



AJUNTAMENT DE BANYOLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE BANYOLES DE L'ÀMBIT DEL PE.II, UA5c I ALGUNS
TERRENYS D'ÚS INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARRERS
DELS BLANQUERS, GIRONA, BARCELONA I RONDA DEL
MONESTIR**

J134.2011.3333

Abril 2014

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ

1. Memòria

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació
- 1.3 Conveniència i oportunitat
- 1.4 Formulació i tramitació
- 1.5 El marc urbanístic i legal
- 1.6 Estructura de la propietat
- 1.7 Usos actuals del sòl
- 1.8 Situació urbanística
- 1.9 Objectius i criteris de la modificació
- 1.10 Proposta
- 1.11 Memòria social. Reserva d'habitatge social
- 1.12 Quadres de superfícies i estàndards

2. Annex normatiu

3. Agenda i avaluació econòmico-financera

- 3.1 Agenda
- 3.2 Avaluació econòmica i financera

4. Plànols

- 1. Situació. E: 1/4000
- 2. Ortofoto. E: 1/2000
- 3. Estructura de la propietat. E: 1/2000
- 4. Topogràfic. E: 1/2000
- 5. Planejament Vigent. Pla territorial parcial de les comarques de Girona
- 6. Planejament vigent. Pla director urbanístic del Pla de l'Estany
- 7. Planejament vigent. PGOU. E: 1/2000
- 8. Proposta de classificació del sòl. E: 1/2000

5. Annexes

- 5.1 Reportatge fotogràfic
- 5.2 Fitxes cadastrals

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles va ser aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 18 de gener de 1984 i l'acord d'aprovació va ser publicat al DOGC núm. 4679 de 7 de setembre de 1984. En data de 18 de desembre de 2001 es va aprovar el Text Refós del Pla General d'ordenació Urbana de Banyoles que va ser publicat el 26 de març de 2002.

En data 18 de juny de 2008 es va aprovar definitivament la modificació puntual del text refós del PGOU de Banyoles per a la regulació general d'usos i la seva publicació va ser el 20 d'agost de 2008.

Els terrenys on s'emplaça la fàbrica Juncà, allunyada del cas de la població en el seu origen, ha estat incorporada al casc urbà degut al creixement de la Ciutat. Les condicions intrínseques d'aquesta activitat industrial qüestionen seriosament la seva compatibilitat futura amb els usos residencials propers.

Aquesta circumstància va motivar l'atorgament del Conveni Urbanístic que, en compliment de la normativa urbanística, s'annexa a aquesta Memòria, en virtut del qual l'Ajuntament de Banyoles i la propietat de JUNCÀ van assolir els acords programàtics pel desenvolupament de la remodelació d'aquest Sector, que s'instrumenta en primer terme a través d'aquesta Modificació puntual del planejament general.

Durant el procés de redacció d'aquest instrument s'han advertir diverses discordances de curt abast en el Conveni, que es corregeixen en el present document que, un cop sigui aprovat definitivament, en llur condició de disposició general, prevaldrà sobre el contingut de les estipulacions establertes.

1.2 Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles amb la delimitació i definició d'un àmbit de SUNC subjecte a la redacció d'un PMU, per a la transformació global d'usos d'industrial a residencial.

El seu àmbit és el delimitat als plànols i es correspon a una part de les finques d'ús industrial entre els carrers dels Blanquers, Girona, Barcelona i Ronda Monestir. Així mateix també inclou una parcel·la qualificada de I.3 per sobre del carrer dels Blanquers.

Inclouen, a més dels terrenys industrials adjacents, l'àmbit de la UA5c i del P.E.II.

El seu abast és la modificació dels usos, les condicions d'ordenació i la definició d'una nova vialitat que respongui a les necessitats del nou sector i que

permeti una adequada i correcta implantació de l'ús residencial i la articulació de les zones verdes i equipaments.

També ha de permetre la recuperació d'un tram del reg Major i derivacions del Sistema de l'Estany que en aquests moments passa soterrat. Aquests elements estan subjectes a protecció pel PGOU i formen part del Pre-catàleg de bens a protegir subjectes a la redacció d'un Pla Especial.

La modificació comporta una transformació global dels usos previstos pel planejament i, per tant, d'acord amb el que estableix l'article 100.3 del TRLUC aprovat per D.L. 1/2010, haurà d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'haurà de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics.

D'acord amb el que estableix l'article 43.1 modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer que modifica el TRLU, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector serà del 10%, ja que aquesta modificació no implica un increment de sostre edificable i, per tant, no és d'aplicació l'article 99.3 del TRLU.

