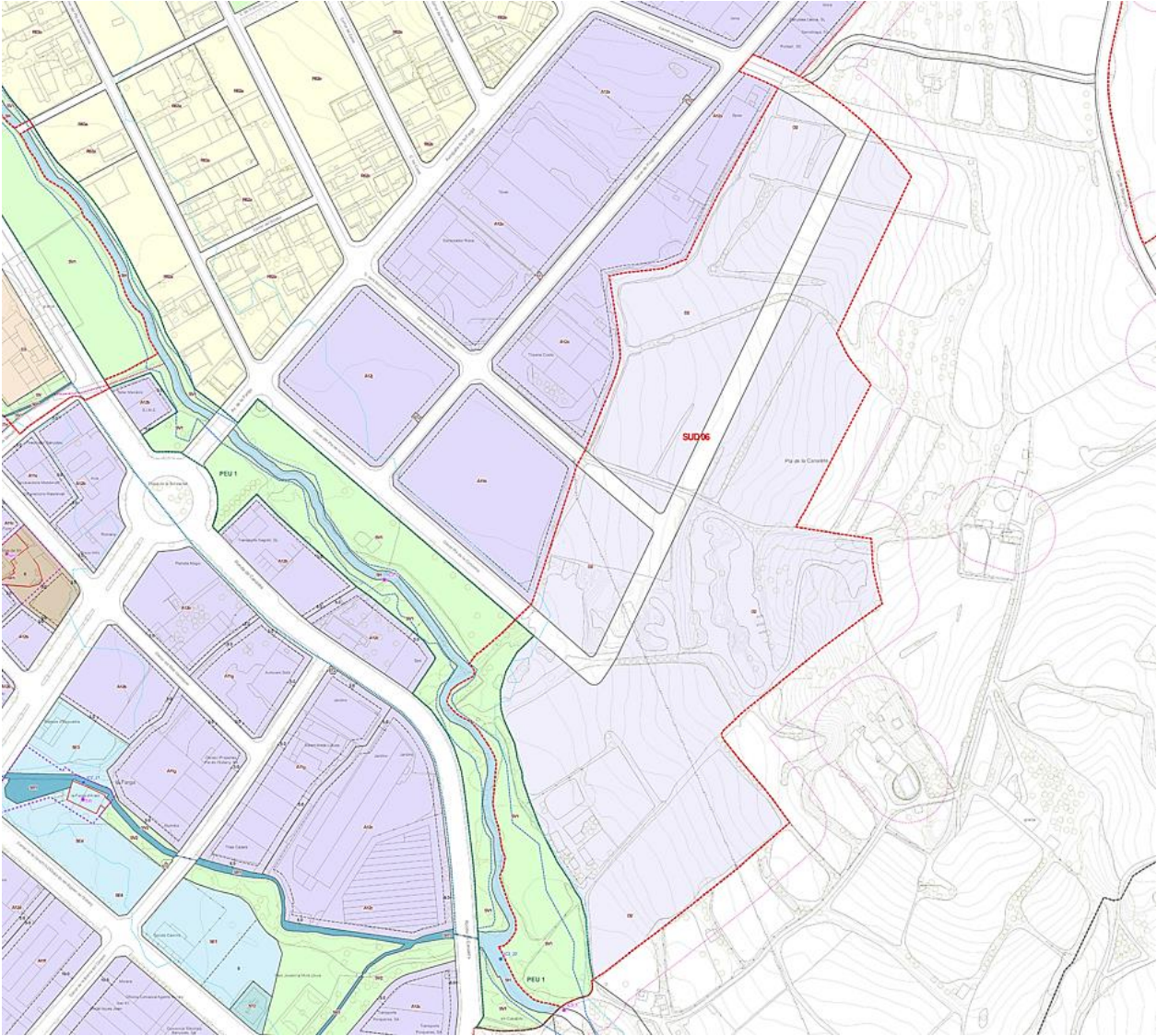
Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda	Sistema d'actuació	
Processos de desenvolupament	Sexenni	Compensació bàsica.
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	
Pla Parcial	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

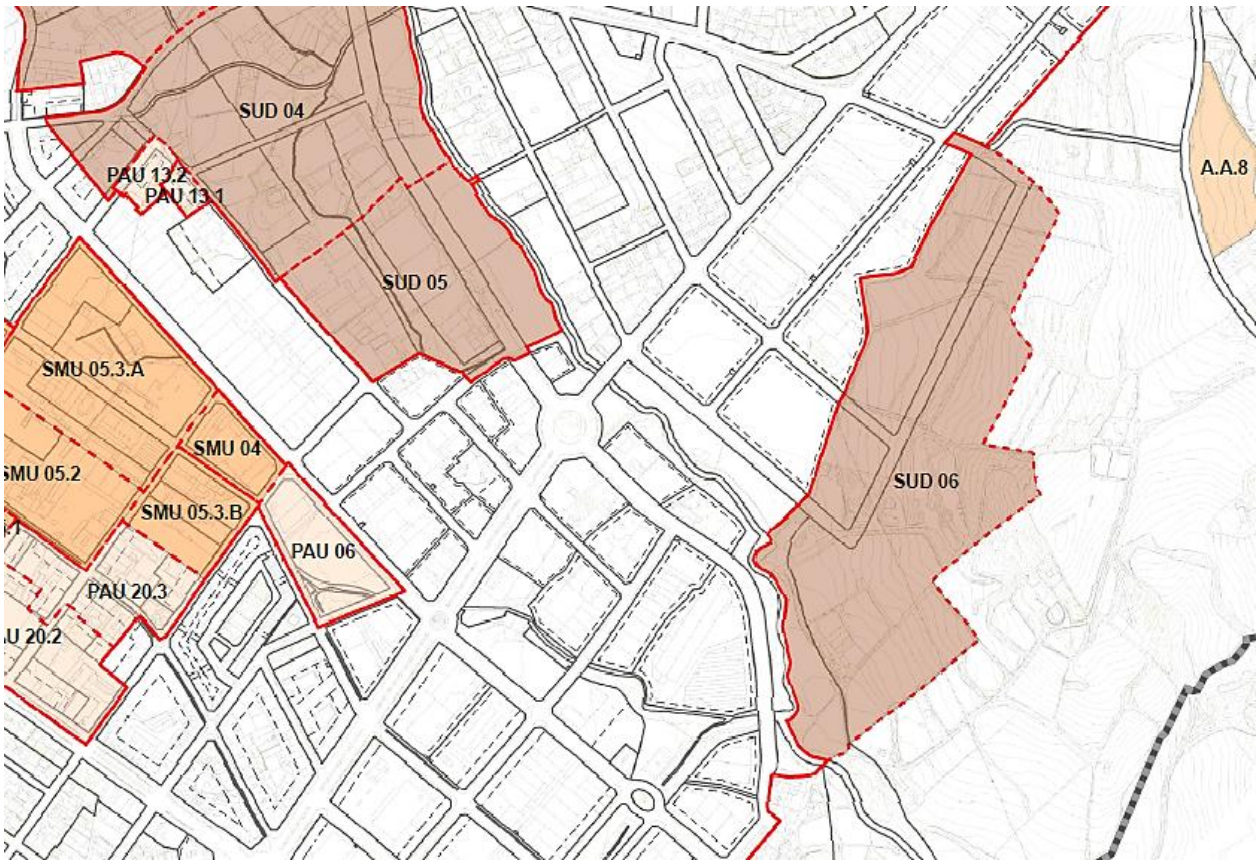
1.9.3 Documentació gràfica del POUM'20 de Banyoles.



O.1. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

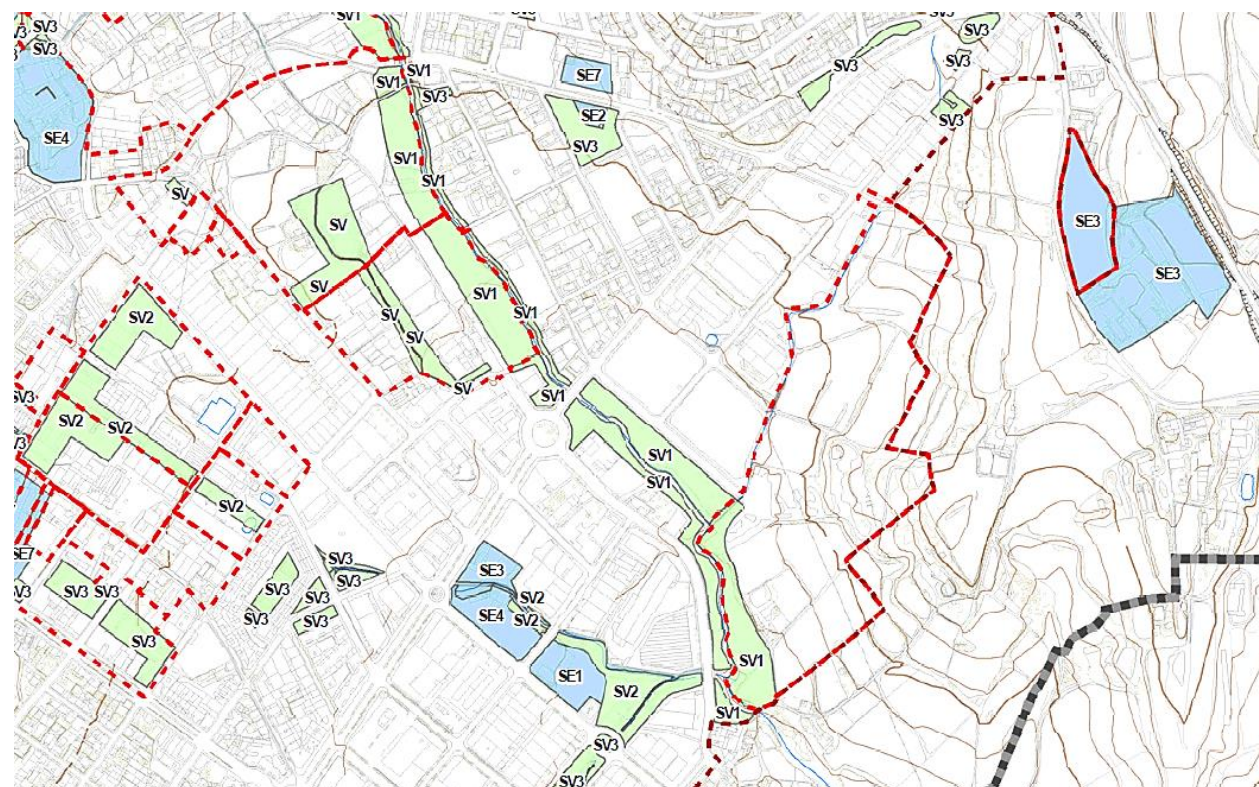


O.2.2. SÒL URBÀ I URBANITZABLE. QUALIFICACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA.

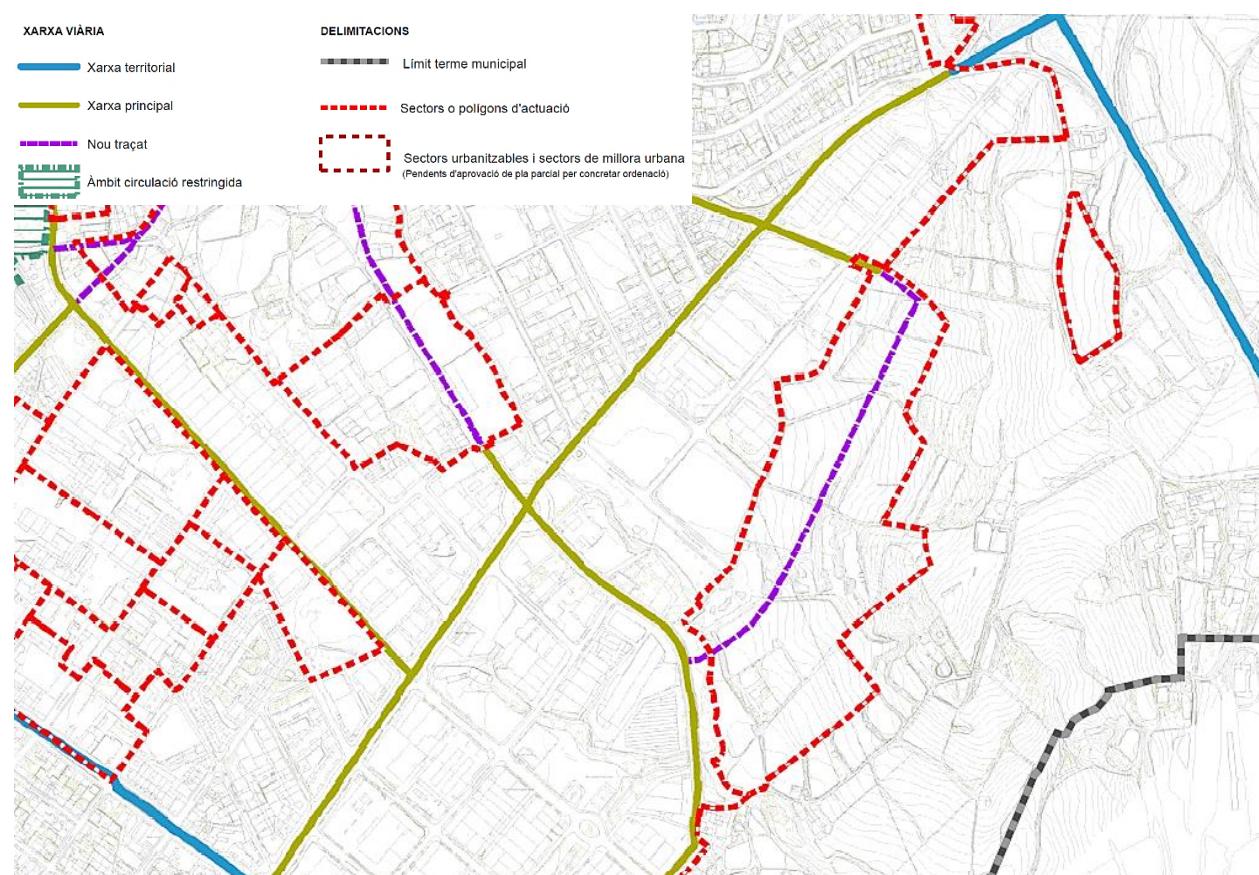


O.5.1. POLÍGONS I SECTORS URBANÍSTICS.

En el plànol O.4.1.a "Estructura de sistemes generals. Equipaments i espais verds" del POUM'20 de Banyoles s'indica amb la clau SV1 "parcs territorials" una part del parc de la riera Canaleta que està inclosa dins e l'àmbit del SUD-06 "Industrial Est".



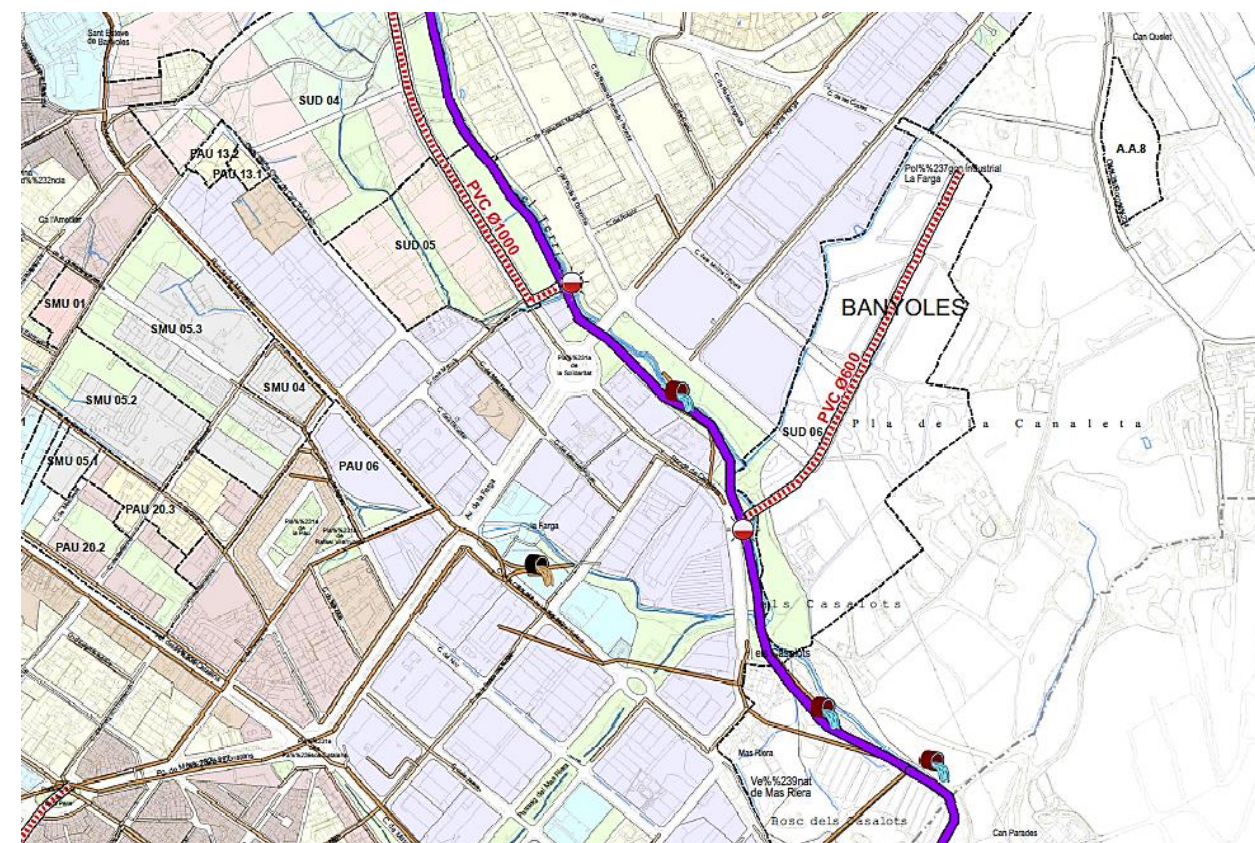
PLÀNOL O.4.1.A ESTRUCTURA DE SISTEMES GENERALS.EQUIPAMENTS I ESPAIS VERDS.



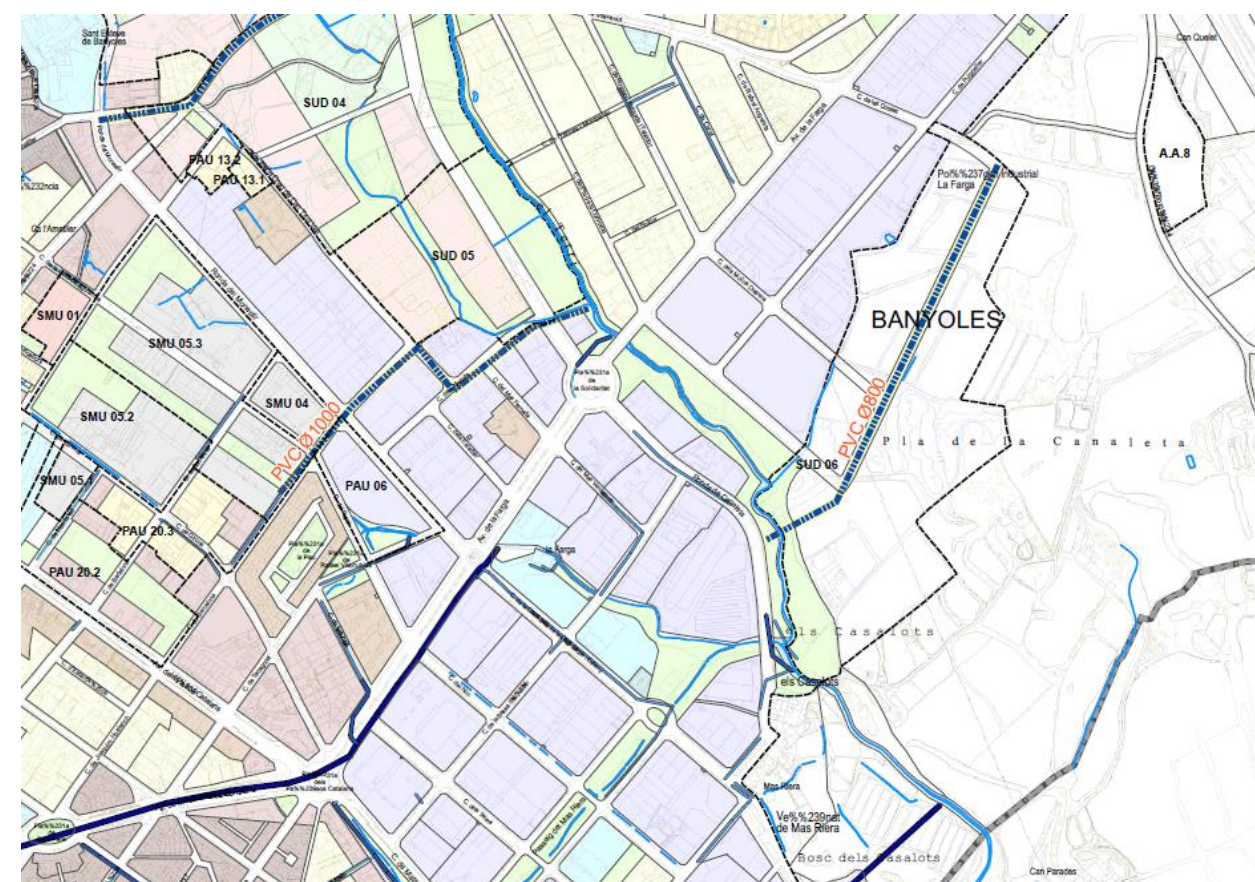
O.4.2. ESTRUCTURA DE SISTEMES GENERALS. XARXA VIÀRIA BÀSICA.

En el plànol O.4.2. "Estructura de sistemes generals. Xarxa viària bàsica" s'observa una errada material en no haver tingut en compte l'esmena introduïda amb motiu de les al·legacions presentades i dels informes de la OTAA. Als efectes de conservar el bosc

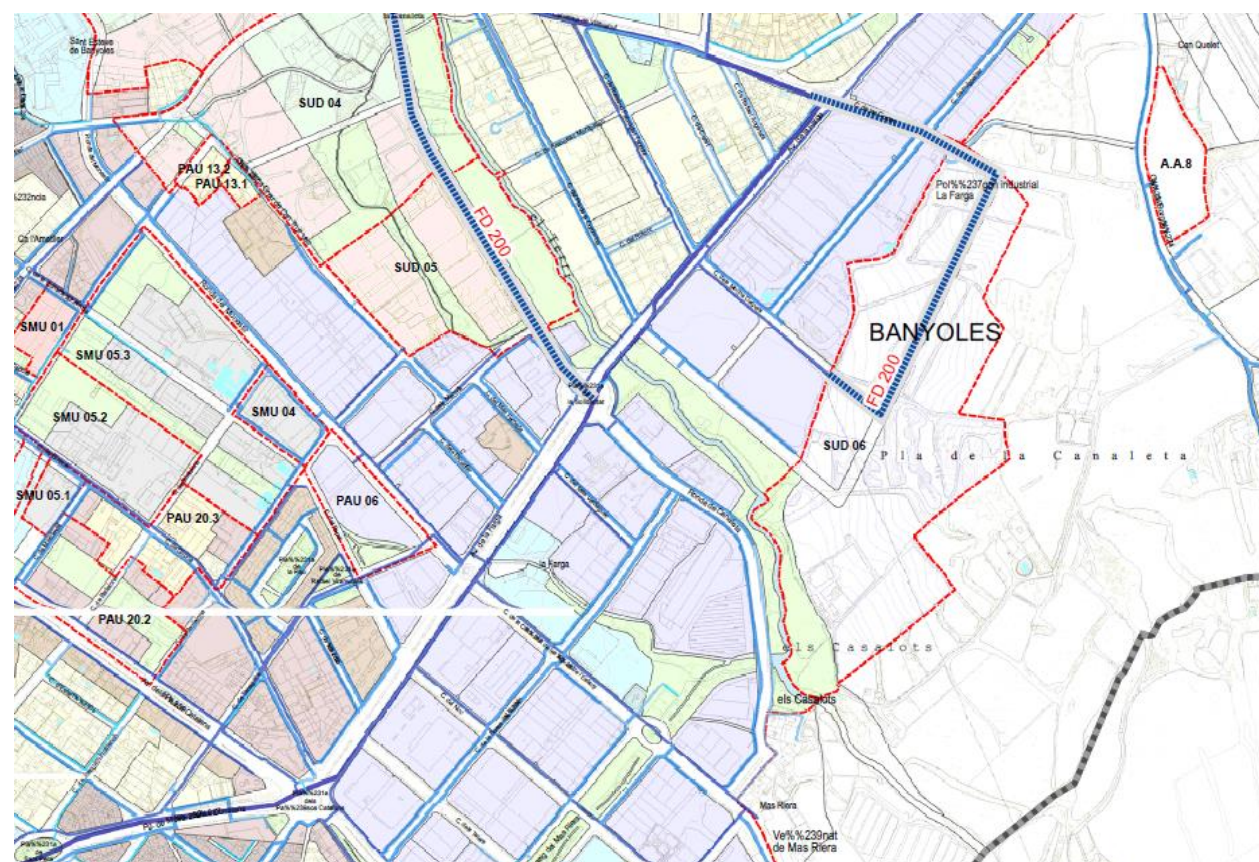
dels Casalots en l'aprovació provisional es va suprimir la connexió viària que es preveia per enllaçar el SUD 06 amb la Ronda Canaleta.



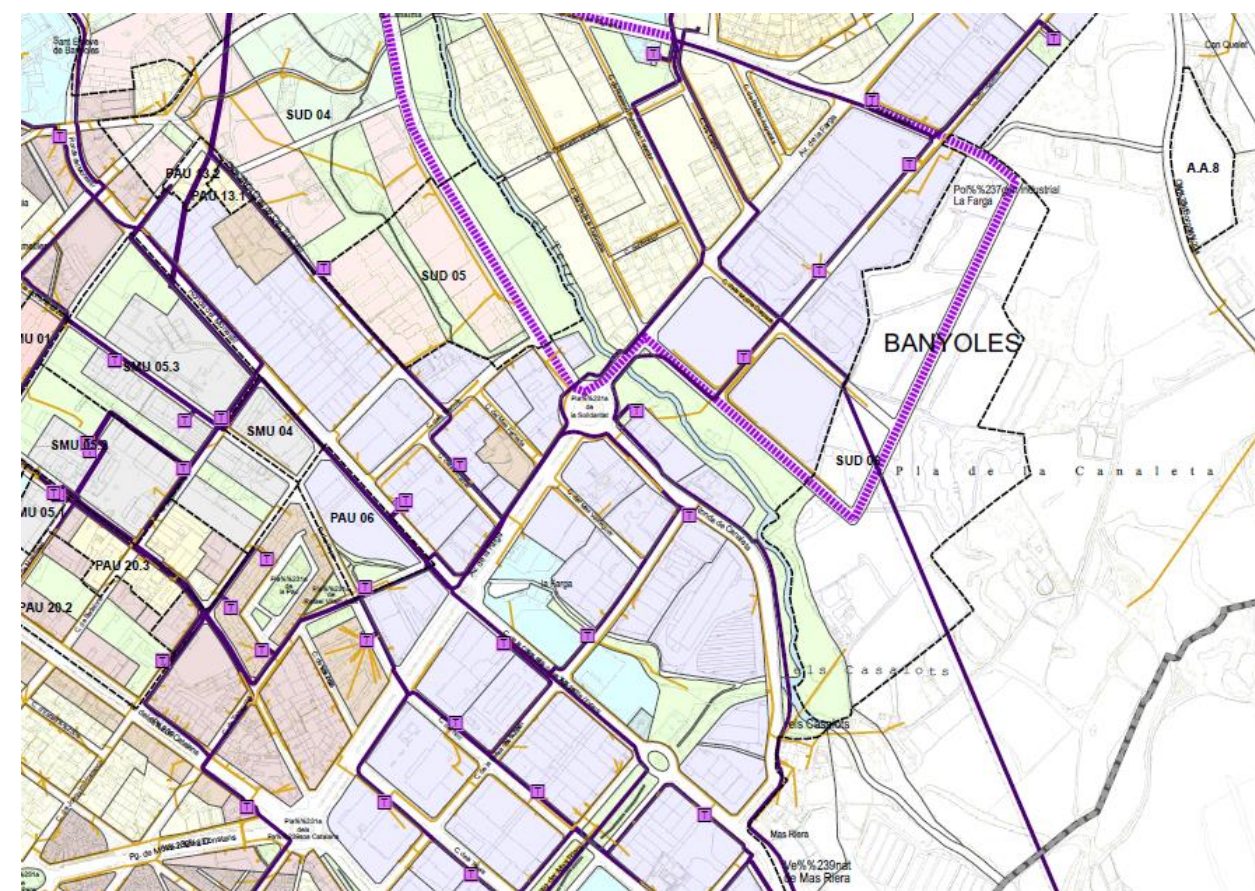
O.6.1. SERVEIS SANEJAMENT RESIDUALS PROPOSTA



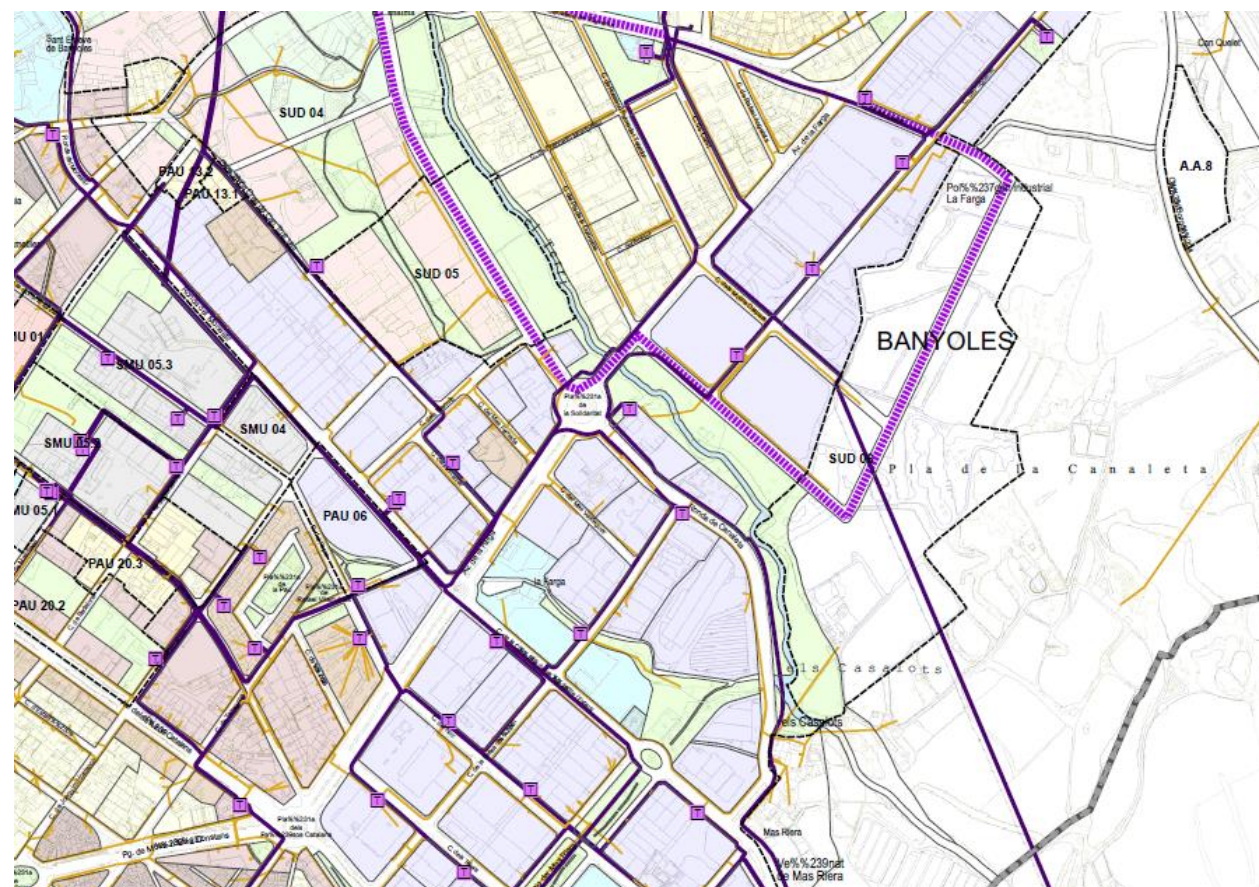
O.6.2. SERVEIS SANEJAMENT PLUJANES PROPOSTA



O.6.3. SERVEIS AIGUA POTABLE PROPOSTA



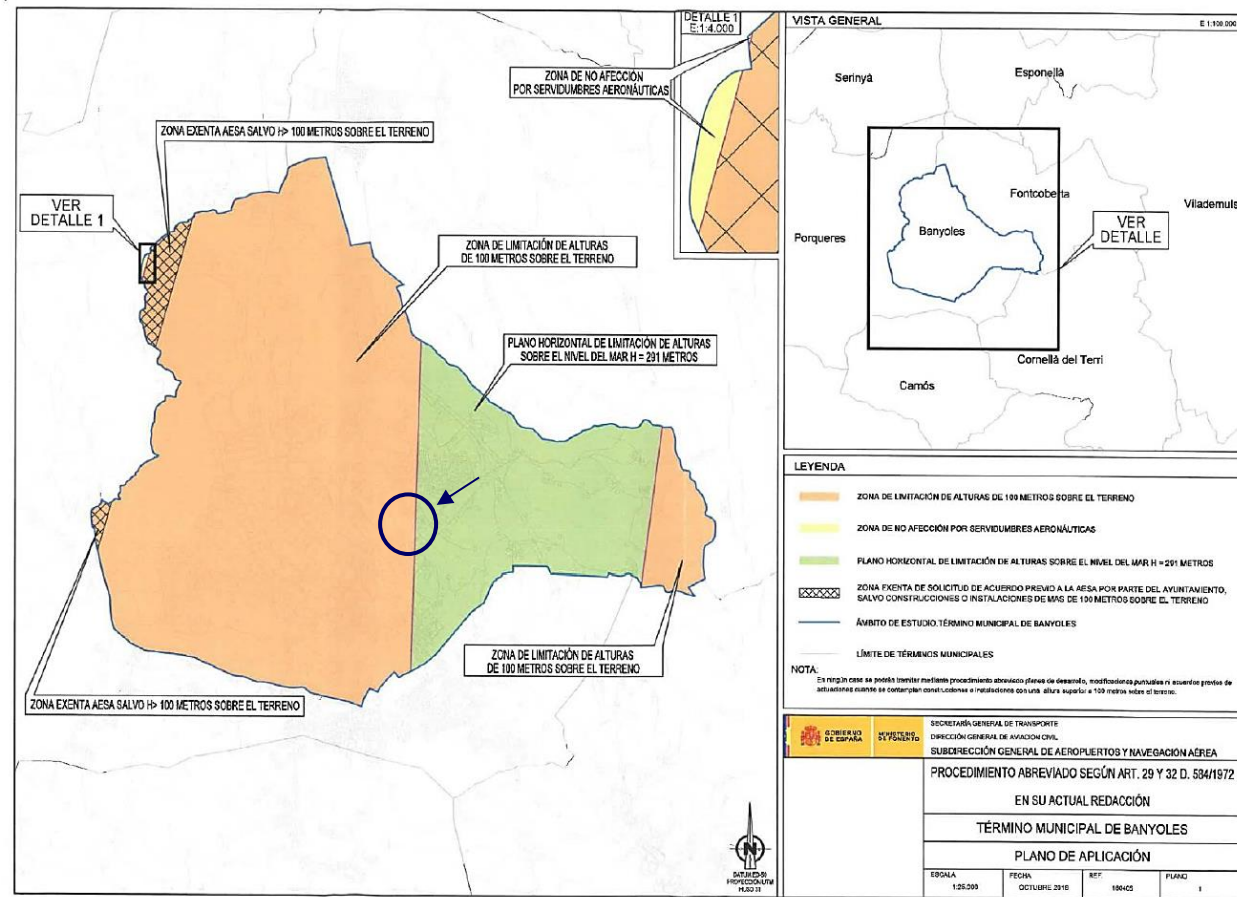
O.6.5. SERVEIS GAS PROPOSTA



O.6.4. SERVEIS ELECTRICITAT PROPOSTA

1.10 Determinacions del Pla director de l'aeroport de Girona. Servituds aeronàutiques.

El Pla director de l'aeroport de Girona estableix les servituds operacionals segons el R.D. 378/88. El municipi de Banyoles està afectat per diverses zones i, en concret, la localització del Sector SUD-06 "Industrial Est" està situat a l'àrea en la que hi ha una limitació d'altures sobre el nivell del mar de H= 291 metres.



PLÀNOL D'APLICACIÓ DE LES SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE GIRONA

La configuració orogràfica dels terrenys és irregular, variant entre les cotes 136 metres i 175 metres sobre el nivell del mar. En conseqüència en el punt de cota més alta hi ha un marge de 116 metres per sota de la cota màxima, alçada que no assolirà cap de les edificacions ni instal·lacions previstes.

La disposició addicional quarta de les Normes urbanístiques del POUM'20 relativa a les servituds aeronàutiques ja regula per a tot el municipi el règim dels terrenys que hi estan sotmesos, essent innecessari que ho realitzi el Pla parcial.

1.11 Determinacions del Pla especial de la Riera Canaleta aprovat inicialment per la Junta de Govern Local el dia 12 de maig de 2025.

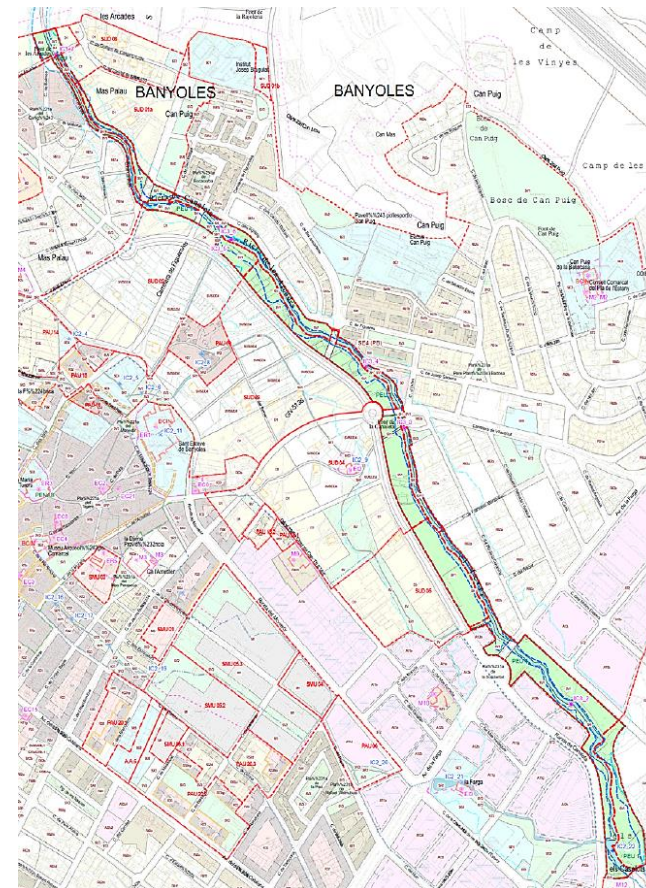
1.11.1 Abast del Pla especial de la Riera Canaleta

El Pla especial PEU-01 regula íntegrament:

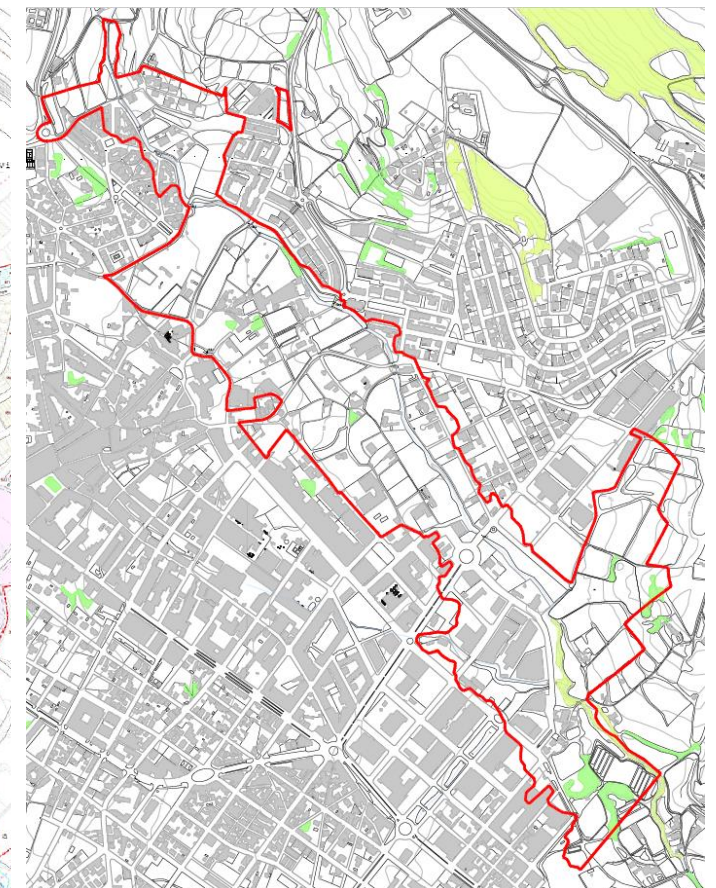
- l'espai fluvial de la Riera Canaleta,
- les seccions hidràuliques,
- el parc lineal i la seva parquització,
- els criteris ambientals i paisatgístics,
- i la programació de les actuacions hidràuliques i del vial estructurant.

El SUD-06 es troba al tram final de la riera i forma part de l'àmbit del parc fluvial, de manera que el Pla parcial ha d'adoptar obligatòriament les determinacions del Pla especial en aquest tram. En canvi no té relació amb el vial estructurant.

Es constata que el Pla especial amplia substancialment la delimitació del seu àmbit segons el POUM, ja que inclou la totalitat del sector SUD 6 Industrial est i no solament la part en que els dos àmbits se superposen.



DELIMITACIÓ DEL PE SEGONS POUM



DELIMITACIÓ SEGONS PE APROVAT INICIALMENT

1.11.2 Determinacions vinculants del Pla especial sobre el Pla parcial

Les determinacions vinculants del Pla especial són les següents:

Secció hidràulica de la Riera Canaleta

El PEU-01 defineix la secció obligatòria de la riera al tram del SUD-06, incloent:

- Amplada i geometria de l'espai fluvial
- Zones de laminació i terrasses inundables
- Límits de la Zona de Flux Preferent
- Cotes de seguretat i alçats mínims

El Pla parcial no pot modificar aquestes seccions ni proposar solucions alternatives.

Parquització i tractament paisatgístic

La franja de parc lineal que travessa el SUD-06 forma part del sistema fluvial regulat pel PEU.

El Pla parcial ha de:

- reservar l'espai exactament en els termes del PEU,
- garantir la continuïtat dels itineraris verds i del carril bici,

- aplicar els criteris de vegetació de ribera establerts al PEU,
- i incorporar les directrius paisatgístiques previstes per al parc fluvial.



FRAGMENT DEL PLÀNOL 0.01.5 PROPOSTES D'ACTUACIÓ DEL PE DE LA RIERA CANALETA

Execució i finançament de les obres d'endegament

El PEU estableix que:

- els sectors afectats pel tram de riera han d'assumir les obres d'endegament i parquització del seu àmbit,
- inclou el SUD-06, tot i que la fitxa del POUM no ho preveïés inicialment.

Pel que fa a la consideració de les actuacions previstes com a infraestructures comunes el Pla especial es remet al que d'acord amb el que estableix l'article 118.bis del TRLU, la qual cosa requereix la tramitació d'una modificació del POUM per a determinar la quota de participació de cada àmbit, en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat.

Aquesta modificació de POUM no s'ha tramitat i pel que fa al SUD 6 el reconeixement del Pla especial de que és possible una execució autònoma, tant tècnica com temporalment l'exclou de la necessitat de que s'integri en un àmbit d'infraestructures comunes, que es conceben per aquelles actuacions que no són fraccionables. En conseqüència els propietaris del SUD-06 hauran de fer front a les despeses que comportin les obres d'adequació en el tram en el que el Pla especial i el Pla parcial se superposen.

Possibilitat d'execució autònoma

El PEU reconeix explícitament que el SUD-06, en ser el tram final, pot:

- avançar l'execució de les obres d'endegament,
- presentar el seu propi estudi d'inundabilitat,
- i tramitar el projecte d'urbanització de manera independent, sempre que respecti les seccions i criteris del Pla especial.

1.11.3 Informe de l'Agència Catalana de l'aigua de 3 de novembre de 2025

L'informe de l'ACA de 3 de novembre de 2025 requereix l'esmena de diversos aspectes del Pla especial i dels documents que l'acompanyen. Tanmateix, l'informe no formula cap objecció ni defecte del Pla especial relatiu al tram del SUD-06.

En conseqüència, el Pla parcial no està condicionat a cap modificació hidràulica addicional. En aquest cas, tota la regulació hidràulica aplicable és la del PEU i en no entrar en contradicció es pot tramitar de manera simultània amb el Pla especial.

1.11.4 Compatibilitat entre el Pla especial de la Riera Canaleta i el Pla parcial del SUD 6 Industrial est.

El Pla especial de la Riera Canaleta és plenament compatible amb el Pla parcial SUD-06, però el condiciona en totes les següents qüestions relacionades amb l'espai fluvial:

- ha d'adoptar literalment les seccions hidràuliques i criteris del PEU,
- ha de preveure la parquització i endegament del seu tram,
- pot tramitar-se simultàniament amb el Pla especial, ja que no hi ha contradicció ni deficiències assenyalades per l'ACA en aquest tram,
- i pot avançar l'execució del seu projecte d'endegament de manera autònoma.

2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

2.1 Criteris adoptats en la redacció del Pla parcial

La proposta d'ordenació urbanística del Sector SUD-06 "Industrial Est" es basa en l'aplicació dels criteris i objectius predeterminats al POUM'20 de Banyoles i en la definició de criteris particulars que es concreten en la fase de redacció del Pla parcial en funció de les circumstàncies específiques de l'àmbit.

Els principals criteris adoptats en la redacció del Pla parcial són els següents:

2.1.1 Xarxa viària

Relació amb la xarxa viària existent a l'entorn

La xarxa viària projectada consisteix en la prolongació de la vialitat existent al sòl urbà dins de l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" de Banyoles, a través de 3 punts corresponents al carrer Pla de la Coromina, carrer dels Molins Drapers i carrer de Les Costes, que actualment són carrers sense sortida.



PUNTS DE PROLONGACIÓ DE LA XARXA VIÀRIA DINS DEL SECTOR.

Posició i dimensions dels vials

El traçat dels nous vials es dissenyen amb els següents objectius:

- L'adaptació a l'orografia minimitzant els pendents longitudinals resultants
- L'obtenció de parcel·les de dimensió mitjana i gran.
- La regularització geomètrica dels espais edificables resultants.
- L'optimització de la relació entre superfície de vials i parcel·les edificables.

- La preservació de les vistes sobre els espais oberts en els fons dels carrers perimetrals Pla de la Coromina i de les Costes

Una vegada definides en el Pla parcial unes dimensions dels vials que permeten un alt grau de versatilitat, correspondrà al projecte d'urbanització concretar les seccions tipus amb les dimensions definitives de voreres i distribució de funcions de calçada, així com la senyalització en funció de l'alternativa que s'escaigui.

Les seccions tipus dels nous vials del Pla parcial responen als següents criteris:

Vials de 12 m d'amplada de prolongació dins del sector dels 3 vials externs

La prolongació del carrer Pla de la Coromina, el carrer dels Molins Drapers i el carrer de Les Costes es realitza amb la mateixa configuració que tenen actualment els trams ja urbanitzats:

Amplada total	12,00 m
Calçada.	7,00 m
Voreres.	2,50 m

Vial d'un sol costat edificable de 13,5 m d'amplada

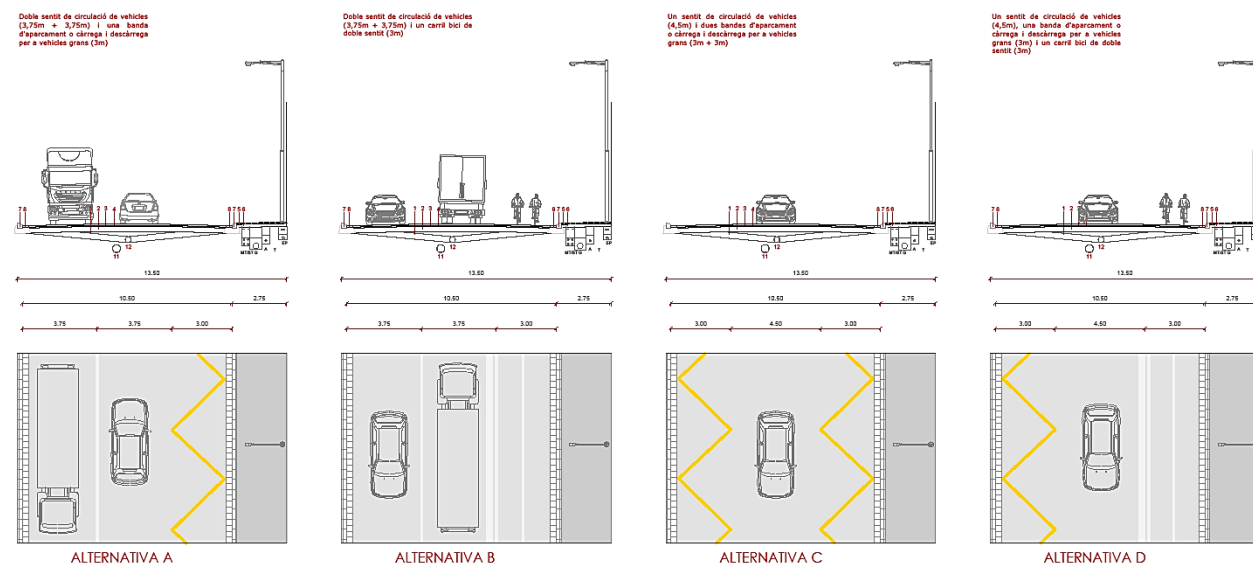
En cas de vials amb un únic front edificable es proposa una amplada de 13,5 metres, que permet el gir a 90º dels camions tràiler des de les edificacions alineades a vial sense afectar amb la maniobra a la vorada oposada. La configuració d'aquest vial tipus de 13,50 metres és la següent:

Amplada total	13,50 m
Calçada.	10,50 m
Vorera.	2,75 m
Vorada.	0,25 m

Aquesta distribució d'espais garanteix la versatilitat d'utilització dels vials, ja que mitjançant la senyalització a base de pintura, la calçada de 10,50 metres es pot distribuir de quatre maneres diferents:

- Doble sentit de circulació de vehicles (3,75 m + 3,75 m) i una banda d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m).
- Doble sentit de circulació de vehicles (3,75 m + 3,75 m) i un carril bici de doble sentit (3 m).
- Un sentit de circulació de vehicles (4,5 m) i dues bandes d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m + 3 m).
- Un sentit de circulació de vehicles (4,5 m), una banda d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m) i un carril bici de doble sentit (3 m).

SECCIÓ TIPUS ST1 Vial de 13,5 m



Vial de dos costats edificables de 16 m d'amplada

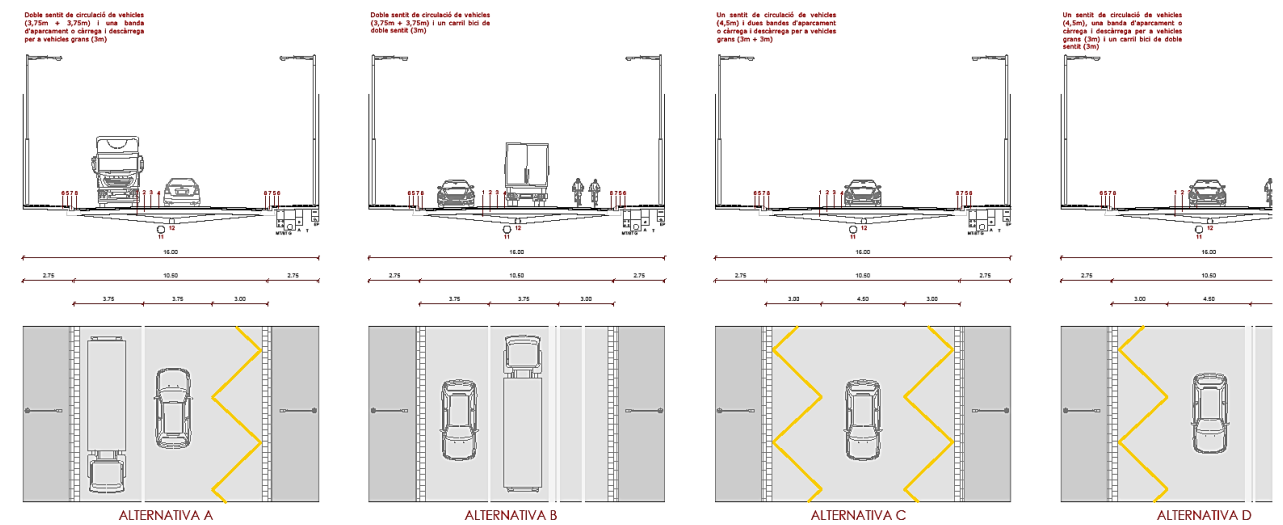
En cas de vials amb dos fronts edificable es proposa una amplada de 16 metres, que permet el gir a 90° dels camions tràiler des de les edificacions alineades a vial sense afectar amb la maniobra a la vorada oposada. La configuració d'aquest vial tipus de 16 metres és la següent:

Amplada total	16,00 m
Calçada.	10,50 m
Voreres.	2 de 2,75 m

Com en el cas anterior, aquesta distribució d'espais garanteix la versatilitat d'utilització dels vials, ja que mitjançant la senyalització a base de pintura, la calçada de 10,50 metres es pot distribuir de quatre maneres diferents:

- Doble sentit de circulació de vehicles (3,75 m + 3,75 m) i una banda d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m).
- Doble sentit de circulació de vehicles (3,75 m + 3,75 m) i un carril bici de doble sentit (3 m).
- Un sentit de circulació de vehicles (4,5 m) i dues bandes d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m + 3 m).
- Un sentit de circulació de vehicles (4,5 m), una banda d'aparcament o càrrega i descàrrega per a vehicles grans (3 m) i un carril bici de doble sentit (3 m).

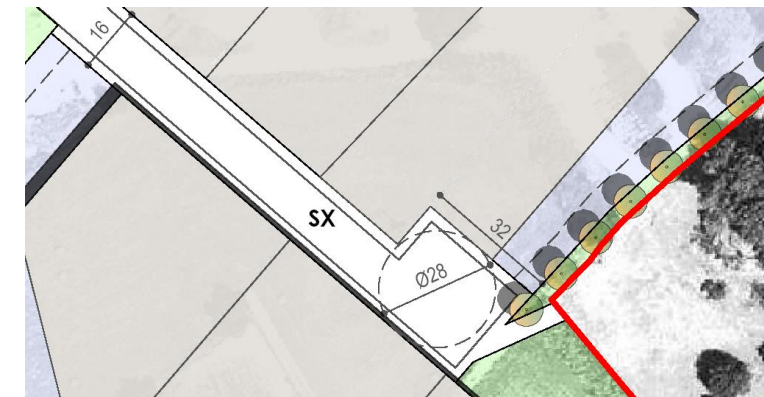
SECCIÓ TIPUS ST2 Vial de 16 m



Giratori per canvi de sentit

Moltes de les maniobres per a la càrrega i descàrrega dels vehicles de grans dimensions faciliten els canvis de sentit. Tot i això, en els vials sense sortida hi poden transitar aquest tipus de vehicles i haver de fer un canvi de sentit sense entrar a les parcel·les.

Per a resoldre aquesta necessitat es preveu que es disposi d'un giratori de diàmetre 28 metres de calçada (33,5 metres amb voreres), que per altra part permet complir amb les condicions del Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis als establiments industrials.



Carril bici

La implantació dels carrils bici respon a dues necessitats bàsiques: la de la mobilitat sostenible i la de lleure.

La primera necessitat passa per la connexió dels teixit industrial amb els residencials. Per la posició del Sector SUD-06 "Industrial Est" s'escau resoldre la comunicació de l'interior del polígon industrial amb el centre urbà de Banyoles a través de la prolongació a l'interior del sector dels itineraris existents. En aquest sentit, el Pla parcial preveu que aquesta connexió es pugui produir a través del parc de la riera Canaleta i que la prolongació a l'interior del SUD 6 sigui integrada en les zones verdes que envolten el sector.

L'itinerari al llarg de la riera Canaleta també fa la segona funció de lleure, ja que és un tram de la ruta del Tren Pinxo, que connecta la comarca del Gironès amb la del Pla de

l'Estany¹. Amb l'ampliació dels espais lliures públics a la riba esquerra de la riera Canaleta es podrà evitar el tram d'aquesta ruta que actualment es desvia per a recórrer en uns 220 metres la Ronda de Canaleta, carrer de marcat caràcter industrial.



MILLORA DEL TRAÇAT DE LA VIA VERDA

Aquesta proposta és coherent amb la previsió de l'EAMG del POUM'20.

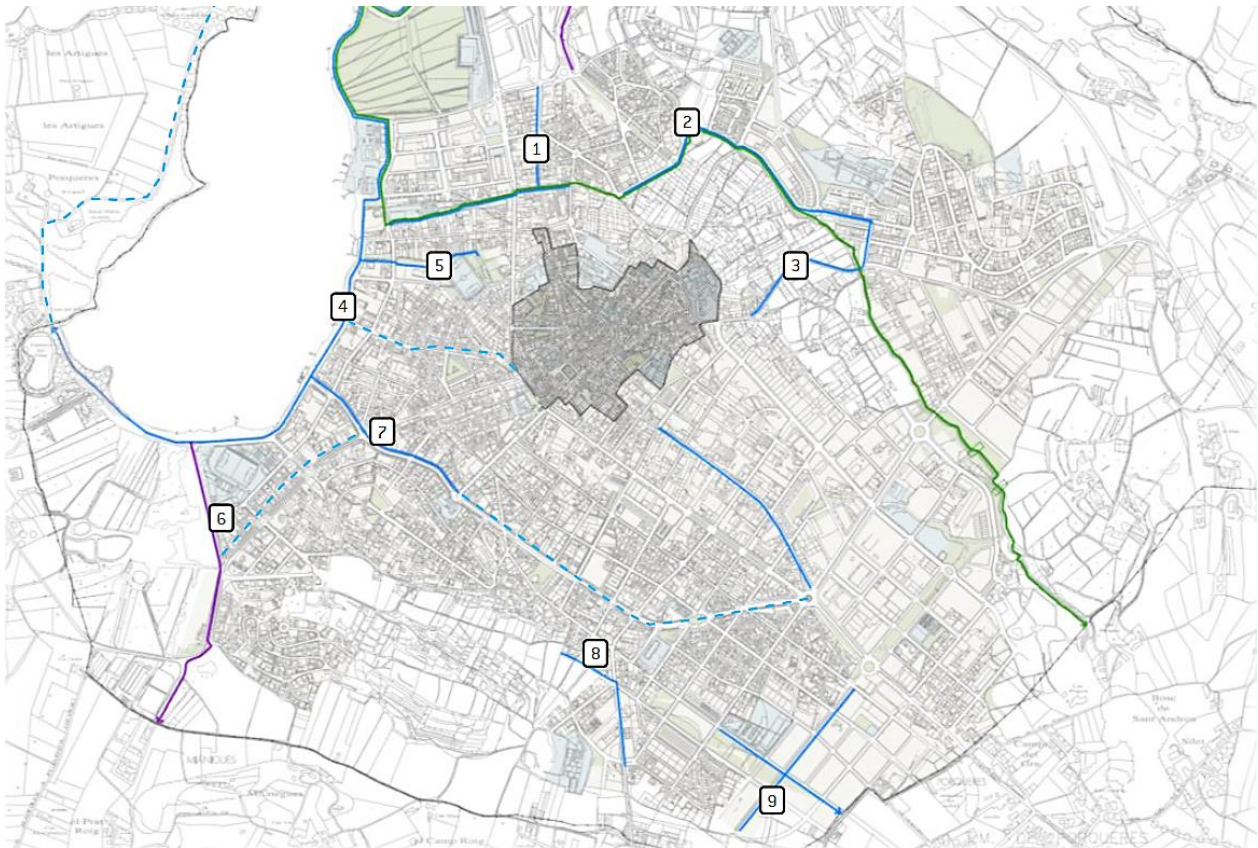


FIGURA 6.4. XARXA DE CARRILS BICI DE BANYOLES, 2010

El Manual per al disseny de vies ciclistes de Catalunya indica que les inclinacions longitudinals superiors al 5% no són recomanables, tant perquè les ascensions són dificultoses per a la gran majoria de ciclistes com perquè les baixades són perilloses per l'augment de velocitat que experimenten les bicicletes.

El Manual de disseny de les vies urbanes per a la mobilitat sostenible editat per l'AMB també recomana que el pendent dels itineraris per a bicicletes no superi, amb caràcter general, el 5 %. Només en supòsits excepcionals degudament justificats, aquest pendent pot ésser superior amb unes longituds que es resumeixen al quadre següent:

Inclinació longitudinal	Longitud màxima
5 - 6 %	240 m
6 - 7 %	120 m
7 - 8 %	90 m
8 - 9 %	60 m
9 - 10 %	30 m
> 10 %	15 m

Per això, en el Pla parcial del SUD6 "Industrial Est" s'ha procurat que el pendent longitudinal dels vials no superi el 5%.

Pel que fa als radis de gir es recomana que s'adeqüin a les velocitats previstes. En el cas del tram interior al SUD-06 "Industrial Est" la velocitat prevista és de 30 km/h, que

¹ Són gairebé 40 quilòmetres de ruta que, des de Girona, travessen els municipis i les poblacions de Sarrià de Ter, Sant Julià de Ramis, Palol de Revardit, Cornellà del Terri, Porqueres, Banyoles, Fontcoberta, Esponellà i Serinyà

requeriria un radi de gir mínim de 24 metres, en el benentès que en les interseccions i bifurcacions es redueix la velocitat i es poden adoptar radis de gir inferiors.