D'acord amb el que disposa l'article 57.3 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost es farà una reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

1.3 Conveniència i oportunitat

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat el 15 d'octubre de 2010 dins les propostes del Pla en el sistema d'assentament defineix el nucli central de Banyoles amb una estratègia de creixement potenciat (àrees que haurien d'augmentar el seu rang com a nodes territorials per la seva significació urbana, les bones condicions de connectivitat i l'aptitud per el creixement per extensió).

El Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany aprovat definitivament el 12 d'abril de 2010 i publicat el 22 d'abril de 2010 en la memòria de l'ordenació en el punt 3.2.2 analitzant l'escenari socioeconòmic de futur del Pla de l'Estany diu en relació a l'àrea urbana de Banyoles com a centre de referència:

• Banyoles i el seu entorn immediat han de continuar essent l'eix central de la comarca, especialment per a l'activitat residencial i de serveis. És, per tant, el

lloc on s'hauria de concentrar el futur creixement urbanístic de la comarca en lloc d'optar per noves polaritats que debilitarien l'estructura comarcal, crearien dispersió urbana i podrien crear un continu urbà entre Banyoles i Girona. Es vetlla, doncs, pel caràcter compacte i continu dels creixements seguint la lògica de continuïtat de les trames urbanes existents i amb unes densitats que facilitin un aprofitament raonable del sòl.

- És obvi, no obstant, que a l'entorn de Banyoles el creixement està força limitat per les infraestructures, el relleu i els espais d'interès natural. En aquest sentit en funció de les previsions de creixement s'hauran de buscar nous emplaçaments a l'entorn de la conurbació central.*

- A aquests dos punts caldria sumar la transformació en sòl residencial de bona part del sòl industrial de Banyoles que se situa en zones obsoletes per a l'activitat industrial, no només la que ja està prevista en l'actual Pla General de Banyoles sinó també altres sectors ocupats per empreses importants que caldria ubicar en altres indrets. Bona part d'aquest sòl, però, podria mantenir un ús vinculat a les activitats econòmiques amb la localització d'oficines i activitats terciàries. És a dir un ús mixt de residencial, serveis i activitats econòmiques compatibles amb el teixit residencial.*

I en el punt 5.4.5 on defineix les estratègies per a àrees específiques en l'apartat C sobre propostes de canvi d'ús i reforma interior específica:

S'assigna en aquelles àrees en que el Pla ha detectat disfuncions de la dinàmica urbana causades per la presència d'una àrea especialitzada amb un ús determinat. D'acord amb aquesta estratègia els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents han de centrar les seves propostes en els canvis d'ús i les reformes urbanes necessàries per solucionar la disfunció, assignant un ús residencial i/o dotacional al sòl en qüestió. En concret:

- Sol industrial a l'interior del nucli de Banyoles:*

- Actual localització industrial, a l'extrem S de l'Estany de Banyoles. Al costat de la Font de la Puda.*

- Zona industrial al NE de Banyoles. La delimitació final serà determinada pel POUM de Banyoles, aproximadament l'estratègia fa referència al sòl urbanitzable industrial UP-5 i el sòl urbà industrial UA-5a i els àmbits del Pla Especial II i Pla Especial III de l'actual POUM de Banyoles.*

Per tant, el Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany preveu la transformació d'ús i reforma urbana d'aquests terrenys per considerar que és una zona obsoleta per a l'activitat industrial.

En l'àmbit del P.E. II, l'actual planejament ja preveu la transformació d'industrial a residencial.

El document es redacta en compliment del conveni signat entre l'Ajuntament i els propietaris del les finques afectes a l'activitat industrial que desenvolupa la mercantil Juncà Gelatines S.L. per facilitar el trasllat de l'activitat a un altre emplaçament i possibilitar el creixement vertebrat de la malla residencial de Banyoles, eliminant les molèsties que deriven del desenvolupament d'aquesta activitat. La nova ubicació ha de permetre executar les inversions que l'adaptació tecnològica requereix en un mercat global altament competitiu.

1.4 Formulació i tramitació

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles de l'àmbit del P.E. II, UA5c i alguns terrenys d'ús industrial adjacents entre els carrers dels Blanquers, Girona, Barcelona i Ronda del Monestir està promoguda per l'Ajuntament de Banyoles, d'acord amb el que disposen els articles 14, 76 i 96 del vigent TRLUC. Així mateix de conformitat amb el Decret 305/2006, de 16 de juliol, pel que s'aprova el Reglament d'Urbanisme de Catalunya.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del TRLUC.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 85 i següents del TRLUC.

1.5 Marc urbanístic i legal

En un primer ordre la legislació estatal continguda al Text Refós de la Llei de Sòl, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, així com pel Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 de octubre; i pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovada per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificada 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 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament.

En un segon ordre, referent al planejament territorial, el Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat el 15 d'octubre de 2010 i el Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany aprovat definitivament el 12 d'abril de 2010 i publicat el 22 d'abril de 2010.

I en un tercer ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles que va ser aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 18 de gener de 1984 i l'acord d'aprovació va ser publicat en data 7 de setembre de 1984 i en data de 18 de desembre de 2001 que es va aprovar el Text Refós del Pla General d'ordenació Urbana de Banyoles que va ser publicat el 26 de març de 2002.

1.6 Estructura de la propietat

D'acord amb el que estableix l'article 99.1 del TRLUC les modificacions de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació:

La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

S'han comprovat a l'Ajuntament els titulars dels últims 5 anys de les propietats afectades per aquesta modificació i són els següents:

Referència cadastral	Titular	Superfície cadastral	Localització
1030607DG8613S	Juncà Immobles SL	482,00 m2	Dels Blanquers, 87
1030608DG8613S	Masterdiet SL	1.075,00 m2	Dels Blanquers, 85
1030617DG8613S	Juncà Immobles SL	1.136,00 m2	Constància, 26
1129801DG8612N	Juncà Immobles SL	6.044,00 m2	Dels Blanquers, 84
1129802DG8612N	Juncà Immobles SL	3.525,00 m2	Badalona, 73
1228701DG8612N	Juncà Immobles SL	8.272,00 m2	Badalona, 52
1231710DG8613S	Juncà Immobles SL	16.199,00 m2	Dels Blanquers, 98
1329901DG8612N	Pere Costa Galí	996,00 m2	Rda. Monestir, 126
1329902DG8612N	Inés de la Higuera Romero	1.033,00 m2	Rda. Monestir, 130
1329903DG8612N	Pere Costa Galí	2.466,00 m2	Rda. Monestir, 134
1228702DG8612N	Inmo 2020 SA	1.035,00 m2	Barcelona, 45
1228703DG8612N	Joaquima Güell Riera	559,00 m2	Barcelona, 41
1228704DG8612N	José Espelt Blesa	310,00 m2	Girona, 197
1228705DG8612N	Pilar Pagès Vila	310,00 m2	Girona, 195
1228706DG8612N	Famar 1994 SL	2.168,00 m2	Badalona, 34
1228707DG8612N	Pere Bustins	1.281,00 m2	Badalona, 50

L'estructura de la propietat s'ha grafiat en el plànol número 3.

1.7 Usos actuals del sòl

Les parcel·les afectades per la modificació estan ocupades, principalment, per instal·lacions industrials i estan travessades per recs, especialment el Rec Major. De les 17 parcel·les cadastrals relacionades, una correspon a l'ajuntament de Banyoles de la cessió realitzada per a la obertura de la prolongació del carrer Constància, 3 són parcel·les residencials on hi han habitatges construïts i les 13 restants són d'ús industrial. D'aquestes 13 parcel·les n'hi ha algunes que estan lliures d'edificació i la resta, principalment, formen part de dos activitats actualment en ús: Especialitats Costa del sector de l'alimentació i l'avicultura i Juncà Gelatines del sector de l'alimentació.

El carrers perimetrals a l'àmbit disposen de tots els serveis i els adaptats a les necessitats de les diferents indústries actualment instal·lades. Estan majoritàriament urbanitzats i disposen de voreres.

1.8 Situació urbanística

Disposem d'un planejament territorial amb incidència sobre l'àmbit, que ja hem analitzat en el punt 1.3.: el Pla territorial parcial de les comarques de Girona i el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany.

Les finques afectades per la modificació de planejament, actualment, tenen la condició de sòl urbà i estan qualificades pel vigent PGOU amb la clau I3 "*Il·les industrials*" (article 58 del planejament) i els principals paràmetres són els següents:

Són aquelles destinades a l'ocupació lliure per naus i instal·lacions de producció o magatzem, segons les pròpies exigències de l'activitat que hi té lloc.

Els **paràmetres reguladors** són:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| • Façana mínima: | 14 ml. |
| • Parcel·la mínima: | 500 m2 |
| • Alineació de façana: | paral·lela a la del carrer. |
| • Alçada màxima de forjats: | 10,50 m |
| • Soterrani: | permès sempre. |
| • Distàncies a perímetre: | 5,00 m. |
| • Ocupació màxima del solar. | 70%. |
| • Edificabilitat neta màxima: | 1,50 m2/m2 |
| • Densitat màxima instal·lacions: | una indústria per parcel·la mínima. |

En aquest àmbit el planejament preveu :

El desenvolupament d'un Pla Especial P.E.II:

Per a la transformació d'us a l'àmbit indicat en el plànol d'ordenació, delimitat pels carrers Badalona, Girona, Barcelona i Constància, per passar d'industrial a residencial amb l'objectiu d'ampliar el parc d'habitatges al sector.