Velocitat	Radi mínim vies pavimentades
20 km/h	10 m
30 km/h	24 m
40 km/h	47 m
50 km/h	86 m
60 km/h	142 m

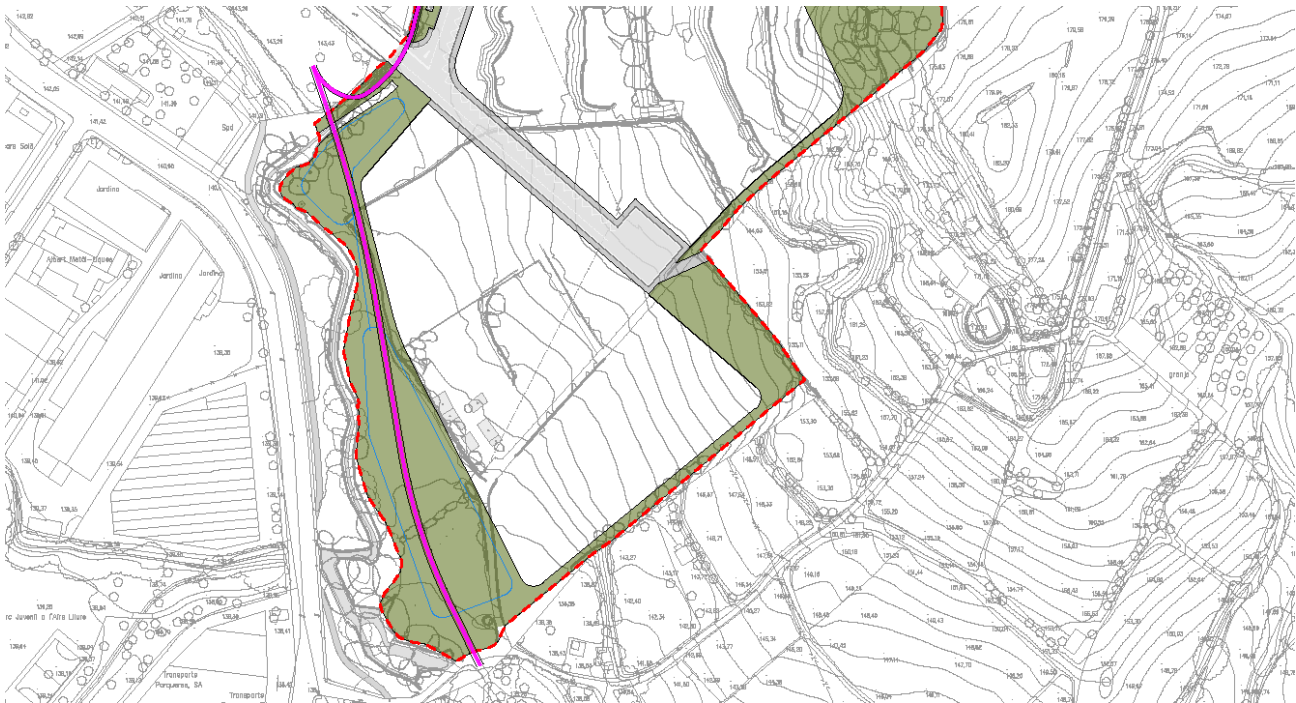
En aquest sentit es proposen dos eixos principals per a la mobilitat en bicicleta que puguin donar servei a tot el sector creuant-lo en sentit est-oest i nord-sud. La ubicació del carril bici en zona verda garanteix la seguretat de les persones enfront la circulació de camions del polígon i altres vehicles motoritzats i alhora en millora la qualitat dels recorreguts.

Els trams dia via ciclable es vinculen als cursos hidràulics. Per una banda el carril, de 1,80 metres d'amplada, genera un passeig als terrenys més propers al torrent del límit oest de l'àmbit. Amb la seva restauració i enjardinament aquesta franja verda donarà un major confort als vianants i usuaris de bicicletes al llarg del vial principal del Sector SUD-06 "Industrial Est".



CARRIL BICI RESSEGUINT EL TORRENT

Per l'altra, la connexió de la via verda que passa pel bosc dels Casalots al costat de la riera Canaleta. El carril bici discorre en passos elevats i té una amplada de 3 metres.



CONNEXIÓ DE VIA VERDA DEL PARC DE LA RIERA CANALETA

2.1.2 Relació del sector amb el sòl no urbanitzable

Accessos

A través del sector urbanitzable SUD-06 es produeixen accessos en 3 punts a les finques de l'àrea rural situada més a l'Est.



A l'interior del SUD-06 "Industrial Est" el sistema viari de nova urbanització substituirà la funció dels camins preexistents. El Pla parcial garantirà que es mantingui l'accés a les finques del sòl no urbanitzable des d'aquesta vialitat pública de nova urbanització.

Aigües

El límit entre el sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable genera un perfil irregular amb punts alts i baixos. Aquesta circumstància, el fet que els terrenys rústics són més elevats i la barrera que suposaran les tanques perimetrals de les parcel·les comportarà la concentració d'aigües pluvials en alguns punts deprimits d'aquest límit. En conseqüència s'haurà d'evacuar l'aigua des d'aquests punts a través de la xarxa de drenatge de l'interior de sector fins al sistema hídic receptor: el torrent interior del límit oest i la riera Canaleta.



2.1.3 Espais lliures públics

La posició dels espais lliures públics ve predeterminada per l'apartat 6 de la fitxa normativa de la Modificació puntual del POUM'20 de Banyoles referida al Sector SUD-06 "Industrial Est" en els següents termes:

"[...]"

L' espai lliure públic se situarà a l'entorn de la riera Canaleta amb una superfície que com a mínim abasti els terrenys inclosos a l'àmbit del Pla especial per protegir el bosc dels Casalots i als efectes de mantenir el criteri de parc fluvial. Aquesta zona verda es podrà estendre com a franja al llarg de la riba esquerra de l'afluent situat al límit entre el SUD-06 i el sòl urbà. També s'inclouran al sistema d' espais lliures públics els terrenys forestals de la part alta del sector.

"[...]"

El Pla parcial adopta aquests criteris d'ubicació i dona compliment a l'article 81 de les Normes urbanístiques del POUM'20 procurant que més del 50% de la superfície total dels espais lliures públics s'acumuli en la peça que queda integrada en el parc de la riera Canaleta i que no resulti cap porció de superfície inferior a 500 m2.

Aquests criteris permeten assolir l'objectiu de maximitzar la preservació de la vegetació existent integrant-la a les zones d'espais lliures.

La imatge següent mostra la delimitació dels espais lliures públics en relació a l'estat original de la vegetació del sector:



SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS

2.1.4 Equipaments comunitaris

En el moment de redactar el Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est", encara no s'ha concretat cap ús específic per a la reserva de sòl destinada a equipaments comunitaris.

La posició en la zona més alta i al perímetre de l'àmbit garanteix una millor integració paisatgística del sector, separa el sòl industrial del no urbanitzable, actua com a filtre visual i configura una façana de polígon industrial respectant la transició cap a l'entorn rural.

Els equipaments comunitaris es relacionen amb el teixit urbà residencial a través de la carretera de Vialvenut.



SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

2.1.5 Serveis tècnics

El Pla parcial considera dos classes de serveis tècnics que podrien requerir assignació de sòl:

- Les estacions transformadores.
- El sanejament autònom del sector.

Donat que aquests tipus d'instal·lacions són compatibles amb el règim d'usos de les zones industrials el Pla parcial no determina la reserva de sòl específica per aquests sistemes. En aquest sentit, les Normes urbanístiques del Pla parcial preveuen que dins de les zones d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les de dimensió inferior a la mínima per a destinar-les a centres de transformació o altres infraestructures d'urbanització de caràcter públic o privat.

2.1.6 Zones d'aprofitament privat

La fitxa normativa del POUM'20 de Banyoles del Sector SUD-06 "Industrial Est" preveu que el Pla parcial contemplarà diversitat de superfícies de parcel·les resultants de manera que incorpori parcel·les de gran dimensió que possibilitin el trasllat de indústries existents al nucli urbà ordeni el sector permetent la implantació d'activitats econòmiques tant de mida gran, com de mida mitjana i també de petits tallers i locals per diferents activitats. En conseqüència, el Pla parcial defineix diverses zones per a oferir una varietat suficient de parcel·les que es puguin adequar a un ventall ampli de demanda.

Adicionalment s'estableix una densitat de locals per a activitats independents.

Per altra part, el POUM'20 determina que el Pla Parcial defineixi una normativa de les zones que en línies generals s'ajustin a les zones A.1. del POUM'20. Aquestes subzones són:

- Edificació entre mitgeres A11
- Edificació aïllada A12

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: ~~L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 70%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quan no vingui determinada pels plànols d'ordenació.~~ En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les."

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

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

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- ~~Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 10,5 metres en PB + PP.~~

~~Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.~~

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.

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

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

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

En substitució dels anteriors, 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 alçària 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

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària 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'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 Legislatiu 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 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**.

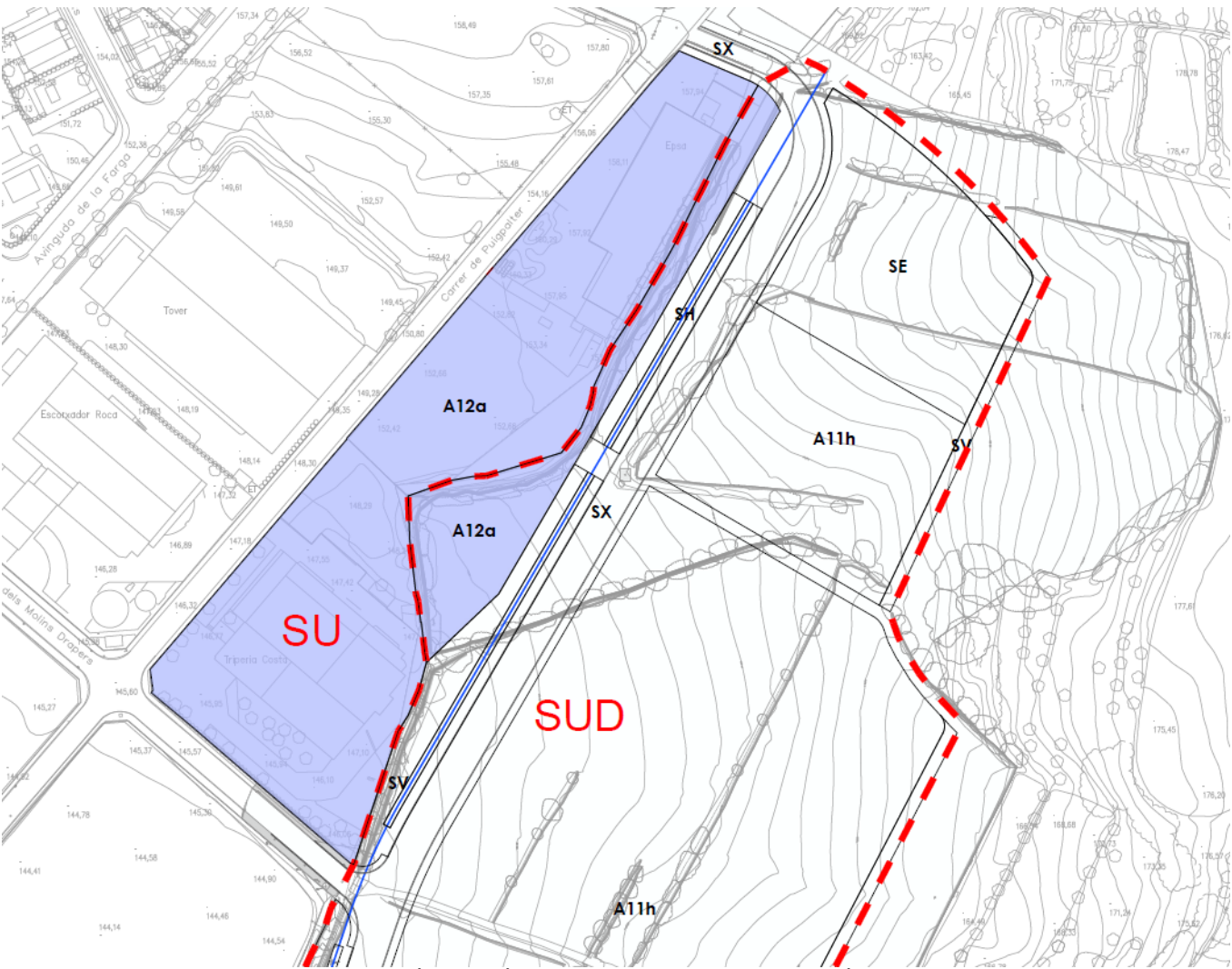
- L'edificabilitat neta màxima és de **1,13 m2st/m2s**.

- 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 parcel·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.



ILLA RESULTANT DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE AMB PARÀMETRES UNIFICATS

Condicions generals

Adaptació topogràfica

D'acord a l'article 249.7 de les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles, relatiu a les modificacions de la topografia del terreny, es podran flexibilitzar els paràmetres admesos sempre que estiguin justificats en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

Quadre resum dels paràmetres normatius

El quadre següent resumeix els paràmetres de les 2 situacions que es deriven de la zonificació proposada pel Pla parcial:

Paràmetres urbanístics de les zones industrials Sector PP SUD-06 "Industrial Est"		
Paràmetres	Clau A11h	Clau A12a
Parcel·la mínima	500 m²	1.300 m²
Front de façana mínima	14 m	28 m
Edificabilitat neta màxima	0,753 m²st/m²	1,13 m²st/m²
Ocupació	75%	70%

Paràmetres urbanístics de les zones industrials Sector PP SUD-06 "Industrial Est"		
Paràmetres	Clau A11h	Clau A12a
Alçada reguladora màxima	15 m	12 m
Distàncies a partions	-	5 m, i ≤ 5 m en xamfrans
Usos	Oficines i serveis Comercial Restauració Recreatiu i espectacles Industrial Equipaments i dotacions públiques Serveis tècnics i ambientals Aparcament	

2.1.7 Integració paisatgística

Amb l'objectiu d'obtenir la integració paisatgística a l'entorn el Pla parcial adopta els següents criteris preestablerts pel POUM'20 de Banyoles:

- Situar part dels espais lliures públics en la part més alta en contacte amb el sòl no urbanitzable.
- Establir una franja de 10 metres d'amplada en la que s'haurà de mantenir l'orografia i preveure-hi la plantació d'arbrat de diverses espècies.

I per obtenir un paisatge urbà acurat el Pla parcial amplia els criteris anteriors complementant-los amb els següents:

- Mantenir obertes les visuals dels fons dels carrers Pla de la Coromina i les Costes cap al sòl no urbanitzable i espais lliures.
- Establir una ordenació de l'edificació que permeti l'alineació a vial Això evita els espais lliures privats marginals a primera línia de façana que habitualment són utilitzats per a usos amb impacte negatiu sobre el paisatge urbà (instal·lació d'elements auxiliars, emmagatzematge a l'exterior de mercaderies, etc.). Indirectament aquesta mesura evita acostar les edificacions al límit posterior en el que s'haurà de rebaixar el terreny.
- Incorporar als espais lliures públics i enjardinament els terrenys més propers al torrent del límit oest que separa el SUD-06 "Industrial Est" del polígon existent en sòl urbà. Amb aquesta mesura es crea un eix verd evitant que d'altra banda el torrent es converteixi en un darrera o zona residual.

Finalment, el Pla parcial té en compte que el PDUPE'10 identifica la ruta del Tren Pinxo com a itinerari paisatgístic. El traçat d'aquesta ruta es millorarà fent que eviti transitar per la ronda Canaleta i pugui continuar sense interrupcions per la zona verda de la riba esquerra de la riera. En conseqüència, el Pla parcial estableix condicions per a l'enjardinament dels espais lliures entre el camí i la zona industrial, les tanques de les parcel·les, els espais lliures d'edificació i els colors de les façanes.

2.2 Criteris relacionats amb els objectius de desenvolupament sostenible ODS

2.2.1 Definició dels objectius de desenvolupament sostenible

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible es compon de 17 objectius globals i 169 fites. De forma sintètica els objectius es resumeixen al quadre següent:



Malgrat hi ha una interrelació entre tots ells i un efecte multiplicador d'uns sobre els altres, no tots els objectius són de naturalesa urbanística. En aquest sentit, l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible de la següent manera:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la **preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida** de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de **models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient**.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Els objectius ODS sobre els que es pot tenir una major incidència des de l'urbanisme a nivell local són:

- Objectiu 3. Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.
- Objectiu 6. Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- Objectiu 8. Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.
- Objectiu 9. Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació.
- Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- Objectiu 13. Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.
- Objectiu 15. Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.

2.2.2 Mesures en l'ordenació de zones i sistemes

El Pla parcial que es proposa no incideix en una nova classificació del sòl. Per tant, l'adopció de mesures es realitzarà a nivell d'ordenació detallada de zones i sistemes i de la posterior urbanització dels espais públics. En aquest sentit és convenient determinar les qualificacions en les àrees de transformació tenint en compte que el sòl és un recurs limitat i que l'evolució urbana dels municipis s'ha de poder allargar en el temps per a tenir eines de resposta a les circumstàncies socioeconòmiques futures. Conseqüentment l'ordenació detallada del sòl ha d'optimitzar la seva utilització, evitant urbanitzacions disperses i un excés d'infraestructures d'urbanització. Els límits d'aquesta densificació són els que estableixen la compatibilitat de les propostes amb l'entorn urbà en el qual s'insereixin, la bona qualitat dels espais públics resultants, la protecció del patrimoni cultural i la necessitat de terrenys per a equipaments comunitaris.

Per altra part, cal que l'ordenació urbanística s'estructuri a partir dels espais públics, especialment el sistema d'espais lliures i sistema viari, i siguin aquests els que creïn ciutat i cohesionin les edificacions i usos a implantar. Solament es pot garantir una qualitat adequada del teixit urbà a base d'uns espais públics amb qualitat i bones condicions ja en fase de planejament urbanístic. Aquesta qualitat dels espais públics revertirà necessàriament en un major grau de compliment dels ODS.

Altres mesures que afavoreixen els ODS són les que incideixen en el disseny específic dels espais públics. En aquest sentit cal determinar una jerarquia d'aquests espais que permeti una lectura a nivell de carrer, a nivell de barri i a nivell de ciutat que doni resposta a les diferents formes d'utilització per part de les persones, especialment les més vulnerables per raó d'edat i de gènere.

Tots aquests aspectes es consideren en l'ordenació que es proposa i el planejament justifica el compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible tal com ho determina l'article 2 del POUM'20 de Banyoles i l'article 3 del TRLUC. Malgrat que l'abast limitat de l'àmbit condiona la capacitat de repercutir a gran escala en els ODS a continuació s'identifiquen les determinacions de la proposta que si que hi incideixen.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 3. <i>Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats.</i>	Determinacions adoptades en el Pla parcial que contribueixen a assolir l'objectiu 3: – Crear uns espais lliures públics de major entitat en els que es poden realitzar activitats esportives. – Facilitar la utilització de la bicicleta en la mobilitat quotidiana.
OBJECTIU 8. <i>Promoure el creixement econòmic sostingut, inclusiu i sostenible, l'ocupació plena i productiva i el treball digne per a tothom.</i>	Determinacions adoptades en el Pla parcial que contribueixen a assolir l'objectiu 8. – Incrementar la proporció de sostre edificable que es destina a activitats econòmiques.

OBJECTIUS ODS	CRITERIS ADOPTATS
OBJECTIU 11. <i>Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.</i>	Determinacions adoptades en el Pla parcial que contribueixen a assolir l'objectiu 11: – Millora del confort dels espais públics a través de les dimensions, adequades, la percepció de seguretat, el verd i la bellesa. – Concebre els espais públics amb prioritat per a les persones i facilitat d'utilització per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).
OBJECTIU 13. <i>Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.</i>	Determinacions adoptades en el Pla parcial que contribueixen a assolir l'objectiu 13. – Les tipologies edificatòries resultants i usos previstos faciliten la instal·lació concentrada de panells solars per a la generació d'energia elèctrica en una localització urbana. – La potenciació de vies ciclables al polígon permeten promoció de la mobilitat sostenible.
OBJECTIU 15. <i>Protegir, restaurar i promoure l'ús sostenible dels ecosistemes terrestres, gestionar els boscos de manera sostenible, combatre la desertificació, aturar i revertir la degradació del sòl, i aturar la pèrdua de la biodiversitat.</i>	Determinacions adoptades en el Pla parcial que contribueixen a assolir l'objectiu 15. – El Pla parcial situa els espais lliures públics en zones on s'ubiquen àrees de bosc i vegetació significativa preexistent garantint-ne la seva preservació.

2.3 Criteris adoptats i mesures incorporades amb perspectiva de gènere en la redacció del Pla parcial

2.3.1 Criteris a considerar²

Confort per als vianants

Una de les condicions bàsiques per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana fora de casa és disposar d'un espai urbà confortable per a les persones vianants. Aquest confort té relació amb les jerarquies de la mobilitat, les velocitats de circulació, les dimensions, la percepció de seguretat, etc. Altres aspectes amb incidència al confort són el verd i la bellesa, les activitats i les funcions que s'hi desenvolupen, etc., tots ells, criteris de qualitat que es desenvolupen a escala del Pla parcial.

Els factors que s'han de considerar són

- La prioritat per a vianants.
- La seguretat.

Prioritat per a vianants.

En la vida quotidiana fora de casa és essencial un bon dimensionat dels espais destinats als i les vianants. Cal avaluar si la dimensió de les voreres i els espais d'estada és

² En la definició de criteris i mesures s'ha seguit la Guia pràctica per a la integració de la perspectiva de gènere als plans i projectes de la ciutat de Barcelona. Ecologia Urbana. Desembre de 2020.

suficient per a la mobilitat a peu, tenint en compte les diverses situacions quotidianes que es produeixen. Per exemple:

- Quan es porta un cotxet, carretó d'anar a comprar, etc.
- Quan s'acompanya una persona dependent
- Quan es circula en cadira de rodes
- Amb dificultats de mobilitat
- En el desenvolupament d'activitats recreatives
- La compatibilitat entre diverses modalitat de desplaçament

Per a un bon desenvolupament de la vida quotidiana s'han de posar les persones al centre de la planificació de l'espai públic, prioritzant una adequada jerarquia i dimensionat de la xarxa d'espais per a vianants.

Seguretat.

En la mobilitat a peu els encreuaments de les vies constitueixen un dels espais més insegurs per als vianants. L'escassetat de passos de vianants, l'estrès provocat pel temps insuficient per travessar (en el cas dels semàfors), la manca d'un espai segur i lliure d'obstacles al voltant de l'encreuament, o trams amb pendents pronunciats, condicionen els itineraris de la xarxa de la vida quotidiana, i particularment per als col·lectius amb mobilitats més lentes o reduïdes (gent gran, infants, cadira de rodes, etc.).

Transport públic i serveis

Disposar d'un bon transport públic des de casa a la feina i als principals equipaments i serveis de referència és fonamental per al bon desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors que s'han de considerar són:

- L'ús de la bicicleta
- El transport públic
- Els serveis a l'espai públic.

Ús de la bicicleta.

Cal garantir un espai suficient i segur, així com la infraestructura necessària per fomentar l'ús de la bicicleta amb seguretat i confiança. S'evitaran possibles conflictes amb la resta de modes de desplaçament, tant a peu com de vehicles de motor.

Transport públic.

Cal considerar una correcta ubicació de les parades de transport públic en relació amb els llocs de residència i els serveis i equipaments d'ús quotidià, així com la freqüència de pas i la cobertura de recorreguts o la connectivitat multimodal (a peu + bus, bicicleta + bus).

Serveis a l'espai públic.

Cal considerar com es cobreixen les necessitats bàsiques de les persones, com, per exemple, lavabos públics amb canviadors, fonts d'aigua potable, taules de pícnic a prop dels espais d'estada i/o trobada.

Infraestructura verda de qualitat

La infraestructura verda en el teixit urbà és un element bàsic per a la millora de la salut de les persones i de la ciutat. Un bon estat del verd a la ciutat és un indicador de qualitat urbana i ambiental. Genera bellesa en els espais que ens envolten i ofereix més confort ambiental i sensorial, mitigant l'efecte de la calor, incrementant la resiliència urbana, i, per tant, la salut de les persones que l'habiten. Els carrers amb suficient arbrat viari, però també espais amb presència del verd en els seus diferents estrats (herbaci, arbustiu, i arbori), faciliten un bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat. L'enjardinament dels espais públics ha d'afavorir la infiltració de l'aigua de pluja per alimentar els aqüífers, per millorar la inèrcia tèrmica i la capacitat de retenir humitat, etc. Factors determinants de les condicions climàtiques a l'estiu i, per tant, de salut i benestar de les persones.

Espai públic funcional

Cal programar i garantir la funcionalitat de l'espai públic per al bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Una bona disposició dels elements i mobiliari urbà condiciona els recorreguts dels vianants i sobretot de determinats col·lectius o franges d'edat. D'igual manera l'existència d'espais funcionals i d'activitats a l'aire lliure per a totes les edats és fonamental per a l'ús i gaudi d'aquests espais. Aquesta funcionalitat es concretarà en:

- Els espais d'estada i descans.
- Els espais d'oci, joc, esport i salut.

Espais d'estada i descans.

La disponibilitat d'espais d'estada i suficiència d'elements per seure o descansar és fonamental en el bon desenvolupament de la vida quotidiana a la ciutat i molt especialment com a suport en els desplaçaments de la gent gran o les persones amb mobilitat reduïda que han de fer pauses en els seus desplaçaments. Aquests espais fomenten la socialització i enforteixen les comunitats i faciliten les tasques de cura i acompanyament en l'espai públic.

Espais d'oci, joc, esport i salut.

Cal disposar de suficients espais i elements que permetin desenvolupar les funcions de joc, lleure i esport a l'espai públic, ubicats en coherència amb els desplaçaments quotidians dels infants, la gent gran, les famílies, etc. El joc i les activitats promouen la convivència i la vida comunitària entre les diverses realitats socials i generacionals i faciliten les tasques de cura de les persones cuidadores. En aquests espais cal incorporar elements de joc i tipus d'activitats tenint en compte les diferents necessitats i requeriments segons els grups d'edat.

Interacció amb el perímetre urbà

El confort o el benestar que ens produeix un espai urbà públic també està condicionat per les activitats que es produeixen a les parcel·les d'aprofitament privat: la qualitat i transparència de les façanes de l'entorn, i sobretot, les activitats que es produeixen en les plantes baixes, condicionen la percepció dels espais i, per tant, l'ús més quotidià de l'entorn urbà. Unes plantes baixes tancades, o amb usos que poden resultar incòmodes per als vianants, generen rebuig o fins i tot conflicte amb el desenvolupament de la vida quotidiana al carrer. Unes plantes baixes amb comerç o activitats comunitàries, que tenen interacció amb l'exterior i que es relacionen amb la vida quotidiana, generen, en canvi, dinàmiques positives dels espais i sensació de confort i acompanyament.

Proximitat i ús eficient dels equipaments

La cobertura de serveis bàsics és un aspecte fonamental en el bon desenvolupament de la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- Disposar d'equipaments de proximitat
- Preveure equipaments multifuncionals i amb eficiència horària

Equipaments de proximitat.

Disposar dels serveis bàsics a prop de casa millora la qualitat de vida quotidiana, sobretot pel que fa a les necessitats dels infants, gent gran o de persones dependents o amb mobilitat reduïda.

Equipaments multifuncionals i eficiència horària.

Cal millorar l'eficiència dels equipaments existents per tal d'incrementar l'oferta de serveis de manera paritària (per a dones i homes). Caldrà que els equipaments atenguin l'ús diferencial per sexe. Cal aprofitar la capacitat dels edificis públics en diferents franges horàries per poder incrementar els seus usos al llarg del temps, o incorporant nous programes en equipaments infrautilitzats. Cal tenir en compte els diferents requeriments dels equipaments en funció de les activitats que s'hi desenvolupin en les diverses franges horàries o estacions de l'any.

Seguretat i claredat espacial

Cal assolir una percepció de seguretat i de claredat dels espais urbans per on ens movem per garantir el seu ús. Quan un determinat carrer o espai ens resulta insegur perquè hi ha racons foscos o amagats, o quan un espai ens genera sensació de desorientació perquè no hi ha continuïtat en les façanes que el delimiten, ja sigui perquè no llegim per on segueixen els carrers, o senzillament perquè ens resulta immens o sobredimensionat, evitem passar-hi o estar-hi gaire temps i, en conseqüència, esdevenen espais de rebuig per al desenvolupament de la vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- La llegibilitat i escala
- La visibilitat i seguretat

Llegibilitat i escala

La llegibilitat i l'escala adequada dels espais urbans són els factors que tenen la capacitat de generar sensació d'estar ben orientat, d'estar en un espai clar i que ens resulta comprensible, agradable i ajustat a la nostra escala, etc. Aquestes qualitats de l'entorn urbà fan que ens puguem construir una imatge mental de l'espai, ens orientem més fàcilment, i ens sentim més confortables. Conseqüentment es facilita el desenvolupament de les tasques de la vida quotidiana.

Visibilitat i seguretat

La sensació de seguretat en l'espai urbà és fonamental per poder desenvolupar funcions de vida quotidiana. La sensació de "Veure i ser vista" aporta seguretat a les persones en l'espai públic, i també "la bona visibilitat i els eixos visuals faciliten el control informal. Els racons, les zones fosques, els passadissos, les entrades amagades són espais d'inseguretat per a alguns col·lectius, i especialment les dones. Per tant, per fer front a les violències, i, en particular, masclistes, a l'espai públic s'ha d'evitar la creació d'espais amb visibilitat limitada, amb poca llum, desconnectats de la trama urbana, etc.

Qualitat i confort

Aspectes com la llum, el soroll i les olors són factors que generen sensació de benestar o incomoditat en un determinat espai urbà i influeixen en la qualitat dels espais on es desenvolupa la xarxa de vida quotidiana. Els factors a considerar són:

- El confort lumínic i acústic
- La neteja i manteniment

Confort lumínic i acústic.

El confort lumínic sobre les voreres i l'espai dels vianants té una important rellevància per evitar espais foscos i manca de visibilitat si és insuficient, però també les molèsties que es poden generar per l'excés. El confort acústic de l'espai urbà passa per evitar

excessos de decibels que alteren la tranquil·litat dels residents, produïts per qualsevol causa externa com pot ser el trànsit rodat, un mal ús de l'espai públic o usos i activitats incompatibles amb la residència, entre d'altres.

Neteja i manteniment.

L'estat de netedat i conservació de l'espai, el mobiliari urbà i la vegetació és un indicador que condiciona la imatge i percepció que tenim dels espais es els quals es desenvolupa la vida quotidiana i, per tant, també són un factor al qual cal atendre.

Arrelament

Possibilitar l'arrelament a un barri o un entorn urbà determinat és clau per al manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana. El factor bàsic per garantir l'arrelament i el manteniment de les xarxes socials de vida quotidiana és possibilitar la continuïtat de residència en un mateix àmbit urbà, i, per tant, disposar d'oferta d'habitatge assequible dins el propi barri, així com disposar d'un habitatge saludable, adaptat a les necessitats segons la configuració familiar, l'envelliment o els condicionants de mobilitat, etc.

Identitat i empoderament

Cal enfortir les relacions veïnals, els teixits socials i el sentiment de pertinença al lloc on vivim. Totes aquestes qüestions contribueixen a la construcció d'una bona xarxa social i, per tant, faciliten el desenvolupament de vida quotidiana al nostre entorn urbà. Es consideren els següents aspectes:

- Els elements històrics i d'identitat.
- Els espais de convivència.
- Els espais de participació.

Elements històrics i d'identitat.

El patrimoni, físic o intangible, enforteix el sentiment de pertinença a un lloc o a un determinat barri, formant part de la quotidianitat de les persones que hi resideixen, i són alhora valors que permeten enfortir els teixits socials.

Espais de convivència.

Cal fomentar la convivència entre diferents grups d'edat i cultures, així com enfortir la cohesió social en un entorn urbà. La capacitat d'un espai públic o un entorn urbà de donar servei a persones de diferents orígens, gèneres i edats és un indicador de diversitat, inclusió i d'intercanvi social. L'enfortiment de les comunitats i el bon veïnatge facilita les cures i l'ajuda mútua entre les persones que conviuen en un mateix entorn urbà.

Espais de participació.

Cal incorporar el punt de vista de tots els col·lectius que conviuen en un determinat àmbit per poder donar resposta a les seves necessitats. És també essencial garantir la presència de persones cuidadores i cuidades, que són les principals usuàries dels entorns de vida quotidiana, i la representativitat de la diversitat de cultures, gènere i professions.

2.3.2 Mesures adoptades

En el següent quadre se sintetitza les mesures adoptades pel Pla parcial en funció d'un ventall ampli de possibilitats.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
CONFORT PER A LA PERSONA VIANANT	La proposta del Pla permetrà el compliment de: - El Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. - L'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats. La definició detallada dels itineraris de vianants dins dels espais lliures públics es realitzarà en el corresponent projecte d'urbanització.
Prioritat al/la vianant	
- Planificar la xarxa de vianants amb jerarquia de primer nivell	
- Accés a la xarxa de vianants a una distància màxima de 200 m	
- Pas lliure en voreres sense obstacles, desitjable de 3,6 m	
- Velocitat reduïda del vehicle en entorns de vida quotidiana, màx. 30 km/h	
Seguretat i confort	En la urbanització dels passos de vianants es pot deixar un entorn ampli sense obstacles que impedeixin la visibilitat.
- Espai lliure d'obstacles visuals al voltant dels passos de vianants, en un radi de 10 m (espai de vida)	
- Temps de semaforització segons les persones amb diferents tipus de mobilitat	
- Disponibilitat d'itineraris accessibles amb pendent inferior al 8%	
- Ús de paviments antilliscants en espais amb pendent	Amb les alineacions i rasants proposades es dona accés a totes les parcel·les a través d'itineraris de vianants amb pendent inferior al 6%.
	En tots els trams els paviments seran antilliscants

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
TRANSPORT PÚBLIC I SERVEIS <i>Fomentar l'ús de la bicicleta</i> - Accés a la xarxa ciclable o de carrils bici, una distància màxima de 300 m - Disposar d'una parada de Bicing de proximitat a una distància màxima de 250 m - Creuaments segurs per als i les ciclistes - Aparcaments segurs per a bicis en equipaments, espais públics i estacions de transport públic <i>Accés al transport públic</i> - Cobertura de transport públic als equipaments i serveis de referència - Accés pròxim al bus de barri i a la resta de transport públic - Àrees d'intercanvi aparcament-bici-transport públic - Parades a demanda en horari nocturn i a persones amb mobilitat reduïda - Parades il·luminades, senyalitzades, amb informació de rutes i temps d'espera <i>Serveis bàsics a l'espai públic</i> - Disposar de fonts d'aigua potable de fàcil accés en parcs i places - Reservar espais per a lavabos, canviadors, i préstecs de joc en els espais lúdics - Permetre l'accés a lavabos públics en els equipaments de l'entorn	La dimensió del vial principal permet la incorporació d'un carril bici segregat de dos sentits de circulació. Aquest carril bici arriba l'emplaçament de l'equipament comunitari. El projecte d'urbanització podrà preveure, si s'escau, fonts d'aigua potable.

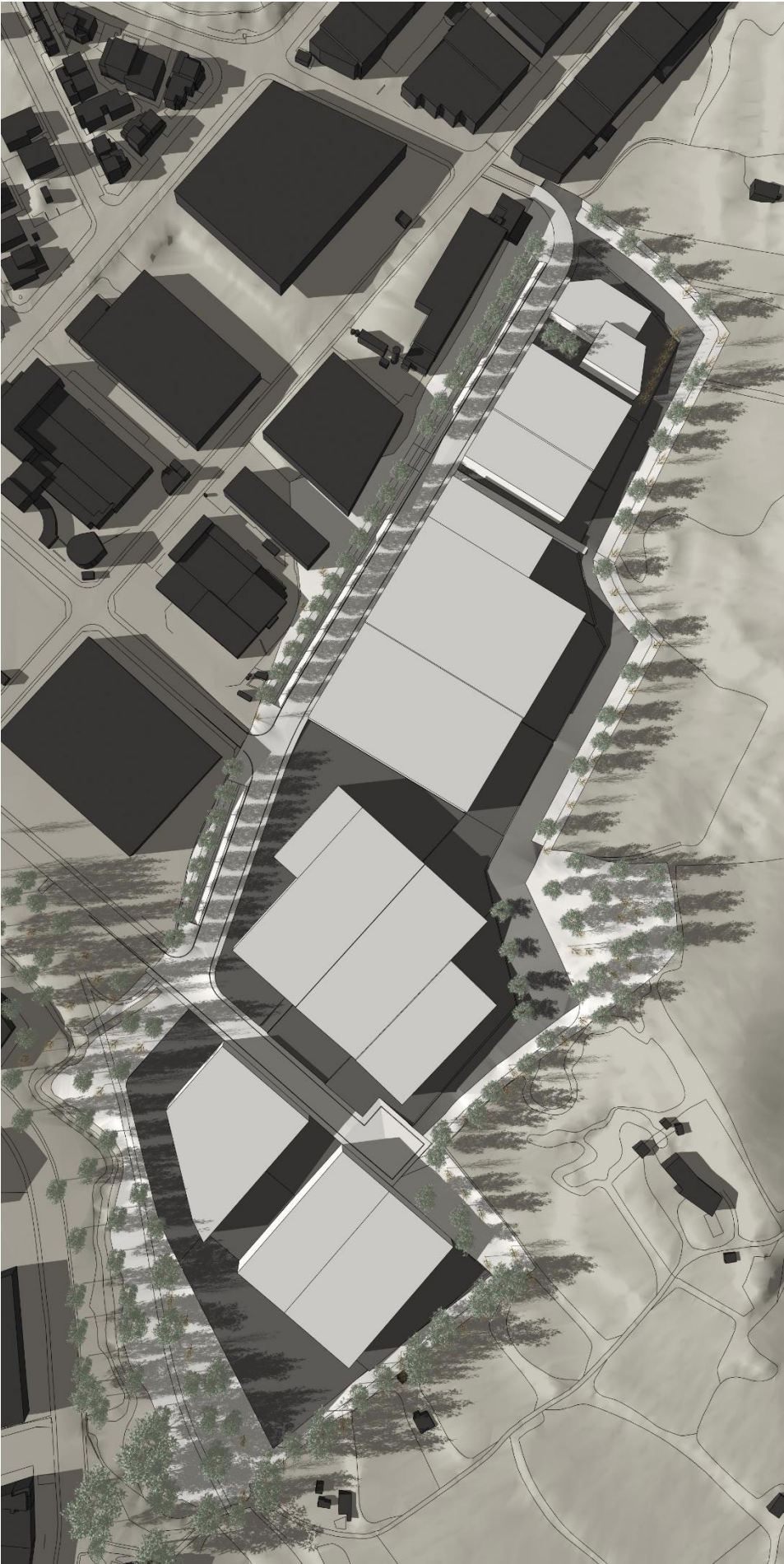
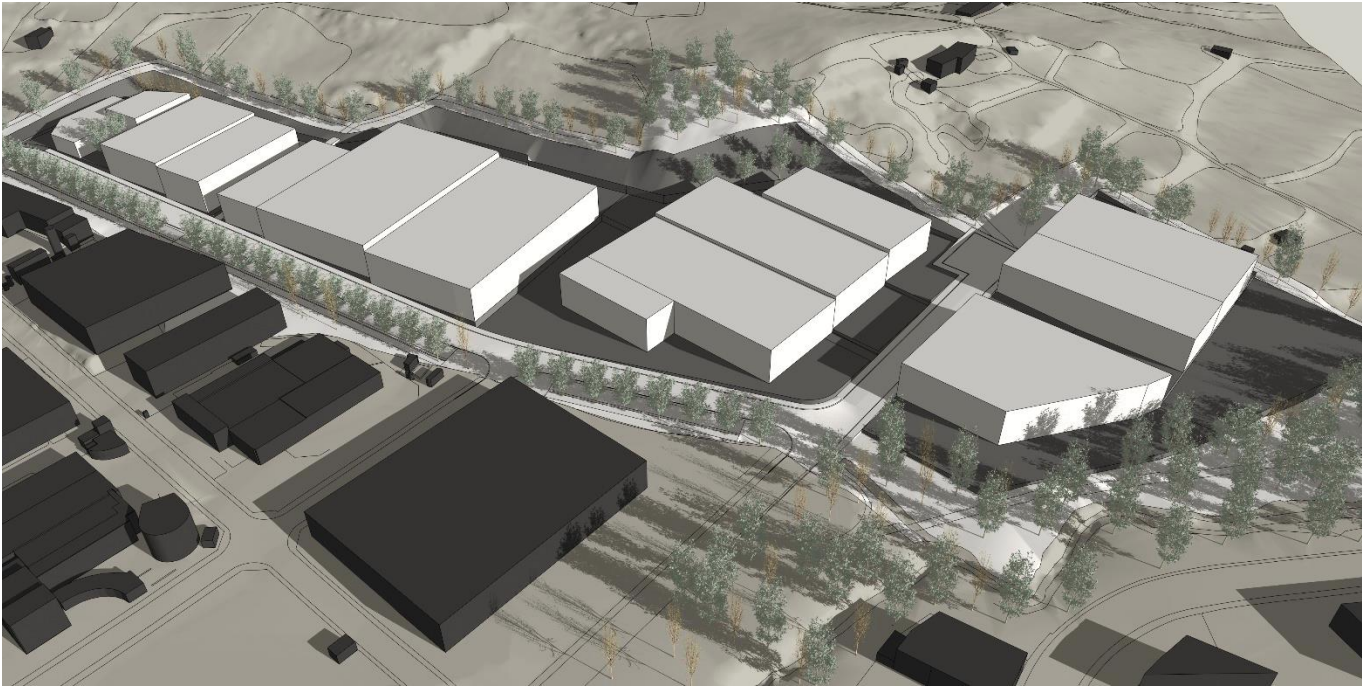
MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
INFRAESTRUCTURA VERDA DE QUALITAT <i>Presència, qualitat i funció del verd urbà</i> - Donar jerarquia i continuïtat a la xarxa del verd: territori, ciutat, barri, carrer, casa - Accés a un espai verd de proximitat (més de 600 m²) a no més de 300 m de casa - Accés a un espai verd de referència (més de 3,5 ha) a no més de 750 m de casa - Tractar el verd amb els tres estrats vegetals (arbori, arbustiu i herbaci) - Crear espais d'ombra produïda preferentment pels arbres - Incorporar cobertes i mitgeres verdes en els edificis - Fomentar la conservació i ampliació del verd en l'àmbit privat - Quantificar i justificar l'espai verd real obligatori en cada pla o projecte - Ús de sòls permeables per mitigar l'efecte illa de calor - Garantir un espai mínim de subsol de qualitat	Els terrenys que s'incorporen al parc de la riera Canaleta permeten la seva continuïtat i serà atractiu per a donar servei als habitants situats a una distància de 500 metres. Les dimensions dels camins perimetrals del sector permetran la plantació d'arbrat donant un major confort als itineraris.
ESPAI PÚBLIC FUNCIONAL <i>Espais d'estada i descans</i> - Disposar d'espais d'estada i descans de proximitat a una distància inferior a 100 m de casa - Disposar de mobiliari de descans al llarg dels recorreguts de vianants, a unes distàncies màximes de 75 m <i>Espais d'oci, joc, esport i salut</i> - Disposar d'espais de joc i trobada per a totes les edats, a una distància màxima de 250 m de casa - Projectar espais de joc versàtils i amb elements inclusius - Preveure espais amb taules de joc i pícnic als parcs i jardins - Preveure espais per a l'esport a l'aire lliure en els parcs i jardins	El projecte d'urbanització distribuirà espais d'estada i descans als itineraris de vianants a distàncies inferiors a 50 metres. Els espais lliures inclouran camins amb el paviment adequat per a practicar esport (sauló).

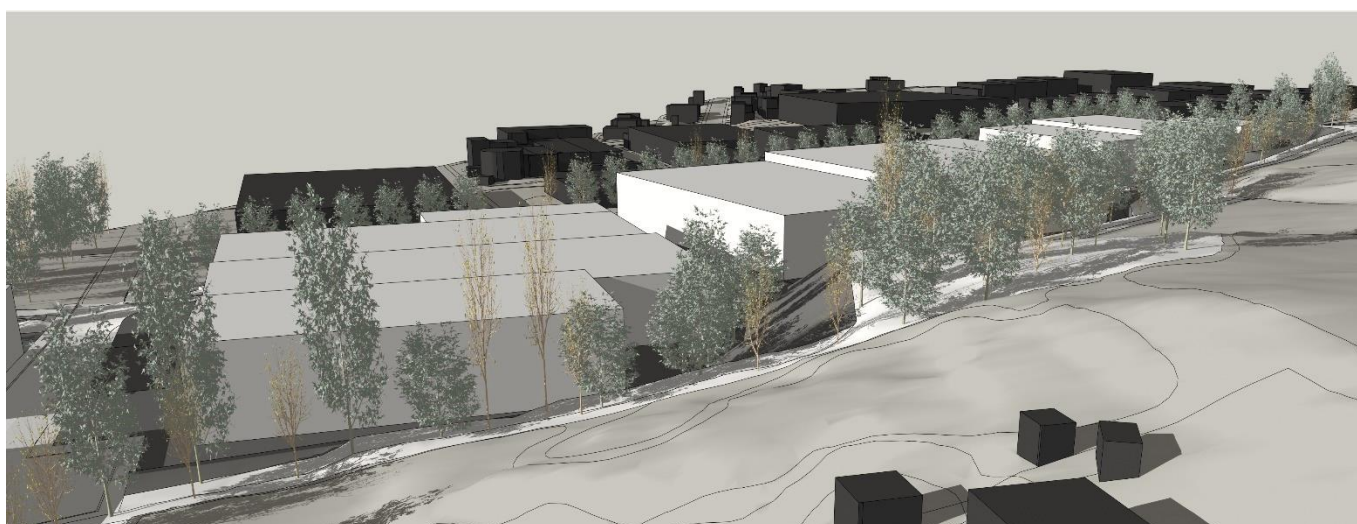
MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
INTERACCIÓ AMB EL PERÍMETRE URBÀ <i>Relació amb les plantes baixes</i> - Evitar trams continus de façana cega o amb activitats molestes per al vianant - Reservar espais de vida quotidiana a les plantes baixes, sobretot en equipaments - Fomentar la implantació d'activitats econòmiques o comunitàries en planta baixa	Es possibilita la generació d'activitats alineades a la façana del vial principal on també s'hi situa l'equipament comunitari.
PROXIMITAT I ÚS EFICIENT DELS EQUIPAMENTS <i>Equipaments de proximitat</i> - Garantir la cobertura de serveis bàsics de proximitat (educatius, sociosanitaris, culturals i de lleure), a una distància màxima de casa de 300 m - Implantar els equipaments de manera estratègica per activar l'espai públic amb poca activitat <i>Equipaments multifuncionals i eficiència horària</i> - Fomentar l'ús mixt dels equipaments nous i existents - Programar activitats en diferents franges horàries	Es reserva un espai per a l'equipament comunitari que generarà una nova oferta de serveis a la població.
SEGURETAT I CLAREDAT ESPACIAL <i>Llegibilitat i escala</i> - Donar a l'espai públic la jerarquia, escala i proporcionalitat adequada a vianants - Claredat de recorreguts i senyalització dels elements de la xarxa de vida quotidiana <i>Visibilitat i seguretat</i> - Evitar els espais buits no urbanitzats o amb usos inadequats - Evitar racons i reculades de l'edificació que generen espais petits, foscos i poc visibles - Dotar els parcs, les parades de transport públic i els equipaments de punts d'emergència i SOS	La combinació d'espais destinats a itineraris de vianants i bicicletes amb l'enjardinament permetrà donar una escala més controlada als espais públics i tenir una bona visibilitat en tot moment. S'opta per una ordenació més segura i clara que la proposta orientativa indicada al POUM, evitant espais residuals principalment en el recorregut del torrent afluent de la riera Canaleta.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
QUALITAT I CONFORT <i>Confort lumínic i acústic</i> - Il·luminació homogènia i suficient evitant excessos i obstruccions de la llum - Evitar interferències molestes amb espais interiors, sobretot en zones residencials - Utilitzar barreres vegetals i paviments específics per esmorteir sorolls molestos - Establir el nivell màxim de soroll en àrees d'estada, descans i esbarjo que no sobrepassi els 55 dB <i>Neteja i manteniment</i> - Manteniment i bon estat de l'edificació i de l'entorn - Manteniment dels espais urbans, siguin públics o privats, en ús o en desús - Utilitzar espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric - Dimensió adequada dels escocells perquè l'arbrat no trenqui els paviments - Dotar de papereres els espais de joc, d'estada, les parades de transport, etc.	El projecte d'urbanització estudiarà el nivell d'il·luminació dels itineraris de vianants i bicicletes, reforçant la intensitat en els creuaments de carrer. S'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix consum hídric. Les superfícies enjardinades a l'entorn dels itineraris evitaran que les arrels dels arbres provoquin el deteriorament del paviment.
ARRELAMENT <i>Habitatge</i> - Oferta física i econòmicament accessible per mantenir les xarxes de vida existents - Diversitat en les tipologies i flexibilitat en les distribucions - Disposar de sòl d'HPO en tots els barris, diversitat d'estatus socioeconòmics i d'edats - Garantir una bona ventilació i il·luminació natural, i disposar d'espais de contacte amb l'exterior - Disposar d'espais comunitaris i de cures a les plantes baixes	L'àmbit no disposa de zones residencials.

MESURES POSSIBLES	MESURES A ADOPTAR
IDENTITAT I EMPODERAMENT <i>Elements històrics i d'identitat</i> - Destacar el patrimoni local i crear llocs de trobada en els espais simbòlics - Donar visibilitat a tots els col·lectius, revisant el nomenclàtor de l'espai públic <i>Espais de convivència</i> - Instal·lar mobiliari variat a l'espai públic, que permeti diferents activitats i diversitat de persones usuàries al mateix temps - Fomentar programes d'intercanvi generacional i cultural - Programar usos comunitaris temporals en els buits urbans <i>Espais de participació</i> - Participació ciutadana amb diversitat d'especialitats, origen, edat i gènere - Presència de les persones cuidadores i dependents en els processos participatius	No hi ha a l'àmbit cap element patrimonial a destacar que requereixi l'adopció d'alguna mesura específica. El mobiliari urbà s'adaptarà a diversitat de persones usuàries (edat, capacitats, etc.)

2.4 Imatges del resultat de l'ordenació proposada





2.5 Adequació de l'ordenació a les directrius de la Llei i el Reglament per al planejament urbanístic derivat

2.5.1 Directrius per al planejament urbanístic

L'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 9

Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

El Pla parcial respecta les directrius de la Llei d'urbanisme d'acord amb el contingut dels apartats següents:

Qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i preservació enfront riscos

El Pla parcial adopta les mesures correctores adequades a la finalitat de garantir la qualitat de vida dels habitants del municipi. La sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbanístic s'assegura amb les mesures correctores que, d'acord amb la memòria ambiental, adopta el Pla parcial, així com establint a les Normes urbanístiques diverses determinacions que tenen aquesta finalitat. Finalment, no s'identifiquen riscos naturals o tecnològics que no es puguin corregir.

Inundabilitat

Dins de l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" hi ha la riera Canaleta i un torrent innominat.

Amb data de maig de 2022 es redacta, encarregat per l'Ajuntament de Banyoles, un estudi hidràulic de la riera Canaleta en l'àmbit del PEU-1 Riera Canaleta de Banyoles on queda afectat el Sector SUD-06 del Pla parcial. Aquest estudi evidenciava el risc d'inundació dels terrenys del sector que es troben més propers a la llera de la riera Canaleta destinats a zona verda.

El febrer de 2024 es presenta un nou Estudi d'inundabilitat del sector que incorpora l'anàlisi hidràulic del tram del torrent innominat afluent del marge esquerre de la riera, el traçat del qual coincideix amb el límit oest de l'àmbit del sector. Aquest nou estudi ha avaluat les condicions d'inundació de l'àmbit del sector SUD6 "Industrial Est" i la possible compatibilitat dels nous usos que es volen implantar segons les condicions de risc actuals, així com les mesures de protecció passiva que seran necessàries en la nova implantació, per tal de donar compliment a les limitacions que es defineixen a la darrera modificació del 29 de desembre de 2016 del Reglament de Domini Públic Hidràulic.

Identificació de valors patrimonials afectats

Ni l'àmbit del Sector SUD-06 "Industrial Est" ni el seu entorn immediat no conté cap bé catalogat com a Bé cultural d'interès nacional (BCIN), Bé cultural d'interès local (BCIL), Bé immoble catalogat, Àrees arqueològiques i paleontològiques reconegudes ni elements naturals (arbres monumentals i elements naturals tradicionals).

El POUM'20 de Banyoles identifica en aquest indret l'itinerari paisatgístic del Tren Pinxo situat a la part baixa seguin el curs de la riera Canaleta. El Pla parcial tracta les visuals que es produiran des del nou tram de camí a implantar a la riba esquerra de la riera.

Orografia

El Sector SUD-06 "Industrial Est" té una orografia ondulada, amb uns pendent variables més accentuats a les parts orogràficament més elevades però que no inclouen cap àrea amb més d'un 20% de pendent més enllà dels marges que varen resultar de l'esplanació artificial d'una part dels terrenys.

Distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments

Amb l'objectiu de garantir en benefici de la col·lectivitat la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris, l'ordenació proposada del Sector SUD-06 "Industrial Est" els distribueix seguint els criteris del POUM en les següents localitzacions:

- La part de major dimensió dels espais lliures públics se situa al parc de la riera Canaleta. Aquesta situació facilita l'ús general per part dels habitants del municipi més enllà de l'ús per als treballadors del Sector.
- Amb la seva incorporació al sistema d'espais lliures públics es preserva la major concentració d'arbrat, que coincideix amb la part més alta i prominent del sector evitant així actuacions d'impacte paisatgístic major.
- Es destina al sistema d'espais lliures públics una franja arbrada paral·lela al torrent sense nom protegint aquest element natural i creant un itinerari confortable per a l'ús de les persones en els desplaçaments a peu i bicicleta.

La localització de l'equipament en la part més elevada del Sector contribueix a definir una imatge del polígon industrial que respecta la transició cap al paisatge rural. Actua com a punt de trobada final dels espais lliures i afavoreix les sinèrgies entre els dos sistemes urbanístics.

2.5.2 Preservació front als riscos naturals o tecnològics

L'article 5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer estableix les següents directrius per al planejament urbanístic:

Article 5

Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

Article 6

Directriu de preservació front als riscos d'inundació

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris.

6.2 La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

6.3 La zona de sistema hídic és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

En la zona de sistema hídic el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del

perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.

b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.

c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.

d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.

e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, quan estigui justificat per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, poden incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídric a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix, aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament

En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.4 La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:

a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.5 Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.

El planejament urbanístic general, d'acord amb el que determini l'administració hidràulica, ha de preveure les actuacions necessàries per a l'adopció de les mesures

de protecció front als riscos d'inundació en els referits àmbits, així com la programació i execució de les obres corresponents.

El planejament urbanístic general pot condicionar les actuacions de transformació dels usos o de reimplantació d'usos preexistents a l'execució, a càrrec de l'actuació, de les infraestructures necessàries que adequin el risc d'inundació a l'ordenació urbanística.

6.6 El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin incloses en algun del supòsits previstos en l'apartat 5, així com les activitats de càmping preexistents que no s'ajustin al què estableixen els apartats 3 i 4, sens perjudici de la possibilitat, en aquest darrer cas, que les citades activitats de càmping deixin d'estar subjectes al règim de fora d'ordenació si s'executen, a càrrec de la persona interessada i prèvia obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableixen els apartats 3 i 4.

6.7 En el cas de llacs, llacunes, aiguamolls, embassaments i altres elements que poden comportar riscos d'inundació, l'ordenació que estableix el planejament urbanístic ha de tenir en compte aquests riscos d'acord amb els criteris previstos en els apartats anteriors d'aquest article, amb les especificitats que determini l'administració hidràulica.

Risc d'inundació

De l'anàlisi dels resultats de l'estudi d'inundabilitat del Sector SUD-06 "Industrial Est" es treuen les següents conclusions:

- Per tal d'analitzar el comportament hidràulic del tram del rec que discorre pels terrenys del sector SUD 6, s'han obtingut els hidrogrames d'avinguda associats als cabals màxims mitjançant l'aplicació de l'hidrograma adimensional de l'SCS, descrit a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" de l'ACA. Els cabals d'avinguda s'han obtingut mitjançant l'aplicació del Mètode Racional (cabals d'avinguda de la conca de capçalera: QMCO = 1,62 m³/s, Q100 = 6,42 m³/s i Q500 = 8,71 m³/s i cabals d'avinguda de la conca mitja-baixa: QMCO = 2,81 m³/s, Q100 = 10,99 m³/s i Q500 = 14,93 m³/s).
- L'estudi de riscos d'inundació associat al tram del torrent, permet obtenir la delimitació de les zones inundables i del perill d'inundació en cas d'avingudes de MCO, 100 i 500 anys de període de retorn, així com una proposta de zonificació de l'espai fluvial (Domini Públic Hidràulic probable, Zona de Flux Preferent i Zona Inundable), amb la qual es dona compliment a la normativa vigent en matèria de gestió de riscos d'inundació (modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat pel Reial Decret 849/1986 d'11 d'abril).
- A l'estudi hidràulic s'ha avaluat la Situació Actual d'inundabilitat elaborant una modelització hidràulica bidimensional (Hec-Ras). Segons els resultats de la Diagnosi d'Inundabilitat:
 - o Per una avinguda de màxima crescuda ordinària ja es produirien desbordaments puntuals inundant tant terrenys urbans consolidats del marge dret com terrenys puntuals del sector SUD 6.
 - o Per avingudes extraordinàries de 100 i 500 anys de període de retorn es produirien desbordaments aigua amunt de la secció d'entrada de la canalització fora del sector provocant escorrentiu al llarg del carrer de Puigpalter. Alhora es produirien diversos desbordaments en el tram d'aigua avall de la canalització generant una extensa superfície inundable en sòl urbà en terrenys del marge dret.
- Amb l'objectiu de fer compatible el desenvolupament industrial del sector SUD 6 amb el risc identificat, es presenta una proposta d'infraestructura hidràulica, complementària a les obres d'urbanització del sector, que contempla les següents actuacions:

- o Adequació del traçat de la llera afavorint així un millor desguàs del cabal transportat.
 - o Nova secció de llera en el tram de 440 m de longitud del rec dins el sector, des de la seva sortida a superfície fins la seva confluència amb la riera Canaleta.
 - o Reperfilat longitudinal dels 440 m amb 3 trams diferenciats segons el pendent.
 - o Nou pont del carrer dels Molins Drapers de 15 m de longitud, 5 m d'amplada lliure (equivalent a secció de llera) i 2,50 m de profunditat.
 - o Nou pont al carrer del Pla de la Coromina de 15 m de longitud, 6 m d'amplada lliure (equivalent a secció de llera) i 2,50 m de profunditat.
 - o Adequació dels terrenys destinats a zona verda i/o espai lliure reduint la seva cota 1 m generalment, amb un màxim d'1,80 m, tal com preveu l' Estudi d'inundabilitat de la riera Canaleta en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic "PEU-1 Riera Canaleta" de Banyoles, i en coherència urbanística amb la creació d'un parc fluvial de la riera Canaleta adoptat en els sectors colindants.
- Per tal d'avaluar el perill d'inundació en cas d'implantació del sector SUD 6 conjuntament amb la proposta d'infraestructura hidràulica, s'elabora un model hidràulic de la Situació de Prognosi d'inundabilitat en què es constata que:
 - o La proposta permetria encaixar el flux d'aigua per avingudes de fins a 500 anys de període de retorn en tot el tram del rec que discorre per terrenys del sector SUD 6. Tan sols la superfície de l'extrem sud que limita amb la riera Canaleta, destinada a zona verda i/o espai lliure, es trobaria exposada al perill d'inundació.
 - o La implantació no representaria una modificació substancial del comportament de la inundació ni tampoc incrementaria de manera significativa la inundabilitat de l'entorn immediat ni aigua avall, ni tampoc es condicionen les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Ans el contrari, es reduirien els nivells d'inundació en terrenys de sòl urbà consolidat i, fins i tot, es mitigaria el perill d'inundació per avingudes de màxima crescuda ordinària.
 - Conseqüentment i tenint en compte el que determina la darrera modificació del Reglament de Domini Públic Hidràulic, la proposta d'ordenació urbanística del sector SUD 6, conjuntament amb la proposta d'infraestructura hidràulica, seria compatible amb el risc d'inundació identificat i la respectiva Zonificació de l'Espai Fluvial, sempre i quan es considerin les actuacions proposades a l'estudi.
 - La proposta plantejada és totalment compatible amb les possibles actuacions d'infraestructura hidràulica que es podrien plantejar com a proposta global i de millora hidràulica aigua amunt del tram de rec fora del sector SUD 6. Aquest tipus d'intervenció queda fora de l'àmbit i de l'abast del desenvolupament del sector SUD 6, ja que requereix de la intervenció de l'administració local i/o de l'administració hidràulica.

Risc front dels incendis forestals

L'entorn del Pla parcial correspon en part a sòl urbanitzat i en part a sòl rural destinat a camps de conreu. En conseqüència no hi ha masses forestals en les que s'hagi de constituir la franja de protecció contra incendis forestals.

Riscos geològics i erosió del sòl

D'acord amb el Mapa Geològic de Catalunya, el Sector SUD-06 "Industrial Est" té una configuració geològica a base lulites a les que el PDUPE'10 els atribueix expansivitat.

Aquesta característica no invalida la possibilitat d'urbanitzar ni d'edificar si se segueixen les recomanacions dels estudis geotècnics.

Per les característiques del tipus de terreny i la configuració orogràfica es considera que hi ha una perillositat molt baixa o negligible pel que fa a moviments de vessant o esfondraments

Risc sísmic

L'avaluació de la perillositat sísmica és una estimació de la intensitat del moviment sísmic que es pot esperar que pot afectar a una determinada zona. L'Institut Geològic de Catalunya (IGC) ha elaborat un mapa de zones sísmiques en el qual es valora la perillositat sísmica de cada municipi segons la probabilitat d'excedir una intensitat determinada en un període de temps donat de 500 anys segons càlculs sismotectònics. En aquest mapa es té en compte l'efecte del sòl sobre el qual es troba el nucli urbà de cada municipi segons una classificació geotècnica elaborada per l'IGC.

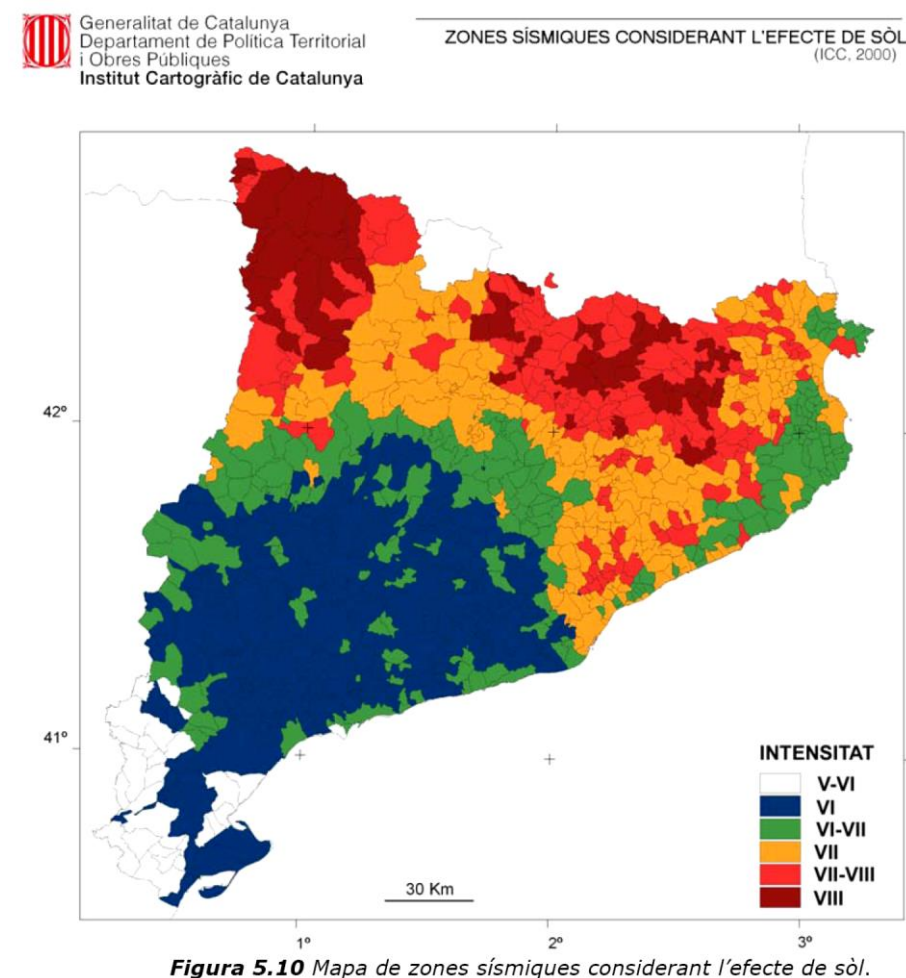


Figura 5.10 Mapa de zones sísmiques considerant l'efecte de sòl.

Segons aquest mapa, el terme de Banyoles està exposat a un risc sísmic d'intensitat VII segons l'escala de MSK. El grau d'afectació sobre les edificacions està determinat pel tipus de construcció:

Grau VII. Danys a les construccions

Moltes construccions del tipus A sofreixen danys greus (classe 3) i algunes inclús destrucció (classe 4). Moltes construccions del tipus B sofreixen danys moderats (classe 2). Moltes construccions del tipus C experimenten danys lleugers (classe 1).

Contaminació del sòl

PDUPE'10	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Article 102. Infraestructures de serveis de sanejament [...] 4. Pel dimensionament i disseny de la xarxa de recollida d'aigües pluvials caldrà prendre les següents mesures quantitatives qualitatives que garanteixin el bon funcionament i la integració a l'entorn: a. Mesures Quantitatives: - El sistema de drenatge urbà es dimensionarà amb una capacitat suficient per evacuar l'escorrentiu provocat per una tempesta de fins a 10 anys de període de retorn. - El cabal punta d'abocament de la nova xarxa, ja sigui en lleres naturals com a xarxes existent, s'establirà en funció del cabal punta d'escorrentiu provocat per una pluja de les mateixes característiques en les condicions prèvies a la transformació dels terrenys. Caldrà garantir que la transformació dels terrenys no afecti els sectors consolidats aigües avall del sector. Per tal fi, s'adoptaran les següents mesures: - Mesures generals de laminació dels cabals puntes ja sigui en basses de laminació com en dipòsits subterranis ubicats en els espais lliures dels punts baixos dels nous sectors. - Mesures individuals de laminació incloent normativament la necessitat de laminació a nivell de parcel·la mitjançant la construcció de dipòsits, cobertes vegetades o altres mesures justificades. - Combinació de mesures generals (per als vials) i individuals (per a les parcel·les). b. Mesures Qualitatives - Caldrà garantir la qualitat de les aigües abocades al medi. Serà necessari retenir i tractar els hidrocarburs i sòlids arrossegat per l'escorrentiu dels primers 20 mm de pluja o un volum mínim equivalent a 40 m3 per hectàrea de superfície impermeable. - En xarxes separatives és recomanable prendre mesures que en garanteixin el seu funcionament òptim.	De l'estudi d'inundabilitat es dedueix que no hi ha un increment significatiu dels cabals punta a la riera Canaleta i el torrent sense nom serà capaç de desguassar la totalitat de les aigües pluvials del sector i fins i tot reduir la inundació actual de l'àrea urbana i tenir capacitat per eliminar-la en darrer terme si es realitza una millor del tram alt. Les Normes urbanístiques del Pla parcial estableixen que el projecte d'urbanització adoptarà mesures de reducció de contaminants: - Separació de les aigües pluvials netes de les cobertes en relació a les contaminades dels paviments. - Pretractament de les aigües pluvials dels paviments. - Retenció de les aigües pluvials de petita intensitat i alta càrrega contaminant en dipòsits de separació o basses de degradació d'hidrocarburs.

PDUPE'10	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Disposicions transitòries [...] Tercera I. D'acord amb el que disposa la transitòria primera de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, en absència de directrius del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge serà preceptiu en els següents casos: [...] d. Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'apartat b)³. [...] 2. A més dels casos previstos en aquesta norma, l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què ho consideri convenient. 3. Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'informe d'impacte i integració paisatgística de l'òrgan competent incorporaran l'estudi d'impacte i integració paisatgística.	Amb posterioritat a l'aprovació del PDU del Pla de l'Estany el PTPCG'10 va incorporar les Directrius del paisatge. L'article 4.3.5 d'aquestes directrius estableix la mateixa regulació que el PDU. Les Normes urbanístiques determinen que 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. En aquest cas es requereix un Informe d'impacte i integració paisatgística per avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge aquestes actuacions.

³ Ocupació en planta: 500 m²; Sostre: 1.000 m²; Alçada total: 10 m

PDUPE'10	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
<i>Disposicions addicionals</i> <i>Primera</i> <i>D'acord amb la resolució de la Memòria ambiental del Pla s'incorporen les següents prescripcions:</i> <i>a. El desenvolupament urbanístic de les àrees d'extensió i renovació urbana estarà condicionat a l'existència de les infraestructures necessàries, dimensionades segons les noves necessitats, per tal de garantir el correcte sanejament, abastament d'aigua, subministrament energètic i gestió dels residus, o en el seu cas, cal que la construcció prèvia o simultània de les infraestructures necessàries d'aquest tipus estigui prevista en el propi planejament urbanístic. [...]</i>	El Pla parcial justifica la disponibilitat de recursos d'aigua i capacitat de l'EDAR. - S'adjunta informe d'Aigües de Banyoles SAU sobre la capacitat de subministrament de l'ETAP de Banyoles. - El Consell Comarcal del Pla de l'Estany ha emès informe sobre la suficiència de la depuradora per a tractar el cabal d'aigües residuals generat al sector. El subministrament elèctric es podrà realitzar a través d'alguna de les companyies amb xarxa de distribució present al sector o les seves immediacions: - AGRIENERGIA ELÈCTRICA 1987 - BASSOLS DISTRIBUCIÓ - ELECTRA AVELLANA SL - ENDESA

2.7 Adequació de l'ordenació a les determinacions del POUM'20

2.7.1 Justificació de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel POUM.

La justificació del compliment de les determinacions del POUM'20 i la seva modificació es realitza per a cada un dels aspectes requerits en els apartats següents:

POUM'20 de Banyoles i modificació	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
<i>Superfície de l'àmbit 98.400 m2</i>	Superfície de l'àmbit 97.156,48 m2 Superfície de domini públic hidràulic 1.242,52 m2 Superfície computable en edificabilitat exclòs DPH 95.913,96 m2.
<i>Edificabilitat bruta: 0,50 m2 sostre/m2 sòl</i>	L'edificabilitat bruta de 0,50 m2st/m2 es calcula en base a la superfície computable del Sector i es distribueix a les zones urbanístiques definides pel Pla parcial.
<i>Cessions mínimes per a sistemes urbanístics 35%:</i> <i>Espais lliures públics 20%</i> <i>Equipaments comunitaris 5%</i> <i>Sistema de comunicacions 10%</i>	Cessions mínimes per a sistemes urbanístics 35%: Espais lliures públics 20,01% Equipaments comunitaris 5% Sistema de comunicacions 10,02%
<i>Les cessions d'aprofitament seran del 15%</i>	Les Normes urbanístiques estableixen el 15% de cessió d'aprofitament urbanístic.
<i>L'ordenació detallada la fixarà el pla parcial però l'espai lliure públic es situarà d'acord amb el plànol d'ordenació als efectes de mantenir el criteri de parc fluvial a tot el llar de la riera Canaleta</i>	Es concentra en una única superfície més del 50% dels espais lliures contribuïnt a completar el parc de la riera Canaleta.

POUM'20 de Banyoles i modificació	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
<i>L'aprofitament privat contemplarà diversitat de superfícies de parcel·les resultants de manera que incorpori parcel·les de gran dimensió que possibilitin el trasllat de indústries existents al nucli urbà.</i> <i>El Pla Parcial haurà d'incorporar mesures per minimitzar els impactes derivats de la orografia del terreny alhora que implantar mesures correctores per resoldre l'escorrentia natural de les aigües.</i>	De la configuració geomètrica de les illes i de les superfícies mínimes de parcel·la i dimensió de façana mínima establertes a les Normes urbanístiques del Pla parcial resultaran parcel·les de gran dimensió. L'orografia del sector requerirà de l'adequació de les parcel·les per a obtenir les superfícies de parcel·la grans requerides pel POUM. En conseqüència les Normes urbanístiques del Pla parcial del SUD-06 fan compatibles els moviments de terres necessaris però incorporant mesures correctores per a facilitar la revegetació especialment en els supòsits de reblert als límits (en les parcel·les amb pendent ascendent els desmunts quedaran ocults per les edificacions que s'implantin). Donat que els paràmetres generals del POUM sobre adaptació topogràfica i moviments de terres estan concebuts per a parcel·les de petita dimensió normalment d'ús residencial (habitatges unifamiliars aïllats), el Pla parcial s'acull a la possibilitat prevista a l'article 249.7 de les NNUU del POUM en el sentit de que es podran flexibilitzar els paràmetres admesos sempre que estiguin justificats en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent. El Pla parcial resol l'escorrentia de les aigües donant sortida a través del sector a les que provenen del sòl no urbanitzable.
<i>L'espai lliure públic es situarà bé a l'entorn de la riera per protegir el bosc dels Casalots o bé a la part alta del sector.</i>	El Pla especial inclou al sistema d'espais lliures públics tota l'àrea inclosa al Pla especial de la riera Canaleta i una superfície addicional quedant integrades al parc fluvial que té continuïtat cap al nord en el sòl urbà. Complert amb escriu l'objectiu anterior es valora més favorablement l'opció de d'incloure als espais lliures públics la part més alta i prominent cap a la plana del SUD-06, que és la que té una major exposició paisatgística i major densitat d'arbrat, que la d'ampliar encara més el parc de la riera Canaleta. D'aquesta manera s'assoleix un equilibri en les funcions dels espais lliures públics: el lleure i la funció natural i paisatgística.

POUM'20 de Banyoles i modificació	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
<i>Caldrà assegurar el límit est amb una correcta transició amb el sòl no urbanitzable, pel que es mantindrà inalterable el terreny natural en una franja de 10 metres que haurà de tractar-se amb arbrat de diverses espècies combinant parts diferents.</i>	El Pla parcial situa part dels espais lliures públics en la frontera amb el sòl no urbanitzable. En la resta del límit est en el que les parcel·les confrontaran directament amb el sòl no urbanitzable les Normes urbanístiques del Pla parcial preveuen que el sòl lliure d'edificació posterior mantingui inalterable l'orografia en una franja de 10 metres del límit amb el SNU, combinant arbres caducifolis ja presents a l'entorn com els aurons, roures i lledoners amb altres de fulla perenne com les alzines.
<i>El Pla Parcial definirà una normativa de les zones que en línies generals s'ajustaran a les zones A.1. del POUM, i en concret regularan la possibilitat que certs elements dels processos industrials, sitges i similars, en una superfície a concretar per la normativa no tinguin limitació en alçada.</i>	Les Normes urbanístiques del Pla parcial preveuen que 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 s'acrediti tècnicament la seva necessitat.
<i>Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.</i>	En base a l'estudi d'inundabilitat de la riera Canaleta, el Pla parcial preveu que el projecte d'urbanització inclogui les obres de millora de la capacitat de desguàs de la riera Canaleta i del torrent innominat del límit oest.
<i>Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures.</i>	El sector conté un percentatge petit de vegetació arbrada. L'àrea més significativa és la part orogràficament més alta que es preservarà en quedar inclosa en els espais lliures públics.
<i>En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals.</i>	El Pla parcial incorpora criteris per a l'enjardinament, però serà el Projecte d'urbanització el que concretarà les espècies a plantar.
<i>Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.</i>	Les Normes urbanístiques incorporen aquesta determinació. Tanmateix, donat que amb tota probabilitat el sector serà excedentari en terres, les sobreres es podran utilitzar preferentment per a millores agrícoles.

POUM'20 de Banyoles i modificació	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
<i>En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents.</i>	S'exclouen de l'àmbit d'aplicació del D.235/2013 els edificis industrials. Es consideren zones de baixa demanda energètica.
<i>En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).</i>	De l'estudi d'inundabilitat es dedueix que no hi ha un increment significatiu dels cabals punta a la riera Canaleta i el torrent sense nom serà capaç de desguassar la totalitat de les aigües pluvials del sector i fins i tot reduir o eliminar del tot la inundabilitat actual de l'àrea urbana si es realitza una millora de la capacitat de captació i desguàs del tram alt extern a l'àmbit.
<i>Es recomana tenir en compte les consideracions generals que defineix l'estudi per a la identificació de Riscos Geològics de Banyoles elaborat per l'Institut Geològic de Catalunya:</i> - La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE). - Prendre les mesures adequades durant o després de l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'inestabilitats. - Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Es recomana deixar una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, ja que es poden veure afectades pel progressiu desenvolupament d'erosions. - Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. - Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregue	Aquestes recomanacions no són de naturalesa urbanística i per tant no s'escau la seva incorporació a les Normes urbanístiques del Pla parcial. Es als projectes executius d'edificació en el marc de la competència professional dels seus autors i en compliment de la normativa tècnica sectorial als que correspondrà assegurar la seguretat davant els riscos geològics.

2.8 Adequació de l'ordenació a les determinacions de la legislació sectorial

2.8.1 Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

El quadre següent compara les determinacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada amb les mesures proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est":

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
a) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.	No es preveu la necessitat d'establir zones 30.
b) L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.	Els vials tipus del sector es proposen amb amplades de 13,5 i 16 metres metres.
c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.	La incorporació d'un carril bici suposaria una amplada mínima de 13 metres, que es continua complint amb les dimensions anteriors.
d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.	El transport públic té els itineraris pels carrers ja existents al sòl urbà i no es preveu cap modificació de la ruta que transiti per l'interior del SUD-06 "Industrial Est".
e) El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi. La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.	El pendent màxim resultant de l'ordenació del Sector SUD-06 "Industrial Est" és del 5% garantint l'accessibilitat a les persones.

Condicions de l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
f) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.	El pendent màxim resultant de l'ordenació del Sector SUD-06 "Industrial Est" per als itineraris de bicicletes és inferior al 5%.
g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament	Cal tenir en compte que l'EAMG del POUM considera per al SUD-06 una superfície de 99.430 m2 i un sostre edificable de 49.715,00 m2st superiors als que han resultat a l'aprovació definitiva. Per altra part a l'aprovació provisional es van incrementar les reserves de zones verdes del 15% al 20%. Per tan s'ha de recalculat el nombre de places d'aparcament tenint en compte les superfícies i sostre edificable del Pla parcial i les cessions de sistemes. L'EAMG del Pla parcial justifica el nombre de places necessari. Les places per a equipaments es determinaran en el Pla especial que determini el seu ús i edificabilitat.

ANNEX 2

Aparcament de bicicletes

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors:

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes

Ús d'habitatge	màx. de 2 places/habitatge 2 places/100 m² sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament de l'equipament
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m² sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m² sòl
Franja costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/30 places ofertes de circulació

ANNEX 3

Aparcament de vehicles

S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situats fora de la via pública.

Places mínimes d'aparcament

	Turismes (places mín. 4,75 x 2,4 m)	Motocicletes (places mín. 2,20 x 1,00 m)
Ús d'habitatge	màx. d'1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m ² sostre o fracció	màx. de 0,5 places/habitatge 1 plaça/200 m ² sostre o fracció
Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

2.8.2 Compliment del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

El quadre següent compara les previsions del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament amb les mesures proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est":

Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Article 6 Requisits i característiques bàsiques de l'escomesa al sistema de sanejament 6.1 Els ens gestors o, si s'escau, els ens locals han d'establir els requisits i les característiques físiques de l'escomesa a la xarxa de sanejament, tot respectant el contingut mínim següent: a) Plànol de la xarxa de desguàs interior de l'edifici en planta i alçada, a escales respectives 1:100 i 1:50, detallant expressament els sifons generals i la ventilació aèria. b) Descripció de les disposicions i dimensions adequades per a un desguàs correcte, amb especificacions del material, diàmetre i pendent longitudinal. c) Instal·lació d'un sífó general en cada edifici per tal d'evitar el pas de gasos i múrids. Entre l'escomesa del clavegueró i el sífó general de l'edifici, es disposarà obligatòriament d'una canonada de ventilació, sense sífó ni cap tancament, a la qual podran conduir-se les aigües pluvials sempre que, respectant la lliure ventilació, els punts laterals de recollida estiguin adequadament protegits per sifons o reixes antimúrids.	Les Normes urbanístiques del Pla parcial prescriuen que tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres i que els establiments hauran d'unificar els abocaments generats pels processos productius en una única escomesa.

Condicions de l'article 6 del 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"

6.2 Tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres.

6.3 L'arqueta haurà de disposar, quan el permís d'abocament així ho estableixi, d'un element aforador, d'acord amb el que estableix l'annex 3 de la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, amb un registre totalitzador per a la determinació exacta del cabal abocat. Si els volums d'aigua consumida i els volums d'aigua abocada fossin aproximadament els mateixos, la mesura de la lectura del cabal d'aigua per abastament podrà ésser utilitzada com aforament del cabal abocat.

6.4 Els establiments hauran de procurar la unificació dels abocaments generats pels processos productius i, alhora, respectaran les xarxes separatives de tal manera que no podran abocar les aigües pluvials en la xarxa interna de les aigües residuals, i viceversa.

6.5 Les obres d'escomesa al sistema de sanejament estan subjectes a les prescripcions de la normativa urbanística.

6.6 Totes les despeses derivades de les actuacions de connexió al sistema, així com les de conservació i manteniment seran a càrrec de la persona interessada.

2.8.3 Compliment de les condicions de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004).

El quadre següent compara els requeriments de l'apartat A de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004) amb les condicions d'ordenació proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est":

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
A. Façanes accessibles. [...], per considerar com a façana accessible la que es defineix així, s'han de complir les condicions de l'entorn de	Per l'alçada reguladora màxima que s'estableix no es preveu que l'alçada d'evacuació sigui superior a 9 metres. Tot i això, a l'establir una dimensió mínima de façana a l'efecte de la reparcel·lació i

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
L'edifici i les d'aproximació a aquest que es recullen tot seguit: A.1 . Condicions de l'entorn dels edificis. a) Els edificis amb una altura d'evacuació descendent superior a nou metres ha de disposar d'un espai de maniobra apte per al pas de vehicles, que compleixi les condicions següents al llarg de les façanes accessibles: 1a Amplada mínima lliure: 6 m. 2a Altura lliure: la de l'edifici. 3a Separació màxima de l'edifici: 10m. 4a Distància màxima fins qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m. 5a Pendent màxim: 10%. 6a Capacitat portant del sòl: 2.000 kp/m2. 7a Resistència al punxonament del sòl: 10t sobre 20 cm Ø. La condició referida al punxonament s'ha de complir en les tapes de registre de les canalitzacions de serveis públics, situades en aquest espai, quan les seves dimensions siguin superiors a 0,15 m x 0.15 m, i s'han de cenyir a les especificacions de la norma UNE-EN124:1995. L'espai de maniobra s'ha de mantenir lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles. En edificis en illa tancada, els únics accessos i buits de la qual estiguin oberts exclusivament cap a patis o places interiors, hi ha d'haver un accés a aquests per als vehicles del servei d'extinció d'incendis. Tant les places o els patis com els accessos damunt esmentats han de complir el que ja s'ha establert prèviament í el que preveu l'apartat A.2. b) En zones edificades limítrofes a àrees forestals o interiors, s'han de complir les condicions indicades a l'apartat 10 d'aquest apèndix. A.2. Condicions d'aproximació d'edificis. Els vials d'aproximació fins a les façanes accessibles dels establiments industrials, així com els espais de maniobra als quals es refereix l'apartat anterior, han de complir les condicions següents: 1a Amplada mínima lliure: 5m.	de futures segregacions, el Pla parcial garanteix que tots els establiments industrials disposin de les condicions d'entorn que assegurin disposar d'una façana accessible des de vial públic lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles, amb les condicions següents: 1a Amplada mínima lliure > 6 m. 2a Altura lliure sense obstacles. 3a Separació màxima de l'edifici < 10m. 4a Distància màxima fins qualsevol accés principal a l'edifici: 30 m. 5a Pendent màxim < 10%. 6a Capacitat portant del sòl > 2.000 kp/m2. 7a Resistència al punxonament del sòl >10t sobre 20 cm Ø. Les Normes urbanístiques del Pla parcial exigeixen que tots els establiments tinguin accés directe des de via pública. Descomptant les voreres, i els espais destinats a aparcament, els vials tenen una amplada de circulació lliure de 7,50 metres sense obstacles en alçada (tots els serveis seran soterrats). Capacitat portant del sòl > 2.000 kp/m2. Característiques dels trams corbs:

Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (RD 2267/2004)	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
2a Altura mínima lliure o gàlib: 4,50 m. 3a Capacitat portant del vial: 2.000 kp/m2. En els trams corbs, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims de la qual han de ser de 5,30 m i 12, 50 m, amb una amplada lliure per a circulació de 7,20 m. 10. Risc de foc forestal. La ubicació d'indústries en terrenys adjacents al bosc origina risc d'incendi en una doble direcció: perill per a la indústria, ja que un foc forestal la pot afectar. i perill que un foc en una indústria pugui originar un foc forestal. La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives, cadascuna de les quals ha de complir les condicions d'aproximació als edificis (vegeu l'apartat A.2.). Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives indicades, l'accés únic ha de finalitzar en un cul-de-sac, de forma circular) de 12,5 m de radi. Els establiments industrials de risc mitjà i alt ubicats a prop d'una massa forestal han de mantenir una franja perimetral de 25 m d'amplada permanentment lliure de vegetació barxa i arbustiva amb la massa forestal aclarida i les branques baixes podades. En llocs de vent fort i de massa forestal pròxima s'ha d'augmentar la distància establerta en un100%, com a mínim en les direccions dels vents predominants.	Radi interior > 5,30 m Radi exterior > 12, 50 m Amplada lliure per a circulació > 7,20 m. De la vialitat del Pla parcial resulta que la prolongació del carrer Pla de la Coromina és un vial sense sortida. Per complir amb les condicions de seguretat requerides es disposa d'un giratori de forma circular de 28 metres de diàmetre amb calçada de 22,5 metres de diàmetre. L'entorn del Pla parcial correspon en part a sòl urbanitzat i en part a sòl rural destinat a camps de conreu. En conseqüència no hi ha masses forestals en les que s'hagi de constituir la franja de protecció contra incendis forestals 

2.8.4 Compliment de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn.

Les condicions del CTE serien d'aplicació per als equipaments comunitaris i altres usos no industrials admesos a l'àmbit. El quadre següent compara els requeriments de l'apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE, relatiu a les condicions d'aproximament i entorn als edificis amb les condicions d'ordenació proposades en el Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est":

Apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 “Industrial Est”
1. Condicions d'aproximació i entorn 1.1 Aproximació als edificis 1 Els vials d'aproximació dels vehicles dels bombers als espais de maniobra als que es refereix l'apartat 1.2, han de complir les condicions següents: a) amplada mínima lliure 3,5 m; b) alçada mínima lliure o gàlib 4,5 m; c) capacitat portant del vial 20 kN / m². 2 En els trams corbats, el carril de rodament ha de quedar delimitat per la traça d'una corona circular els radis mínims han de ser 5,30 m i 12,50 m, amb una amplada lliure per circulació de 7,20 m.	Els vials del Pla parcial, tenen una amplada destinada a circulació de vehicles de 7,50 metres, sense limitació de gàlib. Els trams corbats i les rotondes estan dissenyats per amb radis de gir superiors als requerits. La memòria del Pla parcial estableix els criteris per a les obres d'urbanització bàsiques, que incorporen les condicions de capacitat portant necessàries.
1.2 Entorn dels edificis 1 Els edificis amb una alçada d'evacuació descendent major que 9 m han de disposar d'un espai de maniobra per als bombers que compleixi les següents condicions al llarg de les façanes en què estiguin situats els accessos, o bé a l'interior de l'edifici, o bé a l'espai obert interior en el qual es trobin aquells: a) amplada mínima lliure 5 m b) alçada lliure la de l'edifici c) separació màxima del vehicle de bombers a la façana de l'edifici - Edificis de fins a 15 m d'alçada d'evacuació 23 m - Edificis de més de 15 m i fins a 20 m d'alçada d'evacuació 18 m - Edificis de més de 20 m d'alçada d'evacuació 10 m d) distància màxima fins els accessos a l'edifici necessaris per poder arribar fins a totes les seves zones 30 m e) pendent màxim 10% f) resistència al punxonament del sòl 100 kN sobre 20 cm □	De l'ordenació del Pla parcial no es preveu que l'edificació quedi separada dels vials distàncies superiors a les previstes. En qualsevol cas, els espais lliures d'edificació poden ser patis de maniobra pavimentats i accessibles als vehicles d'extinció d'incendis.

Apartat 1 del Document Bàsic Si 5 del CTE.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 “Industrial Est”
3 L'espai de maniobra ha de mantenir-se lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fites o altres obstacles. De la mateixa manera, on es prevegi l'accés a una façana amb escales o plataformes hidràuliques, s'evitaran elements tals com cables elèctrics aeris o branques d'arbres que puguin interferir amb les escales, etc.	Per a garantir una bona funcionalitat del polígon no es preveu la plantació d'arbrat a les voreres en les que hi hagi edificació alineada i l'enllumenat públic se situarà a la part més propera a les façanes. En cas de vials amb una única línia d'edificació les columnes se situaran a la façana oposada. Totes les instal·lacions seran soterrades.
ó En zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, s'han de complir les condicions següents: a) Hi ha d'haver una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure de arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 m, que podrà estar inclòs en l'esmentada franja; b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives, cadascuna de les quals ha de complir les condicions exposades a l'apartat 1.1; c) Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives indicades en el paràgraf anterior, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi, en el qual es compleixin les condicions expressades en el primer paràgraf d'aquest apartat.	De la vialitat del Pla parcial resulta que la prolongació del carrer Pla de la Coromina és un vial sense sortida. Per complir amb les condicions de seguretat requerides es disposa d'un giratori de forma circular de 28 metres de diàmetre amb calçada de 22,5 metres de diàmetre. L'entorn del Pla parcial correspon en part a sòl urbanitzat i en part a sòl rural destinat a camps de conreu. En conseqüència no hi ha masses forestals en les que s'hagi de constituir la franja de protecció contra incendis forestals

2.9 Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones: accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà

2.9.1 Compliment de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

L'article 7 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, relatiu a les condicions d'accessibilitat dels espais urbans d'ús públic de nova construcció estableix el següent:

- 1. La planificació i la urbanització dels espais urbans d'ús públic n'han de garantir l'accessibilitat, per mitjà del planejament general, del planejament derivat i dels altres instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques, d'acord amb els criteris establerts per aquesta llei i per la corresponent normativa de desplegament.
- 2. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries han d'incloure en la memòria del projecte un apartat justificatiu del compliment de les condicions d'accessibilitat, que ha de tenir en compte, si s'escau, la vinculació del sector afectat amb els sectors limítrofs.

El Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya desenvolupa la Llei i és d'aplicació en els espais següents del Pla parcial:

- a) Espais urbans viaris de nova creació
- b) Espais urbans lliures de nova creació.

El quadre següent justifica el seu compliment, en el benentès que serà el Projecte d'urbanització el que detallarà justificadament les solucions i el compliment del Codi.

Decret 209/2023, de 28 de novembre.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Article 10 Espais urbans viaris de nova creació Els espais urbans viaris de nova creació han de reunir les condicions d'accessibilitat següents: a) En general, han de disposar d'un itinerari de vianants accessible a cada costat, llevat de les vies o trams de via en què els vianants únicament puguin circular per un costat, que ha de contenir l'itinerari de vianants accessible. b) En cas que hi hagi passeigs centrals, aquests han de tenir un itinerari de vianants accessible. c) Les solucions de plataforma única tan sols són admissibles en vies d'ús per a vianants, les quals han de complir les característiques que indica l'article 9.8. d) Les vies de plataforma única han de tenir una amplada suficient per garantir que els itineraris de vianants accessibles a cada costat no se superposin amb l'espai central habilitat per a la circulació ocasional de vehicles i que en el futur es puguin convertir en vies convencionals, amb calçada i voreres a diferent nivell, en cas que se'n modifiquin les condicions d'utilització.	Els carrers de nova urbanització disposaran d'itineraris accessibles: Poden tenir unes voreres de dimensió 2,75 m, sense escales, amb un pendent inferior al 8%. El paviment serà de formigó raspallat (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal del 2%. Els elements d'urbanització i de mobiliari integrats en les voreres també seran adaptats

Decret 209/2023, de 28 de novembre.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Article 11 Espais urbans lliures de nova creació. Els espais urbans lliures de nova creació han de reunir les condicions d'accessibilitat següents: a) Els recorreguts principals i els accessos als elements singulars de l'espai han de disposar d'un itinerari de vianants accessible. b) Els recorreguts secundaris han de disposar d'un itinerari de vianants amb les millors condicions d'accessibilitat que siguin compatibles amb les característiques del traçat, i el seu disseny s'ha de resoldre de manera que no resultin discriminatoris, ni per la longitud dels recorreguts, ni per la seva ubicació en relació amb les àrees de més afluència de persones.	El Parc de la Riera Canaleta i la zona verda lineal paral·lela al torrent sense nom disposaran d'itineraris accessibles La resta dels espais lliures tenen la funció limitada a la millora de la qualitat paisatgística i inclouen recorreguts secundaris que disposen d'un itinerari de vianants amb les condicions d'accessibilitat que permet l'orografia.

2.9.2 Compliment de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

El quadre següent justifica el compliment dels principals paràmetres de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats

ORDRE TMA/851/2021, de 23 de juliol.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Condicions generals de l'itinerari de vianants accessible . [...] 2. Tot itinerari de vianants accessible ha de complir els requisits següents: a) Discorrerà de manera confrontant a la línia de façana o referència edificada a nivell del sòl. No obstant això, quan les característiques i l'ús de l'espai recomanin una altra disposició de l'itinerari per als vianants accessible o quan aquest manqui d'aquesta línia de façana o referència edificada, es facilitarà l'orientació i l'encaminament mitjançant una franja-guia longitudinal, tal com s'especifica en els articles 45 i 46. b) En tot el seu desenvolupament posseirà una amplària lliure de pas no inferior a 1,80 m, que garanteixi el gir, encreuament i canvi de direcció de les persones,	Els itineraris de vianants accessibles discorren confrontant amb la línia de façana de les parcel·les edificables o quan se separen disposen d'una vora que permet seguir-lo pels invidents. Es disposarà de guia longitudinal per a facilitar l'orientació i l'encaminament als itineraris de vianants. Les voreres seran de dimensió ≥ 2,5 m, amb una alçada lliure de pas de més de 2,20 m, sense graons ni ressalts, amb un pendent longitudinal màxim del 5%.El paviment serà de formigó raspallat (a determinar al projecte d'urbanització) amb un pendent transversal màxim del 2%. En tot el seu desenvolupament disposarà d'un nivell d'il·luminació homogeni i sense enlluernament.

ORDRE TMA/851/2021, de 23 de juliol.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 “Industrial Est”
independentment de les seves característiques o manera de desplaçament. c) En tot el seu desenvolupament posseirà una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m. d) No presentarà graons aïllats. e) La seva pavimentació reunirà les característiques definides en l'article 11. f) El pendent transversal màxim serà del 2%. g) El pendent longitudinal màxim serà del 6%. h) En tot el seu desenvolupament s'ajustaran els nivells d'il·luminació del recorregut als especificats en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. i) Disposarà d'una correcta comunicació i senyalització complint les condicions establertes en el capítol XI.	
Places, parcs i jardins 1. Les places, parcs i jardins, exceptuant-se les àrees enjardinades, hauran de complir els següents requisits: a) En tot el seu desenvolupament posseiran una altura lliure de pas no inferior a 2,20 m. b) No existiran graons aïllats en cap dels seus punts. c) La pavimentació reunirà les característiques de disseny i instal·lació definides per als itineraris per als vianants accessibles en l'article 11. 2. Es garantirà l'accés a les places, parcs i jardins des d'un itinerari per als vianants accessible i aquest accés es considerarà part d'aquest, per la qual cosa haurà de complir els seus mateixos requisits. 3. Totes les instal·lacions, activitats i serveis disponibles en places, parcs i jardins hauran d'estar connectades mitjançant, almenys, un itinerari per als vianants accessible i hauran de preveure's àrees de descans al llarg del mateix en intervals no superiors a 50 m. 4. En els itineraris per als vianants accessibles dels parcs i jardins es disposarà d'informació per a l'orientació i localització dels accessos, les instal·lacions, les activitats i els serveis disponibles. La senyalització respondrà als criteris establerts en el capítol XI i inclourà, com a mínim, la informació relativa a ubicació i distàncies.	S'accedeix als espais lliures públics i els seu equipament interior a través d'itineraris accessibles pavimentats. Es disposarà de bancs a una distància màxima de 50 m entre ells. Es disposarà de senyalització adequada.
Paviments 1. El paviment de l'itinerari per als vianants accessible serà dur, estable i complirà amb l'exigència de lliscament per als sòls en	El paviment previst a les voreres és formigó raspallat (a determinar al projecte d'urbanització). Als espais lliures públics es

ORDRE TMA/851/2021, de 23 de juliol.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 “Industrial Est”
zones exteriors establerta en el Document Bàsic SUA, Seguretat d'utilització i accessibilitat del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. No presentarà peces ni elements solts, amb independència del sistema constructiu que, en tot cas, impedirà el moviment d'aquestes. La seva col·locació assegurarà la seva continuïtat i la inexistència de regruixos d'altura superior a 4 mm, i la seva textura serà diferent de la dels paviments tàctils indicadors especificats en l'article 45. 2. En els itineraris per als vianants accessibles també s'admetrà la utilització de paviments tous amb una compactació superior al 90% determinada d'acord amb el mètode d'assaig proctor modificat de la norma UNE 103501:1994, que permetin el trànsit de vianants de manera estable i segura, sense ocasionar enfonsaments ni estancaments d'aigües, i mantenint la màxima adequació possible amb la resta de característiques exigides en l'apartat anterior.	combina el formigó raspallat amb el sauló compactat. Els passos de vianants disposen de paviment amb textura diferenciada del de la vorera.
Reixes, escocells i tapes d'instal·lació. 1. Les reixes, tapes d'instal·lació i escocells situats en les zones d'ús per als vianants es col·locaran preferentment de manera que no envaeixin l'itinerari per als vianants accessible i hauran de complir les següents especificacions: a) Les reixetes i tapes d'instal·lació es col·locaran enrasades amb el paviment circumdant i les seves obertures tindran una dimensió que permeti la inscripció d'un cercle de 1,6 cm de diàmetre com a màxim, col·locant-se en el cas de les reixes de manera que el costat major dels seus buits quedi orientat en direcció transversal al sentit de la marxa. Les superfícies cara vista de les reixes i tapes d'instal·lació seran no lliscants, en sec i en mullat. b) Els escocells estaran protegits preferentment mitjançant reixes, material compacte drenant no deformable o altres elements de similars característiques enrasats amb el paviment circumdant, per a proporcionar la màxima seguretat. Quan s'utilitzin vorades o elements delimitadors de l'escocell elevats sobre el pla del paviment circumdant, hauran de ser fàcilment detectables, amb una altura mínima sobre aquest pla de 15 cm, i mai envairan l'ample mínim lliure de pas de l'itinerari per als vianants accessible. 2. Fora de la zona d'ús per als vianants, si fos necessari col·locar reixetes en la cota inferior d'un gual per als vianants a menys de 50 cm de distància dels límits laterals externs	Les reixes integrades en itineraris de vianants no tenen obertures majors a 1,6 cm de diàmetre i les de calçada 2,5 cm de diàmetre. No es preveu arbrat en zones pavimentades. Si finalment el Projecte d'urbanització determina aquesta circumstància, els escocells es reompliran amb material compactat al mateix nivell de les voreres. La distància mínima prevista entre reixes i guals és de 0,50 m

ORDRE TMA/851/2021, de 23 de juliol.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
del pas de vianants, aquestes compliran les especificacions anteriors.	
Rampes. 1.S'entén per rampes vinculades a un itinerari per als vianants accessible els plans inclinats amb pendent superior al 6% que s'utilitzen per a salvar els seus desnivells, excepte aquells que formen part d'un punt d'encreuament amb l'itinerari vehicular.	Donat que no hi ha cap itinerari amb pendent major al 6%, no tenen consideració de rampa i no s'ha de complir cap condició addicional.
Guals de vianants. 1. El disseny i ubicació dels guals per als vianants es resoldrà mitjançant un, dos o tres plans inclinats, d'acord amb les condicions establertes en aquest article. 2. L'amplària mínima lliure de pas del pla principal del gual, des del qual s'accedeix a la calçada, serà de 1,80 m. 3. La trobada entre el pla principal del gual i la calçada haurà d'estar enrasat o amb un regruix inferior a 4 mm. 4. Es garantirà la inexistència d'arestes vives en qualsevol dels elements que conformen el gual per als vianants. 5. El paviment del gual complirà les característiques de l'article 11 i incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització. 6. Els pendents longitudinals màxims dels plans inclinats seran del 10% per a trams de fins a 2,00 m i del 8% per a trams de fins a 3,00 m. El pendent transversal màxim serà en tots els casos del 2%. 7. La calçada en la zona de trobada amb el gual tindrà una contrapendent màxima del 2%. 8. En els guals per als vianants formats per un sol pla inclinat longitudinal al sentit de la marxa, que generen un desnivell d'altura variable en els seus laterals, en el punt d'encreuament, hauran de protegir-se tals desnivells mitjançant la col·locació d'un element en cada lateral del pla inclinat. 9. En els guals per als vianants on s'opti per anivellar calçada i vorera mitjançant el rebaixi d'aquesta íntegrament, tal anivellament es farà mitjançant dos plans inclinats longitudinals al sentit de la marxa en la vorera, complint les condicions establertes en l'apartat 6. 10. Per a salvar el desnivell entre la vorera i la calçada també es podran anivellar totes dues superfícies mitjançant l'elevació de la calçada en el pas de vianants, i s'incorporarà la senyalització tàctil disposada en els articles 45 i 46 a fi de facilitar la seguretat d'utilització per part de les persones amb discapacitat visual.	L'amplada dels guals és de 2 m. El paviment és de formigó llis, antilliscant. El pendent longitudinal màxim és <10% (0,14/1,50=9.33%).

ORDRE TMA/851/2021, de 23 de juliol.	Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"
Aquesta solució no podrà adoptar-se quan el traçat dels passos de vianants no sigui perpendicular a la vorera. 11. Quan existeixi una zona d'aparcament confrontant a la vorera, o qualsevol altra circumstància que ho permeti, aquesta es podrà ampliar cap a la calçada sense sobrepassar el límit d'aquesta zona, minimitzant les distàncies d'encreuament i facilitant la visibilitat dels vianants cap als vehicles i viceversa. Aquesta solució s'adoptarà sempre que no es condicioni la seguretat de la circulació.	
Passos de vianants. 1. Són passos de vianants els espais situats sobre la calçada que comparteixen vianants i vehicles en els punts d'encreuament entre itineraris per als vianants i vehiclessis. El seu disseny i ubicació s'ajustarà al que s'estableix en els següents apartats. 2. Se situaran en aquells punts que permetin minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament, facilitant en tot cas el trànsit per als vianants i la seva seguretat. Els seus elements i característiques facilitaran una visibilitat adequada dels vianants cap als vehicles i viceversa. 3. Tindran un ample de pas no inferior al dels dos guals per als vianants que els limiten i el seu traçat serà, sempre que sigui possible, perpendicular a la vorera, excepte quan el recorregut natural dels vianants aconselli adoptar una altra solució, prioritzant sempre la seguretat. En aquest últim cas s'incorporarà la senyalització tàctil d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 5 de l'article 46, a fi de facilitar la seguretat d'utilització de les persones amb discapacitat visual. 4. Estaran senyalitzats mitjançant marques viàries en el pla del sòl, que compleixin amb l'exigència de lliscament establerta en l'article 11. Addicionalment, sempre que les condicions de seguretat i ubicació del pas el requereixin, s'inclourà senyalització vertical per als vehicles.	L'amplada dels passos de vianants és de 5m. Se situen en els encreuaments entre carrers per a minimitzar les distàncies necessàries per a efectuar l'encreuament. Es disposa de senyalització vertical i horitzontal.

2.10 Compliment de les determinacions del POUM'20 sobre mobilitat sostenible

El Pla parcial s'acompanya d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada EAMG.

Cap de les propostes del Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" entra en conflicte amb les determinacions sobre mobilitat sostenible del POUM'20 de Banyoles.

2.11 Pla d'etapes

En el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del Pla parcial, es presentaran a l'Ajuntament de Banyoles els projectes d'urbanització i de reparcel·lació per a la seva tramitació.

2.12 Divisió poligonal

No es preveu la divisió poligonal del Sector SUD-06 "Industrial Est", que es desenvoluparà en un polígon únic a efectes de la reparcel·lació. No obstant, l'execució de les obres d'urbanització es podrà realitzar per fases si el Projecte d'urbanització les defineix de tal manera que es puguin recepcionar i posar en servei de forma autònoma.

2.13 Quadres de dades

2.13.1 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

⁴ 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).

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 POUM⁴.

2.14 Estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals

Els criteris adoptats per a l'estimació de la demanda d'aigua i abocament d'aigües residuals són els de la Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta⁵.

Cabal d'abastament

Els criteris per al càlcul de l'abastament són els següents:

- S'estima que el consum mig per habitant és de 200 litres/dia.
- Ús industrial, 60 habitants-equivalents per cada hectàrea neta.
- S'incorpora la demanda per als equipaments comunitaris en funció de 50 habitants equivalents per Ha.
- No es considera consum per a zones verdes en estar dissenyades amb espècies que no requeriran reg.

En base a aquests criteris, i a les superfícies que resulten de la proposta del Pla parcial, el resultat del càlcul de la demanda d'aigua potable és el següent:

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES						
ESTIMACIÓ VOLUM ABASTAMENT D'AIGÜA						
	Superfície	Ràtio	Habitants equivalents He	Consum unitari	Total dia	Total any
	9,84 Ha					
DPH	0,27 Ha					
Sòl industrial net	5,74 m2	60 He/Ha	345 He	200,00 lHe/dia	69.000,00 l/dia	25.185 m3/any
Equipaments comunitaris	0,48 Ha	50 He/Ha	24 He	200,00 lHe/dia	4.800,00 l/dia	1.752 m3/any
Total					73.800,00 l/dia	26.937 m3/any

L'empresa AIGÜES DE BANYOLES ha emès un informe de disponibilitat de cabal d'aigua.

⁵ ORDRE ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a les taxes vigents que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i les entitats que en depenen

INFORME SOBRE LA CAPACITAT DE SUBMINISTRAMENT DE L'ESTACIÓ DE TRACTAMENT D'AIGÜES POTABLES (ETAP) DE BANYOLES.

Objecte

L'objecte del present informe és donar resposta a la sol·licitud del Sra. Laura Corsunsky i Zeitune en relació a la capacitat de l'ETAP de Banyoles per a subministrar aigua potable al sector SUD 06 INDUSTRIAL EST, en la qual es preveu la construcció de sol industrial i equipaments comunitaris.

Dades

Consum diari previst en la nova construcció:

- a) Sol Industrial net 69,00 m3/d
- b) Equipaments comunitaris 4,80 m3/d

Total 73,80 m3/d

La demanda mitjana en l'any 2022 a Banyoles ha estat de: 6.709,12 m3/dia

La demanda prevista segons l'augment de 73,8 m3/dia serà de:

$$6.709,12 + 73,80 = 6.782,92 \text{ m3/dia}$$

Conclusió

Com que la demanda mitjana prevista és inferior a la disponibilitat actual de subministrament, es preveu que el sistema d'abastament d'aigua potable, en condicions similars a les actuals, sigui suficient per augmentar el consum equivalent a la construcció de la zona industrial que es preveu en el sector SUD 06 INDUSTRIAL EST de Banyoles.

Cabal d'abocament d'aigües residuals

Es considera que les aigües residuals generades seran un 10% inferiors a les d'abastament, ja que part del cabal consumit en les parcel·les es destina a neteja de paviments, reg, s'utilitza en processos de fabricació o transformació, etc. Tenint en compte aquestes circumstàncies s'estima que el cabal d'aigües residuals generades serà el següent:

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES ESTIMACIÓ VOLUM D'AIGÜES RESIDUALS

	Superfície	Ràtio	Habitants equivalents He	Consum unitari	Total dia	Total any
	9,84 Ha					
DPH	0,27 Ha					
Sòl industrial net	5,74 m2	60 He/Ha	345 He	180,00 lHe/dia	62.100,00 l/dia	22.666,50 m3/any
Equipaments comunitaris	0,48 Ha	50 He/Ha	24 He	180,00 lHe/dia	4.320,00 l/dia	1.576,80 m3/any
Total					66.420,00 l/dia	24.243,30 m3/any

En base al certificat del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, que és l'ens gestor de la depuradora, el Pla parcial preveu que la depuració de les aigües residuals generades es pugui resoldre connectant les aigües depurades a la xarxa pública de sanejament amb determinades limitacions com en el Nitrogen (Ntk) i de Fòsfor (Pt).

Conclusió

Amb tot l'anteriorment exposat, s'informa que:

- 1. L'increment del cabal d'aigües residuals sol·licitat per la representant de la junta de compensació de SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles) produïdes pel desenvolupament urbanístic d'aquest sector, és superior al previst al POUM aprovat al 2020.
- 2. L'increment de 66,42 m³/dia del cabal en les aigües residuals produïdes pel desenvolupament urbanístic del SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles), no superarà el límit de saturació de l'EDAR del Terri ja que suposa el 74,95% de la capacitat disponible de volum d'aigua residual tractada.

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES								
ESTIMACIÓ POTÈNCIA ELÈCTRICA								
nº parcel·la	sup parcel·la	sostre edificable	ratio	kW parcel·la	kV parcel·la	CT	kV/CT	total kV
1	12.712,69 m2	9.572,66 m2st	0,125 kW/m2st	1.196,58 kW	1.495,73 kV	2	650,00 kV	1.300,00 kV
2	5.450,06 m2	4.103,89 m2st	0,125 kW/m2st	512,99 kW	641,24 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
3	6.586,80 m2	4.959,86 m2st	0,125 kW/m2st	619,98 kW	774,98 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
4	13.764,88 m2	10.364,95 m2st	0,125 kW/m2st	1.295,62 kW	1.619,53 kV	3	650,00 kV	1.950,00 kV
5	6.333,48 m2	4.769,11 m2st	0,125 kW/m2st	596,14 kW	745,18 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
6	6.908,73 m2	5.202,27 m2st	0,125 kW/m2st	650,28 kW	812,85 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
7	2.643,95 m2	1.990,89 m2st	0,125 kW/m2st	248,86 kW	311,08 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
8	2.279,29 m2	1.716,31 m2st	0,125 kW/m2st	214,54 kW	268,18 kV			
9	2.751,30 m2	2.071,73 m2st	0,125 kW/m2st	258,97 kW	323,71 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
EQ i EP				200,00 kW	250,00 kV			
10	2.826,27 m2	3.193,69 m2st	0,125 kW/m2st	399,21 kW	499,01 kV	1	650,00 kV	650,00 kV
62.257,45 m2		47.945,36 m2st		6.193,17 kW	7.741,49 kV	12		7.800,00 kV

La demanda definitiva es fixarà en la tramitació del Projecte d'urbanització en funció de si s'acorda una exempció reglamentària per les característiques de les empreses a implantar.

2.16 Criteris per a les obres d'urbanització bàsiques

Els següents criteris per a les obres d'urbanització tenen caràcter indicatiu i s'incorporaran al Projecte d'urbanització o es justificaran tècnicament les solucions alternatives que s'escaiguin.

2.16.1 Esplanades i paviments

Explanació

Per garantir la qualitat de l'esplanada es preveu l'excavació, allà on calgui, dels primers 35 cm de terres inadequades (terres vegetals o alterades pels conreus). A continuació es formarà l'esplanada, en els llocs necessaris, amb material adequat procedent de d'excavació o de préstec prèvia comprovació de la seva adequació com a material de reblert. Es preveu una esplanació amb un escreix d'amplada d'un metre a cada banda de vial, que en el cas de desmunt quedarà com a cuneta. Un cop obtinguda la rasant d'explanació, es realitzaran assaigs per determinar la capacitat portant de l'esplanada i poder redimensionar el paquet de ferm si s'escau. La compactació que s'exigeix per a l'esplanada serà del 95%.

Seccions de ferm

La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es resoldrà mitjançant solucions de ferms adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment. La capacitat portant del vial serà com a mínim de 20 kN/m².

La pavimentació de les calçades s'ajustarà, en característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica vigent en relació al tipus de tràfic al que es destinin.

Donat que es preveu el transit de vehicles pesats en qualsevol punt de les voreres, s'executaran a base d'un paviment continu de formigó amb acabat raspallat.

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions admeses a Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i la utilització dels espais públics urbanitzats.

DOCUMENT Informe	ÒRGAN GERENCIA	EXPEDIENT X2023003342
Codi Segur de Verificació: ce4b1f26-1aba-4696-98e2-9c9daf606e01 Origen: Administració Identificador document original: ES_L06090026_2025_2860331 Data d'impressió: 28/01/2025 08:12:18 Pàgina 4 de 4		
SIGNATURES 1.- Aina Sans Cura (TCAT), 27/01/2025 13:04		



- 3. L'increment de la càrrega contaminant a tractar a l'EDAR del Terri que suposarà la connexió del sector SUD-06 Industrial EST de Banyoles consolidat pot arribar a superar la capacitat de dimensionament d'aquesta instal·lació (80% de saturació), concretament en paràmetres com el Nitrogen (Ntk) i de Fòsfor (Pt). Es per això, que en el moment d'autorització de noves connexions de sanejament d'activitats industrials en aquest sector se'ls aplicarà restriccions específiques en el permís d'abocament d'aquests paràmetres.

Es considera que amb les dades disponibles i a la vista del cabal i de la càrrega generats, el sistema de sanejament de l'EDAR del Terri té capacitat suficient per assumir la connexió del nou sector SUD-06 INDUSTRIAL EST del municipi de Banyoles, condicionat a les restriccions específiques del paràmetres dels futurs permisos d'abocament de les activitats.

Banyoles, a data de signatura electrònica
Tècnica de sanejament



2.15 Estimació de la demanda de potència elèctrica

El quadre següent expressa la potència elèctrica estimada per al desenvolupament del sector en base a una hipòtesi parcel·laria que no és vinculant a l'efecte dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Per a incrementar la seguretat del trànsit i reduir la seva incidència ambiental, si s'escau, s'instal·laran a les calçades mecanismes normativament autoritzats de limitació de la velocitat dels vehicles.

Per a la determinació de la secció general es considerarà l'Ordre FOM/3460/2003, de 28 de novembre, per la qual s'aprova la norma 6.1 IC seccions de ferms, de la Instrucció de carreteres. Per al dimensionat de la capa de ferm, es considera una categoria de transit pesat T31, corresponent a un nombre de vehicles pesats per dia entre 100 i 200.

TABLA 1.B. CATEGORÍAS DE TRÁFICO PESADO T3 Y T4

CATEGORÍA DE TRÁFICO PESADO	T31	T32	T41	T42
IMDp (vehículos pesados/día)	< 200 ≥ 100	< 100 ≥ 50	< 50 ≥ 25	< 25

El Projecte d'urbanització definirà el paquet de pavimentació per a donar resposta a aquesta intensitat de transit en funció dels resultats obtinguts en els estudis geotècnics.

2.16.2 Evacuació d'aigües residuals.

La xarxa d'aigües residuals, solament recull les aigües generades al propi sector i es dissenyarà amb un diàmetre nominal mínim de 315 mm amb independència que el cabal punta requerís conduccions de diàmetre inferior. Estarà formada per col·lectors de polietilè per sanejament de doble capa corrugat. Es dissenya amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

Es preveu independitzar completament la xarxa d'aigües residuals del sector de la resta de xarxa del municipi, conduint-les directament al col·lector de la ronda Canaleta o al dels Casalots.

Els pous de registre se situaran a distàncies no superiors a 50 m per facilitar operacions de neteja i manteniment. També es preveuen quan hi hagi un canvi de direcció del col·lector o bé la necessitat d'un salt hidràulic. Seran cilíndrics de formigó prefabricat i diàmetre 100 cm.

Les Normes urbanístiques del pla parcial condicionen la implantació d'activitats que pels seus processos generin aigües residuals amb contaminació industrial a la construcció de depuradores particulars dins de les finques.

2.16.3 Evacuació d'aigües pluvials.

Actualment conflueixen als terrenys inclosos al Sector SUD-06 "Industrial Est" les aigües pluvials d'una àrea mixta, en part urbana (al terç oest) i en part no urbanitzable que es concentren al torrent innominat que les condueix a la riera Canaleta. El Projecte d'urbanització mantindrà el sistema natural de drenatge interposant sistemes de retenció de sediments en els punts de captació d'aigües provinents dels terrenys rurals.

La xarxa planificada és separativa, i en tots els casos funcionarà per gravetat. Estarà formada per col·lectors de polietilè per sanejament de doble capa corrugat. Es dimensionarà amb diàmetres nominals diferents en funció del pendent i el cabal de càlcul. Quan no es pugui garantir un recobriment mínim de 80 cm de terres sobre el tub, es protegirà amb formigó armat.

2.16.4 Xarxa d'aigua potable

La xarxa d'aigua potable complirà el Reglament del servei municipal d'abastament d'aigua potable de Banyoles.

La xarxa s'ha projectat atenent als següents criteris:

- La magnitud de la demanda, tant pel que fa referència a les parcel·les com a les zones verdes.
- Evitar que les operacions de reparació en algun punt de la xarxa afectin un nombre important de parcel·les.
- Preveure el dimensionat i pressió adequat per a les boques d'incendi.
- Seguir les directrius donades pels tècnics del servei d'aigües municipal.

S'ha definit una xarxa de distribució mitjançant canonada de polietilè de Ø125 mm, apta per a poder instal·lar hidrants contra incendis, connectada en malla amb la xarxa existent.

La disposició de vàlvules de seccionament en els diversos nusos, segons es grafia en els plànols generals de planta, garanteix l'aïllament individual de les diferents canonades de distribució pels carrers, assegurant-ne l'abastament de la resta a través de la xarxa.

2.16.5 Xarxa de telecomunicacions

Un cop emplaçats els punts d'entrada a la urbanització, els punts d'interconnexió i els punts de distribució, la determinació del nombre de conductes entre aquests punts es determinarà fer aplicant la taula següent, prevista per a dos operadors:

Connexió entre	Nº conductes	Diàmetre ext. (mm)
P. entrada - P. Interconnexió	6	63
P. Interconnexió – P. Interconnexió	6	63
P. Interconnexió – P. Distribució	4	63
P. Distribució - P. Distribució	4	63
P. distribució - P. accés	4	63
P. accés – edifici	Definit pels reglaments vigents	

S'utilitzaran pericons 70x140x85 en els següents casos:

- Donar pas (amb connexions en el seu cas) a cables que segueixin la mateixa direcció o que canviïn la direcció dins del pericó. D'accés a un pedestal per a la instal·lació d'armaris per equips de telecomunicacions. La connexió entre el pedestal i el pericó es realitzarà amb un màxim de 6 conductes, es quals accediran a una paret principal. La posició quedarà determinada per la ubicació del pedestal per instal·lar els armaris de cada operador, i quedarà al davant per fer la connexió directa amb el pedestal. També s'utilitzaran en aquells punts en funció del prisma de canalització que requereixi la seva utilitat o quan calgui connectar 2 o més cables .

Pericons 70x70x85 cm:

- Donar pas a cables que segueixin la mateixa direcció o corbar els cables en l'interior del pericó. Si el funcionament del pericó és (R o L) el nombre màxim de conductes que accediran a una paret serà de 6 en base 2. Quan el pericó actuï de bifurcació (J) d'una canalització considerada principal i per tant amb un nombre màxim de 6 conductes que connectin amb el pericó, el nombre màxim de conductes que entronquen amb el pericó per a cadascun dels dos ramals serà de 4 conductes en base 2. La posició quedarà determinada per donar o canviar el pas dels cables que es preveuran per a cada operador. El nombre màxim de conductes en una paret serà de 6.

Pericons de 40x40x55 cm.

- Distribució d'escomeses a les parcel·les més properes. En aquest cas, es podrà plantejar la compartició d'elements de registre per tal de minimitzar l'impacte en l'ocupació del domini públic. La seva funció pot quedar coberta en alguns punts pels anteriors tipus de pericons descrits. Es col·locaran en la mitjancera de les parcel·les i el més pròxims possible a la façana, de manera que des d'aquest punt es connecti directament a través d'un conducte a l'habitatge o a la indústria.

Pedestals

- Les dimensions dels pedestals seran les mínimes per que cadascun dels operadors utilitzi els seus armaris i per tant les plantilles previstes en les seves especificacions tècniques. La connexió des del pericó amb el pedestal es fara amb conductes de 63 mm de diàmetre. Els pedestals en cap cas seran compartits.

2.16.6 Xarxa elèctrica

En haver-hi al Sector i les seves immediacions més d'una empresa distribuïdora que potencialment pot ser adjudicatària de les noves instal·lacions de distribució, la xarxa elèctrica planificada té caràcter indicatiu. En compliment de l'article 9.3 del real Decret 222/2008, de 15 de febrer, pel qual s'estableix el règim retributiu de l'activitat de distribució d'energia elèctrica, si les noves instal·lacions poden ser executades per varis distribuïdors existents a la zona, l'Administració competent determinarà, seguint criteris de mínim cost, amb caràcter previ a la seva execució, quin d'ells assumirà dites instal·lacions com actius de la seva xarxa de distribució.

La xarxa de mitja tensió s'estendrà a partir de la xarxa existent i es completarà amb la instal·lació de diversos centres de transformació. Es procurarà que el traçat de les línies transcorri al davant de les façanes de les parcel·les facilitant futurs subministraments en MT a les activitats.

La xarxa de baixa tensió tindrà origen als centres de transformació i donarà subministrament a les parcel·les i a l'enllumenat públic.

2.16.7 Xarxa d'enllumenat públic

La xarxa d'enllumenat públic s'ha dissenyat amb columnes de 8 m i lluminàries situades en els laterals dels vials en els que no es prevegi edificació o en la part més propera a la façana per a preservar-les dels impactes de les maniobres dels vehicles de grans dimensions sobre les voreres. La seva situació s'escollirà en funció de la menor incidència en les parcel·les edificables.

2.16.8 Enjardinament

No es preveu la plantació d'arbrat als vials interiors del sector. La plantació d'arbrat i jardineria es concentrarà a les zones verdes amb els criteris del POUM'20 i de les Normes urbanístiques del Pla parcial amb l'objectiu de la integració paisatgística del sector.

D'acord amb l'article 77.6 de les Normes urbanístiques del POUM'20 les àrees d'aparcament en espai obert se sistematitzaran amb la plantació d'arbrat per a millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana pròxima i els seus límits o façanes tindran un tractament adequat, afavorint l'enjardinament amb espècies pròpies de l'àmbit.

D'acord amb l'article 8.1 de l'Annex 3 de la Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Banyoles, en el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant la percolació de l'aigua de pluja mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics i privats.

Les espècies a plantar tindran un baix requeriment hídric. Si es disposa un sistema de reg serà exclusivament per a garantir la supervivència de les espècies durant el dos primers anys a partir de la plantació i posteriorment se suprimirà.

2.16.9 Mobiliari urbà

Referent al mobiliari urbà es projecten:

- Bancs model Neobarcano o similar.
- Papereres trabucables d'acer inoxidable.

- Tanques de protecció de fusta

2.16.10 Infraestructures de recollida de residus

En el disseny dels espais públics es preveurà la possibilitat de reservar espais per a contenidors d'escombraries.

2.17 Pressupost de les obres i els serveis. Altres costos d'urbanització.

2.17.1 Pressupost de les obres i els serveis.

El pla parcial es desenvoluparà mitjançant la redacció del projecte d'urbanització, que justificarà de forma detallada el cost de la urbanització. En conseqüència, el Pla parcial determina estimativament el Pressupost de les obres en base a les superfícies i tipologia d'obres a realitzar amb el següent resultat:

RESUM PER CAPÍTOLS	
TREBALLS PREVIS I ENDERROCAMENTS	6.572,56 €
MOVIMENT DE TERRES	412.885,32 €
PAVIMENTACIÓ	524.093,10 €
XARXA DE SANEJAMENT RESIDUALS	94.814,43 €
XARXA DE SANEJAMENT PLUVIALS	123.751,90 €
XARXA D'AIGUA	83.537,50 €
XARXA DE MITJA I BAIXA TENSÍO	1.081.088,60 €
XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	212.200,00 €
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	54.900,00 €
XARXA DE GAS	- €
XARXA DE REG	81.675,00 €
SENYALITZACIÓ	46.224,72 €
MOBILIARI URBÀ	24.260,50 €
JARDINERIA	258.976,85 €
ALTRES ACTUACIOINS	296.331,48 €
CONTROL QUALITAT	54.067,71 €
SEGURETAT I SALUT	72.090,28 €
Pressupost d'execució material	3.427.469,94 €
Despeses Generals d'empresa 13%	445.571,09 €
Benefici industrial 6%	205.648,20 €
TOTAL PEC IVA exclòs	4.078.689,23 €
IVA 21%	856.524,74 €
Pressupost contracte + IVA	4.935.213,96 €

2.17.2 Altres costos d'urbanització.

Redacció de plans, estudis, projectes i de gestió

També formen part de les despeses d'urbanització les de redacció de plans, estudis i projectes i les de gestió relacionades amb la tramitació dels documents. El conjunt de despeses per aquest concepte s'estima en el 9% del cost de les obres d'urbanització: **367.082,03 €**.

Càrregues externes

És a càrrec del sector la urbanització del tram del carrer de Les Costes a eixamplar i enllaç de serveis, amb un cost estimat de **74.400,00 €**.

Contribució del dèficit de transport públic

L'EAMG del POUM preveu modificar el recorregut actual del bus urbà (línia Bus Banyoles) per tal de donar una millor cobertura als principals pols de mobilitat. Amb aquest nou recorregut es connectaria la futura estació d'autobusos amb la resta de principals equipaments del nucli. Es proposa aprofitar el desenvolupament del POUM per millorar el servei del bus urbà per mitjà de:

- Duplicar l'oferta de transport públic per mitjà d'un altre autobús (2 busos), per mitjà de dues línies amb traçats similars i complementaris (vegeu el plànol 5).
- Per cadascuna de les línies establir una doble ruta, una de curta (amb un temps de trajecte aproximat de 30') i una de llarga que connectaria amb el nucli de Melianta (un temps de trajecte de 45-50').
- L'increment aproximat de km del bus urbà seria d'uns 140-150 km/dia i per tant s'estima un increment anual de 34.800 km.
- La proposta de nova xarxa de bus permetrà disposar de dues línies amb 15+15 expedicions/dia cadascuna d'elles i una capacitat global d'entre 3.600 i 4.500 viatgers/dia (segons la capacitat del vehicle). A més a més, s'ha de tenir en compte el servei de bus interurbà i els serveis discrecionals que també donaran servei a aquesta demanda.

El desenvolupament del POUM haurà d'assumir els costos següents:

- Un increment estimat de 145 km/dia en transport públic urbà
- Un increment anual de 34.800 km/any (comptant 240 dies laborables)
- El dèficit d'explotació del transport públic de superfície considerat ha estat de 3,29 €/km, considerant la ràtio que preveu el Decret 344/2006 per a les ciutats petites i un increment de l'IPC del 25% entre l'any 2004 i l'actualitat.
- El dèficit anual del transport públic serà de 80.144€ (801.444€ en 10 anys).

El cost d'aquesta actuació es proposa que sigui proporcional a la mobilitat que generarà cadascun dels sectors previstos al POUM, tal i com s'indica a la taula següent de la que es dedueix una aportació del 4,94% corresponent al SUD-06 "Industrial Est".

SECTOR	%	SECTOR	%	SECTOR	%
SUD 01 Les Arcades	3,99	PAU 09 Can Laqué	0,54	PAU 25 Can Juncà	2,05
SUD 02 Hortes sota Monestir 1	5,13	PAU 10 Carrer Odette Amigó	0,03	PAU 26 Can Busquets	0,84
SUD 03 Hortes sota Monestir 2	6,21	PAU 11 Les Arcades	0,98	PAU 27 Carrer Migdia 16	0,09
SUD 04 Canaleta Central	7,62	PAU 12 Carrer Navata	0,15	PAU 28 Plaça Perpinyà 8	0,08
SUD 05 Canaleta	4,52	PAU 13 Can Trull Vell	0,47	SMU 1 Servites	1,15
SUD 06 Industrial Est	4,94	PAU 14 M. de Canyer/R. Fortià	1,56	SMU 2 Ametller	0,23
SUND 01 Font Pudosa	3,98	PAU 15 M. del Canyer/Cooperativa	4,90	SMU 3 Providència	2,36
SUND 02 Connexió Porqueres	12,58	PAU 16 Carrer Sant Roc	0,29	SMU 4 Carrer Mata	2,21
PAU 01 Carrer Conill	0,16	PAU 17 Carrer d'En Fesol	0,12	SMU 5 Agrienergia / Can Juncà	12,17
PAU 02 Placeta Doctor Isern	0,88	PAU 18 Camí dels Prats	0,09	SMU 6 Guèmol	0,69
PAU 03 Entorn Camp Fútbol Vell	1,04	PAU 19 Puig Colomer	0,32	SMU 7 Amp. Barri de l'Ametller	0,42
PAU 04 Sud illa ter. Front Estany	0,55	PAU 20 Carrer Rost	0,21	SMU 8 Centre illa Front Estany	0,14
PAU 05 Pla de l'Ametller	0,17	PAU 21 Carrer del Pou	0,20	SMU 9 Carrer Blanquers	1,91
PAU 06 Ronda Monestir Industrial	0,79	PAU 22 Carrer de les Pedreres	0,19	SMU 10 La Puda	0,96
PAU 07 Connexió amb nucli de Mata	0,37	PAU 23 Carrer de Figueres	0,64		
PAU 08 Derivació C/ Puig Colomer	0,13	PAU 24 Països Catalans	10,94		

Tanmateix, el càlcul de l'EAMG es basa en els paràmetres del POUM aprovat inicialment i no s'ha corregit tenint en compte els paràmetres de l'aprovació definitiva que en el cas concret del SUD-06 "Industrial Est" han variat a la baixa.

Mantenint el 4,94% de participació als 801.444€ de dèficit del transport públic en 10 anys suposa una contribució de **39.591,33 €** que es considera a efectes de calcular la viabilitat econòmica del sector amb independència de que es pugui reduir.

Taxa de connexió al sistema de sanejament en alta.

Una última despesa a considerar és la de connexió de les aigües residuals al sistema de sanejament en alta. En el cas del Sector SUD-06 "Industrial Est" els punts de connexió de la xarxa de sanejament no són de la xarxa d'alta sinó de la xarxa municipal. Tot i això, en darrer terme les aigües residuals generades s'incorporen, juntament amb la resta d'aigües municipals, al col·lector en alta i es condueixen a la depuradora de Cornellà del Terri.

La taxa es calcula d'acord amb els criteris de l'Ordre ACC/87/2023, de 18 d'abril, per la qual es dona publicitat a les taxes vigents que gestiona el Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i les entitats que en depenen. En aquest sentit, tenint en compte el sòl d'aprofitament privat màxim el nombre d'habitants equivalents⁶ que resulta al sector és de He=345

La quota es calcula a partir de la fórmula següent: Q = 335 * HE

En conseqüència s'estima que el cost per aquest concepte serà de 345 x 335 = **115.575 €**.

Bens i drets indemnitzables

Residencial: 2,6 habitants equivalents per habitatge
Industrial: 60 habitants equivalents per hectàrea neta
Terciari: 50 habitants equivalents per hectàrea neta.

⁶ HE són els habitants equivalents dels nous desenvolupaments segons les expressions següents, calculats a partir del nombre d'habitatges que es construiran (en el cas de desenvolupaments residencials) o del nombre d'hectàrees netes (en el cas de planejament industrial i terciari) i el punt de connexió a sistema de sanejament en alta:

Dins de l'àmbit hi ha algunes construccions i instal·lacions incompatibles amb el desenvolupament urbanístic. Aquest és el cas de la parcel·la cadastral 17016A004001210000EG en la que hi ha diverses construccions rurals amb una superfície construïda de 91 m2 segons cadastre. Per a obtenir un valor estimatiu d'indemnització s'aplica un valor unitari de 190 €/m2 corresponent al de Magatzem de la publicació Valors bàsics dels immobles rústics a Girona 2023. A aquest valor se li aplica una amortització del 50% en tenir una antiguitat d'una 20 anys. En base a aquests criteris s'obté una indemnització de **8.645 €**.

El valor d'indemnització d'aquestes construccions s'establirà amb major criteri en el Projecte de reparcel·lació.

Adicionalment s'indemnitzaran les superfícies de sòl per a l'eixamplament del carrer de Les Costes a raó de 180 €/m2 i el 5% de premi d'afecció, amb un total de **51.321,06 €**.

2.17.3 Quadre resum de les despeses estimades.

Integrant totes les despeses necessàries per al desenvolupament del Sector SUD-06 "Industrial Est", el cost resultant és de 4.735.705,84 € IVA exclòs. Aquest valor és el que s'utilitza per a comprovar la viabilitat econòmica del sector.

RESUM PER CAPÍTOLS	
OBRES D'URBANITZACIÓ	4.078.689,23 €
PROJECTES I GESTIÓ	367.082,03 €
CÀRREGUES EXTERNES	74.400,00 €
DÈFICIT DE TRANSPORT PÚBLIC	39.591,33 €
TAXA ACA	115.575,00 €
INDEMNITZACIONS CARRER DE LES COSTES	59.966,06 €
TOTAL DESPESES	4.735.303,65 €

3. ANNEXOS

- 3.1 COMPROMISOS I GARANTIES
- 3.2 DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL
- 3.3. ESTUDI D'INUNDABILITAT
- 3.4 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA
- 3.5 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA
- 3.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 3.7. INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA
- 3.8. INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

3.1 COMPROMISOS I GARANTIES

En tractar-se d'un Pla parcial urbanístic d'iniciativa privada, els propietaris promotors han de complir les previsions de l'article 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

Article 102

Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.

b) La viabilitat econòmica de la promoció.

c) Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

[...]

El Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" compleix les especificitats de la següent manera:

- L'estructura de la propietat del sòl es defineix a l'apartat 1.5 de la Memòria i al plànol informatiu "*i.07a Estructura de la propietat. Planta topogràfica*".
- La viabilitat econòmica del desenvolupament del sector es justifica a l'annex 3.5.

Pel que fa als compromisos que adquireixen els propietaris majoritaris del sòl i promotors adherits a la Junta de compensació, s'adopten els següents:

- ENCARREGAR I COSTEJAR la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- PARTICIPAR en els costos d'ampliació de les infraestructures de sanejament i abastament d'aigua potable necessàries per adequar-les a la demanda derivada de la planificació. Si en el moment que es desenvolupi el sector la connexió en alta és possible, els propietaris de l'àmbit hauran d'acreditar el pagament de la Taxa a favor de l'ACA. L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització quedarà supeditada al pagament.
- COSTEJAR les obres d'adequació dels terrenys del sector inclosos en el Pla especial de la riera Canaleta per a millorar la seva capacitat de desguàs i convertir-los en un espai utilitzable per les persones.
- COSTEJAR les obres de connexió de les infraestructures d'urbanització fora de l'àmbit fins a la localització que funcionalment es requereixi.
- CONTRIBUIR EN LA PART PROPORCIONAL al dèficit del transport públic.

Per a respondre dels compromisos anteriors, una vegada aprovat definitivament el Pla parcial urbanístic es dipositarà la garantia equivalent al 12% del cost previst de la urbanització. El dipòsit de la garantia serà previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial, tal com s'estableix als articles 106 i 107 del TRLUC.

3.2 MEMÒRIA AMBIENTAL

La Memòria ambiental s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla parcial.

3.3 ESTUDI D'INUNDABILITAT

Aquest estudi s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla parcial.

3.4 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT OBLIGADA

Aquest estudi s'incorpora com a document independent a la documentació del Pla parcial.

3.5 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

La viabilitat econòmica del sector es determina en funció de que el valor brut del sòl pendent d'urbanitzar (valor urbanitzat menys despeses d'urbanització) sigui en el seu conjunt de valor positiu.

3.5.1 Valor del sòl urbanitzat.

Com a norma general el sòl s'ha de valorar per repercussió, és a dir, per m2 de sostre edificable. Això no obstant, el sòl d'ús industrial es considera generalment en el mercat immobiliari per valor unitari (per m2 de sòl).

La valoració precisa del sòl urbanitzat es realitzarà en el Projecte de reparcel·lació en funció de les característiques específiques de les parcel·les, que podrien tenir valors corregits per les circumstàncies específiques de cada una d'elles. En el present Pla parcial la valoració es realitza amb un mètode simplificat assignant un valor mitjà a la totalitat del sòl industrial ja que es tracta de determinar la viabilitat a nivell global del conjunt del Sector. En aquest sentit els valor obtingut no és vinculant per al futur Projecte de reparcel·lació.

A Banyoles els pocs terrenys industrials urbanitzats lliures d'edificació no estan a la venda i a la resta de la comarca la situació és similar. Tot i això es disposa del preu d'una transmissió real i d'una oferta de venda amb el següent detall:

	Referència	Característiques	Data	Preu IVA exclòs	Superfície	Coefficient	Valor unitari urbanitzat
Cornellà del Terri	3499501DG8539N0001YK	transmissió	11/5/2021	1.341.001,00 €	7.378,73 m2	1	181,74 €/m2
Palol de Revardit	5243610DG8554S0001HK	anunci habitaclia	13/7/2023	833.530,00 €	4.386,00 m2	0,95	180,54 €/m2
Mitjana							181,14 €/m2

Aplicant un coeficient de 0,95 a l'oferta de venda per negociació resulten dos preus molt similars poc per sobre de 180 €/m2 de parcel·la. En conseqüència s'adopta aquest valor arrodonit com a preu mitja de venda de parcel·la urbanitzada.

L'aprofitament corresponent als propietaris és el 85% del total. Per tant, la superfície neta de sòl d'aprofitament privat i el valor urbanitzat net que poden obtenir els propietaris de les finques aportades són els següents:

VALOR NET URBANITZAT SÒL PRIVAT	
Valor unitari	180 €/m2
Superfície neta de sòl	52.918,83 m2
Valor net urbanitzat	9.525.389,85 €
15% cessió d'aprofitament	1.680.951,15 €
Total valor	11.206.341,00 €

3.5.2 Despeses d'urbanització.

Les despeses d'urbanització estimades que resulten de l'ordenació del Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" són les següents:

RESUM PER CAPÍTOLS

OBRES D'URBANITZACIÓ	4.078.689,23 €
PROJECTES I GESTIÓ	367.082,03 €
CÀRREGUES EXTERNES	74.400,00 €
DÈFICIT DE TRANSPORT PÚBLIC	39.591,33 €
TAXA ACA	115.575,00 €
INDEMNITZACIONS CARRER DE LES COSTES	59.966,06 €
TOTAL DESPESES	4.735.303,65 €

3.5.3 Valor brut del sector.

Per a determinar el valor residual del sòl pendent d'urbanitzar s'aplica la formula de l'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

En què:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

25318 Resolución de 3 de diciembre de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Noviembre de 2024

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,686

Madrid, 3 de diciembre de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.
² Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del Reglament en funció del tipus d'immoble (sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals).

PRIMES DE RISC	
Tipus d'immoble	%
Edifici d'ús residencial (primera residència)	80%
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12%
Edifici d'oficines	10%
Edificis comercials	12%
Edificis industrials	14%
Places d'aparcament	9%
Hotels	11%
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12%
Altres	12%

Tenint en compte la taxa lliure de risc i la prima de risc, el Sector SUD-06 "Industrial Est" disposa d'un resultat positiu a l'efecte de la seva viabilitat econòmica de 3.999.953,44 €.

VALOR BRUT DEL SECTOR		
Taxa lliure de risc TLLR	TLLR	2,686%
Prima de risc PR	PR	14%
Despeses d'urbanització	G	4.735.303,65 €
Vso unitari sòl brut		41,17 €/m2
Vso SUD-06		3.999.953,44 €

3.6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El present ISE del Sector SUD-06 "Industrial Est" confirma la sostenibilitat econòmica de la proposta d'ordenació concreta del Pla parcial urbanístic en dos aspectes: el primer la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i el segon la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

3.6.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

El POUM'20 de Banyoles estableix que el Sector SUD-06 "Industrial Est" es destini íntegrament a activitats econòmiques sense que hi hagi cap percentatge d'aprofitament destinat a altres usos no productius. En conseqüència, no correspon al Pla parcial reservar terrenys per a aquests usos en haver estat això determinat anticipadament pel POUM.

3.6.2 Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris

L'única administració afectada pel desenvolupament del Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" és l'ajuntament de Banyoles. En concret l'Ajuntament serà l'administració responsable de la construcció i explotació dels nous equipaments i del manteniment i consums relacionats amb les noves infraestructures i serveis d'urbanització que s'implantin.

Les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions::

- Els nous ingressos i despeses de capital –inversions- de caràcter extraordinari, que estan vinculades a la seva implantació i desenvolupament
- Els ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició d'aquestes inversions i de l'increment de la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, l'única inversió municipals que es pot derivar de l'actuació urbanística és:

- La construcció dels equipaments del sector.

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que els hi correspongui. Per tant potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquests aprofitaments urbanístics per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments del Sector SUD-06 "Industrial Est".

Amb un valor unitari de 180 €/m2 el 15% de cessió d'aprofitament urbanístic suposaria un import de **1.680.951,15 €** IVA exclòs.

Aquest import es podria complementar amb el que fos assumible d'acord amb la capacitat d'inversió ordinària de l'Ajuntament de Banyoles.

Impacte sobre els ingressos i les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació del Sector SUD-06 "Industrial Est" solament afecta a altres administracions en el cas de l'Agència Catalana de l'Aigua, que a través de la taxa de connexió al sistema de sanejament en alta ingressarà un import estimat en **115.575 €**.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" són els que provenen del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, hauran d'anar a càrrec de l'ajuntament, més els propis que es derivaran de la nova implantació d'activitats.

Pel que fa al funcionament dels equipaments, a priori resulten difícils de quantificar doncs l'ajuntament no ha determinat l'ús definitiu del sòl que el Pla parcial urbanístic inclou en el sistema d'equipaments comunitaris (Clau SE7). En qualsevol cas, s'ha de considerar que una bona part de les despeses poden ser compensades pel cobrament de taxes o preus públics pels nous serveis que s'ofereixin.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del Sector SUD-06 "Industrial Est" sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

1) per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:

- L'impost sobre bens immobles - IBI
- L'impost sobre construccions,
- les taxes per llicències d' obres,
- la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous locals construïts

Per a comprovar la sostenibilitat econòmica s'ha realitzat la hipòtesi de desenvolupament del 50% de les edificacions en un període de 10 anys a partir de l'any 2026 en què es preveu que el sector ja estigui urbanitzat:

- 2026 Construcció d'un edifici de 5.000 m2st
- 2027 Construcció d'un edifici de 6.000 m2st
- 2028 Construcció d'un edifici de 5.000 m2st
- 2029 Construcció d'un edifici de 4.000 m2st
- 2030 Construcció d'un edifici de 4.000 m2st
- 2031 Construcció d'un edifici de 6.000 m2st
- 2032 Construcció d'un edifici de 5.000 m2st
- 2033 Construcció d'un edifici de 7.000 m2st
- 2034 Construcció d'un edifici de 3.000 m2st
- 2035 Construcció d'un edifici de 2.000 m2st

Impost sobre construccions

Per a determinar els ingressos per l'ICIO s'ha consultat l'Ordenança fiscal núm. 4 impost sobre construccions, instal·lacions i obres. L'article 8 estableix el Tipus de Gravamen i la quota tributària en el **4%**.

Per a determinar el pressupost d'execució material l'ordenança estableix un Mòdul Bàsic de 646 €/m2, al que cal aplicar un coeficient de 0,70 en tractar-se de magatzems i naus industrials i un coeficient de 1,20 en cas d'edificació aïllada o per obres a espais exteriors no edificables si s'escau. Per tant, el pressupost d'execució material de referència que es considera és de **542,6 €/m2st**.

Impost sobre activitats econòmiques

El ingressos procedents de l'IAE es consideren proporcionals a la superfície de parcel·les, en funció de 1,25 €/m2st.

Impost sobre bens immobles

L'ordenança fiscal núm. 1 de l'Ajuntament de Banyoles regula l'IBI de la següent manera.

Art. 8è. Tipus de gravamen.

1. Els tipus de gravamen aplicables en aquest municipi, exceptuant els tipus diferenciats que s'assenyalen tot seguit pels béns immobles urbans, seran:

a) Pels béns immobles de naturalesa urbana, el 0,8753 %.

b) Pels béns immobles de naturalesa rústica, el 0,9839 %.

c) Pels béns immobles de característiques especials, el 0,8887 %.

2. D'acord amb el que disposa l'article 72.4 del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, s'aplicaran els tipus de gravamen diferenciats pels béns immobles de naturalesa urbana segons els següents usos establerts en la normativa cadastral per a la valoració de la construcció:

a) Pels béns immobles urbans d'ús comercial amb valor cadastral superior a

525.000,00 €, el 1,10%.

b) Pels béns immobles urbans d'ús industrial amb valor cadastral superior a

525.000,00 €, el 1,00%.

El valor cadastral del sòl s'estima en 90 €/m2 sòl urbanitzat (50% del valor de mercat).

El valor cadastral de les construccions s'estima en 250 €/m2st (aproximadament el 50% del valor de la construcció).

2) per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- serveis d'enllumenat,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l' espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres
- la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic i la política local de l' habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d' habitatges d' HPO i de preu concertat en el sector.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar l'actuació urbanística prevista al Pla parcial han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals juntament amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l' impost sobre construccions.

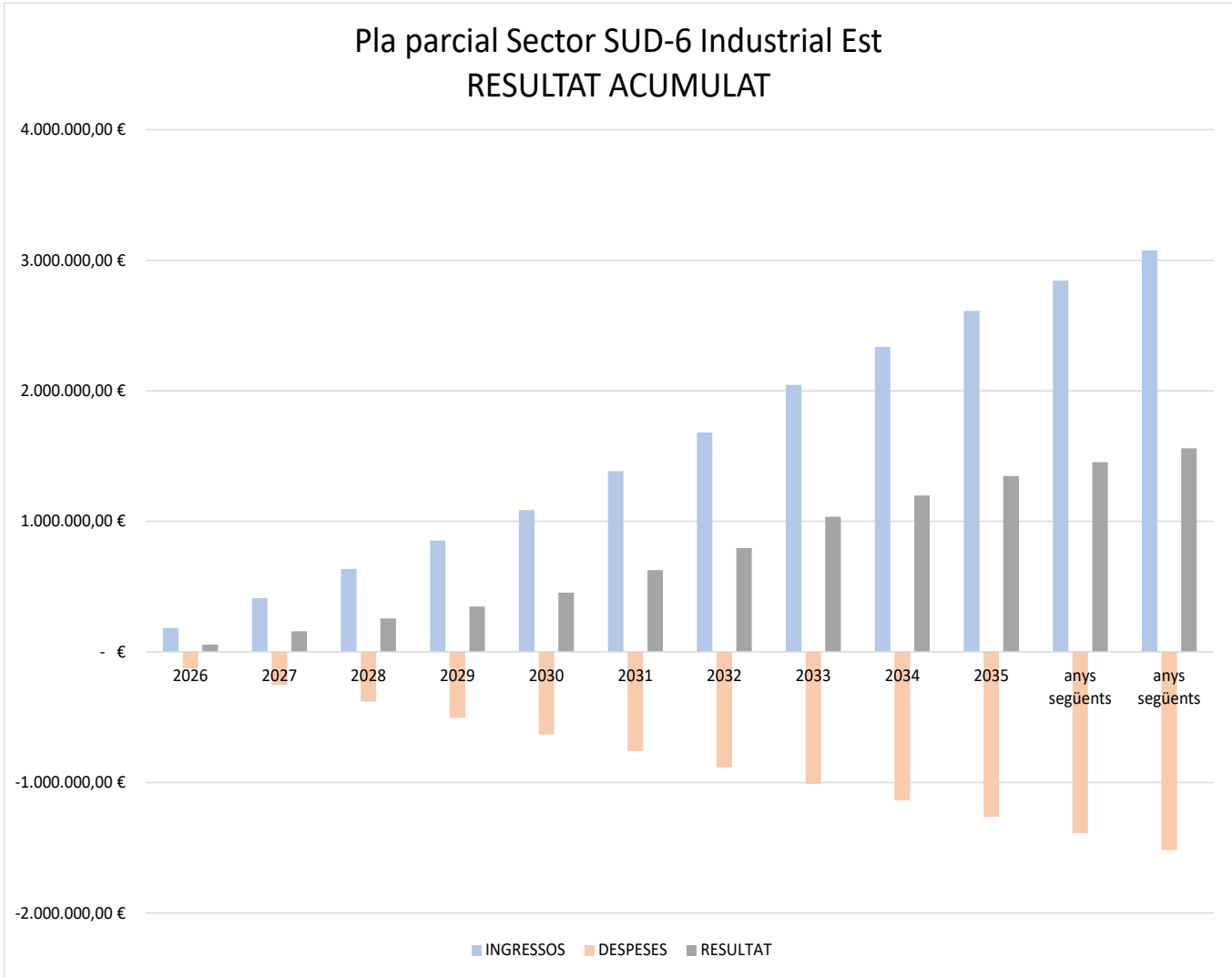
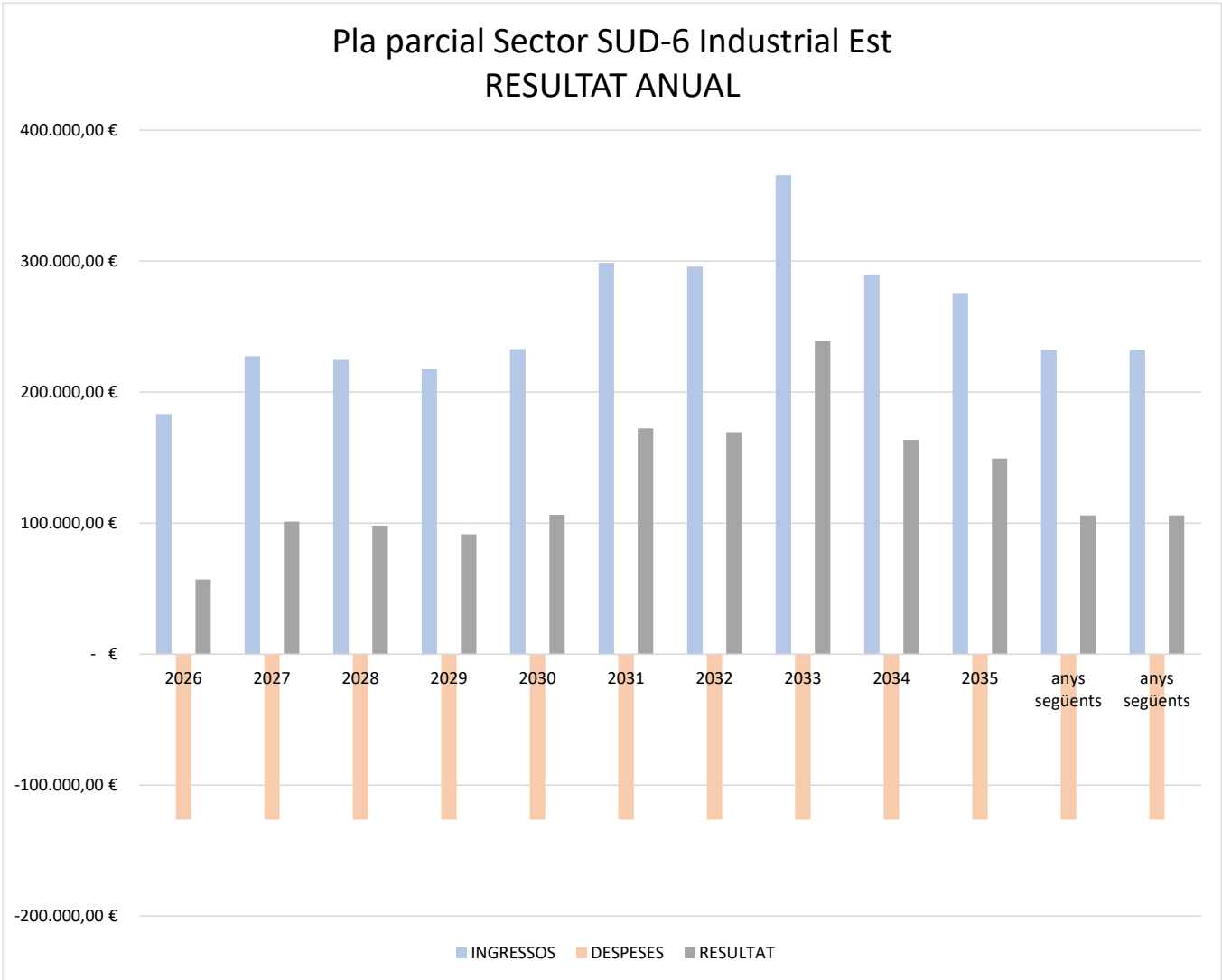
L'increment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del Sector SUD-06 "Industrial Est", s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis. Aquestes despeses de manteniment es situen, en municipis de característiques semblants, sobre 5 €/m2-any

pel que fa a espais lliures i 3 €/m2-any pel que fa a la vialitat. L'aplicació d'aquests valors unitaris sobre els m2 de sòl urbanitzat destinat a espais lliures i vialitat del sector ens situa amb un nivell de despeses per manteniment econòmicament sostenible quan els relacionem amb els ingressos que es generaran pel desenvolupament del sector analitzat.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del sector, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions. En aquest sentit, l'escassa entitat del Sector SUD-06 "Industrial Est" des del punt de vista quantitatiu no justifica un increment de l'estructura administrativa municipal (depenent de les parcel·les resultants de la reparcel·lació no es preveu la necessitat de tramitat més de 10-12 llicències d'obres i activitat).

3.6.3 Quadre resum de la sostenibilitat econòmica del Sector SUD-06 "Industrial Est". Conclusions

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES														
SOSTENIBILITATECONÒMICA														
ingressos														
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	anys següents	anys següents	
m2st		5.000,00	6.000,00	5.000,00	4.000,00	4.000,00	6.000,00	5.000,00	7.000,00	3.000,00	2.000,00			
ICIO 4,00%		108.520,00 €	130.224,00 €	108.520,00 €	86.816,00 €	86.816,00 €	130.224,00 €	108.520,00 €	151.928,00 €	65.112,00 €	43.408,00 €			
IAE activitats 1,25 €/m2s		6.250,00 €	13.750,00 €	20.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	37.500,00 €	43.750,00 €	52.500,00 €	56.250,00 €	58.750,00 €	58.750,00 €	58.750,00 €	
IBI construccions 1,00%		12.500,00 €	27.500,00 €	40.000,00 €	50.000,00 €	60.000,00 €	75.000,00 €	87.500,00 €	105.000,00 €	112.500,00 €	117.500,00 €	117.500,00 €	117.500,00 €	
IBI sòl 1,00%		56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	56.031,71 €	
anual		183.301,71 €	227.505,71 €	224.551,71 €	217.847,71 €	232.847,71 €	298.755,71 €	295.801,71 €	365.459,71 €	289.893,71 €	275.689,71 €	232.281,71 €	232.281,71 €	
acumulat		183.301,71 €	410.807,41 €	635.359,12 €	853.206,82 €	1.086.054,53 €	1.384.810,23 €	1.680.611,94 €	2.046.071,64 €	2.335.965,35 €	2.611.655,05 €	2.843.936,76 €	3.076.218,46 €	
despeses														
espais lliures -5,00 €/m2	-	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	97.198,40 €	
vialitat -3,00 €/m2	-	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	29.194,56 €	
anual	-	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	126.392,96 €	
acumulat	-	126.392,96 €	252.785,92 €	379.178,88 €	505.571,84 €	631.964,80 €	758.357,76 €	884.750,72 €	1.011.143,68 €	1.137.536,64 €	1.263.929,60 €	1.390.322,56 €	1.516.715,52 €	
resultat														
anual		56.908,75 €	101.112,75 €	98.158,75 €	91.454,75 €	106.454,75 €	172.362,75 €	169.408,75 €	239.066,75 €	163.500,75 €	149.296,75 €	105.888,75 €	105.888,75 €	
acumulat		56.908,75 €	158.021,49 €	256.180,24 €	347.634,98 €	454.089,73 €	626.452,47 €	795.861,22 €	1.034.927,96 €	1.198.428,71 €	1.347.725,45 €	1.453.614,20 €	1.559.502,94 €	



Conclusions.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'ajuntament del desenvolupament urbanístic previst al Sector SUD-06 "Industrial Est", es pot concloure que el seu impacte sobre la hisenda municipal és econòmicament favorable.

A la vista dels resultats obtinguts es queda acreditat que el desenvolupament urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est" és clarament sostenible en termes econòmics i financers.

3.7 INFORME DE SUFICIÈNCIA DE RECURSOS D'ABASTAMENT D'AIGUA

S'adjunta informe d'Aigües de Banyoles SAU sobre la capacitat de subministrament de l'ETAP de Banyoles.



INFORME SOBRE LA CAPACITAT DE SUBMINISTRAMENT DE L'ESTACIÓ DE TRACTAMENT D'AIGÜES POTABLES (ETAP) DE BANYOLES.

Objecte

L'objecte del present informe és donar resposta a la sol·licitud del Sra. Laura Corsunsky i Zeitune en relació a la capacitat de l'ETAP de Banyoles per a subministrar aigua potable al sector SUD 06 INDUSTRIAL EST, en la qual es preveu la construcció de sol industrial i equipaments comunitaris.

Dades

Consum diari previst en la nova construcció:

a)	Sol Industrial net	69,00 m3/d
b)	Equipaments comunitaris	4,80 m3/d
Total		73,80 m3/d

La demanda mitjana en l'any 2022 a Banyoles ha estat de: 6.709,12 m3/dia

La demanda prevista segons l'augment de 73,8 m3/dia serà de:

$6.709,12 + 73,80 = 6.782,92 \text{ m3/dia}$

Conclusió

Com que la demanda mitjana prevista és inferior a la disponibilitat actual de subministrament, es preveu que el sistema d'abastament d'aigua potable, en condicions similars a les actuals, sigui suficient per augmentar el consum equivalent a la construcció de la zona industrial que es preveu en el sector SUD 06 INDUSTRIAL EST de Banyoles.

Banyoles, 21 d'Agost de 2023

Vist i plau

JOAN
HOSTENCH
ALVAREZ -
DNI
40317617C

Joan Hostench i Álvarez
Cap d'explotació

40442148Y
SANTIAGO
VILA
VICENTE (R:
A17000977)

Santiago Vila i Vicente
Director

3.8 INFORME DE CAPACITAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

S'adjunta informe del Consell Comarcal del Pla de l'Estany sobre la capacitat de subministrament de de l'EDAR del Terri.



X2023003342 Informe en resposta a la sol·licitud d'informe de capacitat de l'EDAR del Terri per part de la Junta de compensació de SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles)

Antecedents

En data 23 de desembre de 2020, es va aprovar el POUM el qual incloïa una previsió de generació d'aigües residuals per la zona SUD-06 "INDUSTRIAL EST", tal com indica la Documentació Ambiental en l'àmbit 6.1.2 de Sanejament:

SECTOR	SUPERFÍCIE (HA)	HABITATGES	CESSIONS EQUIP. (M2)	GENERACIÓ PREVISTA HABITATG. (M3/ANY)	GENERACIÓ PREVISTA INDUSTRIAL (M3/ANY)	GENERACIÓ PREVISTA EQUIP. (M2/ANY)	GENERACIÓ TOTAL (M3/ANY)
SUD 1 Les Arcades	3,23	129	2.584	25.896,75	0,00	580,47	26.477,22
SUD 2 Hortes sotamonestí r 1	6,44	161	6.440	32.370,94	0,00	1.446,68	33.817,62
SUD 3 Hortes sotamonestí r 2	7,61	228	9.132	45.722,82	0,00	2.051,41	47.774,23
SUD 4 Canaleta Central	7,05	246	7.050	49.384,50	0,00	1.583,71	50.968,21
SUD 5 Canaleta	3,83	107	1.915	21.480,25	1.075,46	430,19	22.985,90
SUD 6 Industrial est	9,84	0,00	4.920	0,00	11.052,29	1.105,23	12.157,52

En data 11 de juliol de 2023, la sra. Laura Karina Corsunsky, representant de la junta de compensació de SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles) sol·licità al Consell Comarcal del Pla de l'Estany, ens gestor del sistema de sanejament comarcal, un informe de capacitat de l'EDAR del Terri per tal de valorar la recepció del cabal d'aigües residuals a aquestes instal·lacions. La previsió presentada per la Junta de Compensació del sector corresponent quantifica una estimació de cabal que gairebé duplica el valor previst al POUM, de la següent forma:

SUD-06 "INDUSTRIAL EST" BANYOLES ESTIMACIÓ VOLUM D'AIGÜES RESIDUALS						
	Superfície	Ràtio	Habitants	Consum unitari	Total dia	Total any
	9,84 ha					
DPH	0,27 ha					
Sòl industrial net	5,72m2	60 he/ha	345 he	180 l-he/dia	62.100,00 l/dia	22.666,50 m³/any
Equipaments comunitaris	0,48 ha	50 he/ha	24 he	180 l-he/dia	4.320,00 l/dia	1.576,80 m³/any
TOTAL					66.420,00 l/dia	24.243,30 m³/any

Fonaments de dret

- Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.



- Decret 130/2003 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.
- Reglament regulador de l'ús del sistema de sanejament de la comarca del Pla de l'Estany (BOP de Girona numero 148 de 5 d'agost de 2014).

Fets

ESTAT DEL SISTEMA DE SANEJAMENT

Es descriu la capacitat de l'EDAR de Terri a partir de les dades de dimensionament del projecte de remodelació redactat l'any 2015 per encàrrec de l'ACA .

- Capacitat de tractament segons dades de disseny EDAR

Cabal de disseny:	12.000	m³ diaris
Població equivalent (DBO)	83.200	h-eq.
Càrrega d'entrada (DBO):	3.204	kg DBO/dia
Càrrega d'entrada (MES) :	2.393	kg MES/dia
Càrrega d'entrada (DQO):	5.592	kg DQO/dia
Càrrega d'entrada Ntk	875	kg/dia
Càrrega d'entrada Pt	61	Kg/dia

- Situació actual d'entrada a EDAR (promitjos diaris any 2024):

Cabal tractat (promig 5 anys):	8.928	m³ diaris
Càrrega d'entrada (DBO):	2.247,62	kg DBO/dia
Càrrega d'entrada (MES) :	1.720,90	kg MES/dia
Càrrega d'entrada (DQO):	3.898,85	kg DQO/dia
Càrrega d'entrada Ntk	694,04	kg/dia
Càrrega d'entrada Pt	48,61	kg/dia

- Grau de saturació del sistema, amb les entrades de l'any 2024 referides a les dades de dimensionament del projecte de remodelació de l'EDAR

	Índex de saturació
Cabal	67,9%
Càrrega MES	72%
Càrrega DBO	70,2%
Càrrega DQO	69,7%
Càrrega Ntk	79,3%
Càrrega Pt	79,4%

D'acord amb l'art. 3 del Decret 130/2003 es considera que el sistema de sanejament es troba al límit de saturació quan el grau de saturació és del 80%.

D'acord amb el control dels paràmetres de funcionament de l'EDAR del Terri aquesta es troba en una situació propera a la saturació, especialment en relació amb els paràmetres de càrrega de nitrogen (Ntk) i de fòsfor (Pt).

DOCUMENT
Informe

ORGAN
GERÈNCIA

EXPEDIENT
X2023003342

Codi Segur de Verificació: ce4b1f26-1aba-4696-98e2-9c9da6f06e01
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L06090026_2025_2860331
Data d'impressió: 28/01/2025 08:12:18
Pàgina 3 de 4

SIGNATURES

1.- Aina Sans Cura (TCAT), 27/01/2025 13:04



SITUACIÓ FUTURA

INCREMENT DE CABAL

Atenent als cabals previstos que generi el sector SUD-06 INDUSTRIAL EST (Banyoles) quan estigui totalment consolidat, els increments produïts seran els següents:

Increment de cabal: 66,42 m³/dia = 24.243,3 m³/any

El cabal tractat total equivaldrà a 8.928 + 66,42 m³/dia 8.994 m³/dia, que és el 74,95 % del cabal de disseny.

INCREMENT DE CÀRREGA

Amb la informació aportada, les instal·lacions que s'inclouran en el sòl especificat seran previsiblement de tipus industrial, a les quals se'ls associa una càrrega major de contaminant que la que s'especifica mitjançant els habitants equivalents, que només contempla la DBO5, com pot ser en els paràmetres de nitrogen, fòsfor i sòlids en suspensió.

Per tal d'analtzar l'impacte d'aquest desenvolupament urbanístic, es considera que l'increment de càrrega degut al nou cabal serà proporcional als valors mitjans obtinguts entre el 2021 i el 2024 a l'EDAR del Terri i per tant, la nova aportació de cabal resultaria amb els valors següents:

Previsió paràmetres SUD 06 industrial est (Banyoles)			
Cabal		66,42 m³/dia	
Població eq.		369 hab	
MES		12,8 kg/dia	
DBO5		22,1 kg/dia	
DQO		29,0 kg/dia	
NTK		5,2 kg/dia	
PT		0,4 kg/dia	

	Valors 2024	Addició del nou cabal	Saturació resultant
Cabal (m³/dia)	8.928	8.994	74,95%
MES (kg/dia)	1.720,9	1.733,7	72,45%
DBO5 (kg/dia)	2.247,6	2.269,8	70,84%
DQO (kg/dia)	3.898,9	3.927,9	70,24%
NTK (kg/dia)	694,0	699,2	79,93%
PT (kg/dia)	48,6	49,0	80,02%

Conclusió

Amb tot l'anteriorment exposat, s'informa que:

1.

L'increment del cabal d'aigües residuals sol·licitat per la representant de la junta de compensació de SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles) produïdes pel desenvolupament urbanístic d'aquest sector, és superior al previst al POUM aprovat al 2020.

2.

L'increment de 66,42 m³/dia del cabal en les aigües residuals produïdes pel desenvolupament urbanístic del SUD 06 INDUSTRIAL EST (Banyoles), no superarà el límit de saturació de l'EDAR del Terri ja que suposa el 74,95% de la capacitat disponible de volum d'aigua residual tractada.

DOCUMENT
Informe

ORGAN
GERÈNCIA

EXPEDIENT
X2023003342

Codi Segur de Verificació: ce4b1f26-1aba-4696-98e2-9c9da6f06e01
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L06090026_2025_2860331
Data d'impressió: 28/01/2025 08:12:18
Pàgina 4 de 4

SIGNATURES

1.- Aina Sans Cura (TCAT), 27/01/2025 13:04



3.

L'increment de la càrrega contaminant a tractar a l'EDAR del Terri que suposarà la connexió del sector SUD-06 Industrial EST de Banyoles consolidat pot arribar a superar la capacitat de dimensionament d'aquesta instal·lació (80% de saturació), concretament en paràmetres com el Nitrogen (Ntk) i de Fòsfor (Pt). Es per això, que en el moment d'autorització de noves connexions de sanejament d'activitats industrials en aquest sector se'ls aplicarà restriccions específiques en el permís d'abocament d'aquests paràmetres.

Es considera que amb les dades disponibles i a la vista del cabal i de la càrrega generats, el sistema de sanejament de l'EDAR del Terri té capacitat suficient per assumir la connexió del nou sector SUD-06 INDUSTRIAL EST del municipi de Banyoles, condicionat a les restriccions específiques del paràmetres dels futurs permisos d'abocament de les activitats.

Banyoles, a data de signatura electrònica
Tècnica de sanejament

CONSELL COMARCAL DEL PLA DE L'ESTANY

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. <http://plaestany.cat/valida.aspx>

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Criteris utilitzats en la redacció de les Normes urbanístiques de Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est":

Els criteris adoptats en la redacció de les Normes urbanístiques del Sector SUD-06 "Industrial Est" són els següents:

- Reconèixer la regulació normativa de paràmetres urbanístics generals d'ordenació de les Normes urbanístiques del POUM
- Reconèixer la regulació d'usos del POUM'20 (definicions)
- Remetre la regulació dels sistemes a la que ja ha establert el POUM'20 per a la resta de sistemes del municipi.
- Establir una regulació normativa adaptada a les característiques de les parcel·les resultants.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. **Objecte i àmbit territorial del Pla parcial urbanístic del Sector SUD-06 "Industrial Est"**

L'objecte del Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" és la seva ordenació urbanística detallada. L'àmbit territorial del Pla, amb una superfície de 144.655,50 m² és el definit gràficament pel POUM'20 de Banyoles amb els ajustos justificats per la major precisió de la topografia de detall.

Article 2. **Marc legal**

El present Pla parcial del Sector SUD-06 "Industrial Est" s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent i, d'acord amb les restants disposicions aplicables i respectant el principi de jerarquia normativa, se sotmet a les determinacions del Pla director urbanístic del Pla de l'Estany i del POUM'20 de Banyoles.

Article 3. **Compliment del Pla parcial urbanístic**

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla parcial urbanístic, en concret les d'aquestes Normes i les dels plànols d'ordenació. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'ajustarà a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106.2 de la LUC.

Article 4. **Vigència**

Aquest Pla parcial urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació o derogació expressa.

Article 5. **Aquest Pla parcial urbanístic està integrat pels següents documents:**

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de criteris d'urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

- L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.
- El pressupost estimat de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- L'informe mediambiental.
- L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- L'Estudi d'inundabilitat.

Article 6. **Interpretació dels documents**

1. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Sector SUD-06 "Industrial Est" de Banyoles i prevalen sobre els restants documents del Pla parcial urbanístic. Per tot allò que no quedi determinat específicament en el Pla parcial urbanístic, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles.

2. La memòria justifica el contingut del Pla parcial urbanístic. Hi ha altres documents (gràfics i escrits) que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu.

3. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la LUC, i prevaldrà sempre el criteri de major dotació d'espais públics i de major protecció ambiental, menor densitat o un índex d'aprofitament menor.

Article 7. **Modificació i adaptació**

1. L'alteració del contingut del Pla parcial urbanístic es farà mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, encara que comportin variacions aïllades en la qualificació del sòl.

2. Les propostes de modificació han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a la seva aprovació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

3. Les modificacions del Pla ha de contenir el mateix grau de precisió propi del Pla parcial urbanístic, i es regirà pel mateix procediment i disposicions establert per a la seva formulació.

4. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 de la LUC.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 8. **Polígons d'actuació urbanística**

Es preveu el desenvolupament del Sector SUD-06 "Industrial Est" en un únic polígon d'actuació urbanística.

Article 9. **Sistemes d'actuació urbanística**

El sistema d'actuació urbanística del Sector SUD-06 "Industrial Est" és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 10. **Projecte de reparcel·lació**

En desenvolupament del Pla parcial urbanístic, en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del Pla parcial, es presentarà un Projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació preveurà la cessió de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Dins de les zones d'aprofitament privat, el projecte de reparcel·lació podrà definir parcel·les de dimensió inferior a la mínima per a destinar-les a centres de transformació o altres infraestructures d'urbanització de caràcter públic o privat.

El projecte de reparcel·lació inclourà el cost d'expropiació dels terrenys d'eixamplament del carrer de les Costes en sòl urbà consolidat.

Article 11. **Execució de les obres d'urbanització**

En desenvolupament del Pla parcial urbanístic, en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor del Pla parcial, es presentarà un únic Projecte d'urbanització i aquest podrà definir les fases d'urbanització que s'escaiguin. El termini per a l'execució completa de les obres d'urbanització serà de dos anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització hauran d'incorporar la connexió, fora de l'àmbit, que sigui necessària per a dotar de serveis el sector.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

Article 12. **Paràmetres d'ordenació**

Els paràmetres d'ordenació, referits a la parcel·la, al carrer i a l'edifici que no quedin regulats específicament pel Pla parcial es regulen d'acord amb els capítols I i II del títol IX de les Normes urbanístiques del POUM'20 i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 13. **Paràmetres reguladors d'usos i activitats**

Els paràmetres reguladors d'usos i activitats que no quedin regulats específicament pel Pla parcial es regulen d'acord amb el capítol III del títol IX de les Normes urbanístiques del POUM'20 i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Article 14. **Adaptació topogràfica i moviments de terres**

D'acord a l'article 249.7 de les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles, relatiu a les modificacions de la topografia del terreny, es podran flexibilitzar els paràmetres admesos sempre que estiguin justificats en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

En una mateixa parcel·la es podran definir diferents plataformes d'implantació de l'edificació que poden coincidir amb el seu perímetre o estendre's en els espais lliures d'edificació.

La franja de sòl d'aprofitament privat situada a menys de 10 metres del límit amb el sòl no urbanitzable estarà lliure d'edificació i mantindrà inalterable l'orografia.

Article 15. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima**

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà el paviment de planta baixa, que podrà tenir una variació de +/- 60 cm en relació a les plataformes d'implantació de l'edificació

Article 16. **Espais privats no edificables**

Els elements tècnics com estacions transformadores, estacions de bombament, armaris de distribució, etc, no estan sotmesos a les separacions de l'edificació a límits de parcel·la.

CAPÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

Article 17. **Sistemes urbanístics**

Els sistemes urbanístics de comunicacions, d'espais lliures públics, sistema hidrogràfic i d'equipaments comunitaris i serveis tècnics es regulen d'acord amb el Títol IV de les Normes urbanístiques del POUM'20 i les modificacions que en cada moment es produeixin.

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries del Sector SUD-06 "Industrial Est" queden regulats al capítol II del Títol IV de les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles:

- Sistema viari (clau X)

Els elements que integren el sistema d'espais lliures públics i el sistema hidrogràfic del Sector SUD-06 "Industrial Est" queden regulats al capítol III del Títol IV de les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles:

- Sistema d'espais verds (clau V)
- Sistema hidrogràfic (clau SH)

Els elements que integren el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics del Sector SUD-06 "Industrial Est" queden regulats pel al capítol IV del Títol IV de les Normes urbanístiques del POUM'20 de Banyoles:

- Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)
- Sistema de serveis tècnics (clau ST)

Article 18. **Paràmetres d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau SE7**

Donat que el Pla parcial no determina l'ús dels equipaments es redactarà un Pla especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

Article 19. **Paràmetres del sistema de serveis tècnics i ambientals, Clau ST**

Els edificis per a estacions transformadores i altres elements auxiliars que siguin vistos o que no estiguin ocults per la vegetació i/o edificació existent seran de colors i tonalitats no molt vistosos i integrats al cromatisme de l'entorn.

Els centres de transformació i altres elements dels serveis d'urbanització es podran situar en les zones d'aprofitament privat.

CAPÍTOL V. ZONES

Article 20. **zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A11h.**

1. Definició

Correspon a les edificacions per a activitats econòmiques alineades a vial.

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

- Edificabilitat neta màxima 0,753 m²/m²

- Ocupació: L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 75%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la geometria de l'edifici i els espais lliures d'edificació. Els espais no edificables al límit de parcel·la amb espais públics i en un fons de 10 metres 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 emmagatzematge de material ni matèries primeres 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 la resta dels espais lliures d'edificació.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

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

5. Paràmetres en relació a l'edificació

Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 15 metres sense limitació del nombre de plantes.

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 s'acrediti tècnicament la seva necessitat i es justifiquin les mesures correctores adoptades en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- Oficines i serveis. Compatible.
- Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
- Restauració. Compatible.
- Recreatius i espectacles tipus I i II. Compatible.
- Industrial. Dominant
- 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.
- Serveis tècnics i ambientals. Compatible.
- Aparcament. Compatible.

7 Densitat d'establiments

En parcel·les de superfície 2.000 m² o superior s'admet una activitat per cada 1.000 m² de parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 7 metres.
- Que la superfície construïda 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.

Article 21. **zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A12a.**

1 Definició

correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

2 Paràmetres en relació amb la parcel·lació, la parcel·la, d'edificació en relació amb el carrer, en relació a l'edificació i condicions d'ús

Els Paràmetres en relació amb la parcel·lació, 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 parcel·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.

CAPÍTOL VI. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Article 22. **Mesures ambientals de protecció del medi físic i riscos ambientals**

a) Ocupació del territori (sòl i geologia).

Mesures de minimització dels impactes sobre els sòls i els efectes dels possibles moviments de terra que s'hauran d'adoptar en els projectes d'urbanització i d'edificació:

- Senyalitzar l'obra i àmbit d'actuació com a mesura preventiva fonamental que permeti minimitzar la superfície afectada per les obres, sempre i quant es faci prèviament a l'inici de l'activitat interventora al medi. La senyalització es farà abans de l'entrada de les màquines i del material a la zona. També es delimitarà la franja corresponent a les zones més sensibles i les zones destinades a instal·lacions auxiliars.
- Aprofitar les possibles terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, que es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es poden destinar a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Delimitar àrees impermeabilitzades de manteniment de maquinària i dipòsit de substàncies perilloses per tal de localitzar el risc d'abocament accidental de substàncies potencialment contaminants del substrat.
- Gestionar correctament les terres excedents que es puguin generar durant el moviment de terres. Les terres vegetals que no es reutilitzin hauran de ser utilitzades preferentment en la millora agrícola o, alternativament, transportades a centres gestors o a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.
- Gestionar els residus resultants de la construcció d'acord amb el que estableix a legislació sectorial vigent en matèria de residus a Catalunya.

b) Qualitat de l'aire i medi atmosfèric

Mesures per a reduir els possibles efectes sobre la qualitat de l'aire:

- Qualsevol nova activitat econòmica i industrial a l'àmbit, amb incidència ambiental i d'acord l'aplicació de la legislació sectorial, de prevenció i control ambiental de les activitats, haurà de sotmetre's a les determinacions d'aquesta normativa i qualsevol altre que li sigui d'aplicació i garanteixi el bon funcionament de l'activitat sense incidències en el medi ambient.
- Les noves activitat que s'implantin, hauran de presentar la documentació administrativa i tècnica necessària a l'Ajuntament de Banyoles, per tal que autoritzi i/o validi la seva obertura, d'acord normativa vigent.

c) Mesures per evitar contaminació sonora

- Es respectaran els criteris establerts en la legislació sectorial que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure.
- Caldrà complir amb legislació vigent el respecte i utilitzar material adequat per no superior els nivells de qualitat acústica fixats per legislació vigent i el mapa de capacitat acústica municipal, dins i fora dels futurs edificis i segons el seu ús.

d) Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

- Cal prevenir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitant els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adients per complir amb el nivell de protecció adequat.
- Les instal·lacions lumíniques exteriors d'edificis i construccions hauran de respectar les especificacions de la normativa sectorial i, en tot cas, donar compliment als següents criteris:
 - a) No posar cap punt de llum fixat a la façana i/o altres elements exteriors per sobre els 7 metres d'alçada. La il·luminació serà sempre en aquests casos cap a l'interior de l'edificació.
 - b) S'instal·laran sistemes de reducció de flux per poder reduir la llum de l'enllumenat exterior durant les hores de baixa activitat en les zones exteriors dels edificis i construccions.
 - c) La il·luminació de la publicitat sempre es farà de dalt a baix.
- Les instal·lacions lumíniques amb les que es dotin les vies públiques hauran de donar compliment a les especificacions contingudes a la normativa sectorial vigent. Igualment, i d'acord amb els principis generals d'estalvi energètic i disminució de la contaminació lumínica que inspiren l'esmentada normativa caldrà, amb caràcter general:
 - a) Utilitzar làmpades de vapor de sodi o LED.
 - b) Utilitzar sistemes automàtics d'encesa com cèl·lules fotoelèctriques, així com sistemes de regulació del flux que permetin reduir la intensitat de llum durant les hores de baixa activitat als carrers.
 - c) Apantallar els fanals per reenviar la llum cap a terra.
- S'hauran de complir amb les determinacions de la legislació sectorial d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i la d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries.

Article 23. **Mesures ambientals i recomanacions pel medi natural i paisatgístic**

a) Zones verdes

- S'hauran d'eliminar les espècies exòtiques i foranies, en especial d'aquelles espècies al·lòctones capaces de desplaçar la vegetació autòctona de la zona.
- Als espais lliures públics s'aprofitarà la vegetació autòctona existent i s'evitarà la plantació d'aquestes espècies al·lòctones:
- Les plantacions i enjardinaments als espais lliures o zones verdes de l'àmbit del pla s'escolliran amb els següents criteris:
 - a) Espècies autòctones i adaptades a les condicions del medi (clima i sòl).
 - b) Espècies de fàcil implantació.
 - c) Espècies no piròfites, de baix grau d'inflamabilitat.
 - d) Espècies amb capacitat de protecció i estructuració del sòl.
 - e) Ser espècies de desenvolupament no massa lent.
 - f) Espècies de baix manteniment i requeriment hídric.
 - g) La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
 - h) S'evitaran sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
 - i) On calgui l'efecte d'apantallament visual s'optarà per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de branques i amb elevada massa foliar.
 - j) Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, s'escolliran espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
 - k) Es potenciarà la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
 - l) S'evitarà la plantació de gespa. En la seva substitució s'utilitzaran plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- Si s'instal·la rec s'utilitzaran sistemes eficients (goteig, microaspersió), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Si existeix alternativa s'utilitzarà l'aigua de la pluja per regar, o l'aigua del freàtic, preferentment a l'aigua d'abastament públic.

b) Paisatge

- Es delimita una franja verda de 10 metres en contacte amb el sòl no urbanitzable en la que els projectes d'urbanització i d'edificació hauran d'adoptar mesures d'apantallament visual i plantació arbòria. El projecte d'urbanització preveurà una plantació d'espècies autòctones similars a les existents a l'entorn, combinant arbres caducifolis com els aurons, roures i lledoners amb altres de fulla perenne com les alzines.
- El Projecte d'urbanització preveurà la plantació d'arbrat als marges del torrent sense nom i una franja arbrada entre l'itinerari paisatgístic del parc de la riera Canaleta i el límit de les parcel·les edificables.
- Les infraestructures lineals de serveis seran soterrades.

e) Mesures en relació a la inundabilitat

El projecte d'urbanització preveurà les següents mesures:

- L'adequació de l'orografia dels terrenys inclosos al parc de la Riera Canaleta de forma coherent a les mesures de millora de la capacitat de desguàs que s'estableixen a l'Estudi d'inundabilitat del Pla especial de la riera Canaleta.
- La millora de la capacitat de desguàs del torrent sense nom del costat oest mitjançant la regularització del traçat i increment de secció d'acord amb l'Estudi d'inundabilitat d'aquest rec.

Article 24. **Mesures ambientals pel medi socioeconòmic i estructura urbana**

a) El projecte d'urbanització preveurà que el mobiliari urbà segueixi els següents criteris:

- Utilitzar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Utilitzar elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Utilitzar productes reparables i que disposin de peces de recanvi.

b) Cicle de l'aigua

Els projectes d'edificació incorporaran els següents criteris:

- Quan els processos industrials generin aigües contaminades, les activitats hauran de disposar d'un sistema propi de depuració d'aigües que redueixin la contaminació fins assolir paràmetres equivalents a les aigües residuals urbanes.
- Doble xarxa d'aigües pluvials i aigües residuals. Les aigües pluvials de les cobertes s'abocaran directament a la xarxa de pluvials de la urbanització separadament de les dels paviments exteriors transitables. Les dels paviments seran sotmeses a un pretractament (eliminació de flotants...) i filtre fet amb blocs, graves i sorres abans de la connexió a la xarxa separativa de la urbanització.
- Tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres. Els establiments hauran d'unificar els abocaments generats pels processos productius e una única escomesa.

El projecte d'urbanització incorporarà els següents criteris:

- Abocament aigües residuals a depuradora per gravetat sense d'estacions de bombeig.
- Retenció de les aigües pluvials de petita intensitat i alta càrrega contaminant en dipòsits de separació o basses de degradació d'hidrocarburs.

III. PLÀNOLS

LLISTA DE PLÀNOLS

	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
i.01.	Situació
i.02.	Emplaçament
i.03.	POUM
i.04.	Planta ortofotomapa
i.05.	Planta topogràfica
i.06a.	Serveis existents. Xarxa sanejament
i.06b.	Serveis existents. Xarxa de subministrament d'aigua
i.06c.	Serveis existents. Xarxa elèctrica
i.07a.	Estructura de la propietat. Planta topogràfica
i.07b.	Estructura de la propietat. Planta ortofotomapa
	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
o.08.	Zonificació
o.09.	Ordenació indicativa, no normativa
o.10.	Exemple del resultat d'ordenació
o.11a.	Seccions referides a carrer
o.11b.	Seccions referides a carrer
o.12.	Alineacions i rasants
o.13a.	Perfil riera
o.13b.	Perfil carrers
o.13c.	Perfil carrers
o.14.	Planta pavimentació orientativa
o.15a.	Seccions tipus
o.15b.	Seccions tipus
o.16a.	Serveis proposats. Xarxa de sanejament residuals
o.16b.	Serveis proposats. Xarxa de sanejament pluvials
0.16c.	Serveis proposats. Xarxa subministrament d'aigua
o.16d.	Serveis proposats. Xarxa de mitja tensió
o.16e.	Serveis proposats. Xarxa se baixa tensió
o.16f.	Serveis proposats. Xarxa d'enllumenat públic
o.16g.	Serveis proposats. Xarxa de telecomunicacions