El planejament també preveia el desenvolupament de:

La Unitat d'Actuació UA5c:

- Compren els terrenys delimitats per la prolongació del carrer Constància, el carrer dels Blanquers, el carrer Barcelona i la Ronda Monestir
- Els objectius són assegurar la cessió i urbanització dels carrers del sector.
- Les condicions d'ordenació, edificació i ús són les corresponents a la zona d'illes industrials (I.3).
- Els terrenys de cessió gratuïta estan destinats a vials
- Les dades numèriques són les següents.

Superfície total.....	24.196 m2
Superfície solars (I.3).....	20.651 m2 (0,85%)
Superfície vials.....	3.545 m2 (0,15%)
Sostre total sector.....	30.976 m2 sostre

- Aquest sector ja està desenvolupat i la urbanització executada a excepció de la urbanització de la meitat del carrer Constància, però que ja està cedit a l'Ajuntament de Banyoles (parcel·la cadastral 1129808DG8612N).

Sistema de l'Estany

Dins del sector hi trobem recs que formen part del sistema de l'Estany definit en l'article 42 del planejament. L'article 42.3 diu:

Pel que fa al sistema de recs en sòl urbà i que formen part solidària de la unitat de domini de l'estany, l'Ajuntament procedirà, en el termini de dos anys, a un inventari i aixecament topogràfic de tots els existents, l'ocupació dels marges, la vegetació i els camins laterals. A partir d'aquest inventari, es procedirà a fixar, a destriar la partió amb les propietats veïnes i a elaborar un Programa de Protecció i Sanejament d'aquest sistema lacustre.

El Pla Especial que ho desenvolupi definirà els criteris de recuperació dels recs i els seus traçats.

Edificabilitat actual

Tot el sector actualment està qualificat coma Illes Industrials (I.3) i té una edificabilitat neta de 1,50 m2/m2.

Hem calculat la superfície total de les parcel·les actuals que és de 46.370 m² i per tant la edificabilitat actual és de 69.555 m² de sostre.

1.9 Objectius i criteris de la modificació

La complicada situació pel municipi, i les disfuncions que genera, de mantenir els usos industrials existents contemplats en el planejament vigent i el desenvolupament d'aquest que ha portat a la malla urbana residencial a envoltar aquests sòls origina aquesta proposta de modificació.

L'alternativa a aquesta modificació seria mantenir els usos vigents de compaginar les parcel·les d'ús industrial de l'àmbit i les il·les d'ús residencial tal com preveu l'actual planejament, cosa que hem descartat i per tant:

Els objectius de la modificació són els següents:

- Revitalitzar el sector i cohesionar el teixit residencial proper.
- Ordenar adequadament la correcta implantació d'un ús residencial.
- Traslladar unes activitats industrials que han quedat des ubicades degut a l'evolució de la zona i al desenvolupament del planejament vigent.
- Obtenció de sòl amb cessió lliure i gratuïta destinat a viari, espais lliures i equipaments, que ha de permetre esponjar el sector.
- Possibilitar la urbanització de tot el sector.
- Recuperar els recs d'aquesta zona integrant-los al conjunt.
- Qualificar habitatge de protecció i habitatge concertat.
- Garantir l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

Els criteris de la modificació són el següents:

- La requalificació del sector a un ús residencial.
- Fixar un sostre màxim definint una edificabilitat bruta 1,20 m²/m², que representa pel total sector de 72.080,00 m², que possibiliti el trasllat de les activitats actuals a noves ubicacions.
- Proposar una nova subzona dins les de volumetria específica definida en el planejament per aconseguir una implantació coherent amb l'entorn existent
- Completar el teixit viari del sector adequant-lo a les noves necessitats residencials.
- Definir les cessions en espais lliures i equipaments que compleixin els estàndards del D.L. 1/2010 TRLU.
- Definir l'habitatge de protecció.

1.10 Proposta

Amb els objectius definits en el punt anterior, es proposa la delimitació d'un sector de Pla de Millora Urbana que definirà la ordenació i distribució de les illes d'habitatge, la ubicació de l'habitatge de protecció pública i d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, la ubicació dels espais lliures i equipaments.

Atesa la consolidació dels teixits de la zona i la recent urbanització de la UA5c, l'esquema viari que proposem recull els carrers existents.

Es contempla com a finalitat del polígon completar el teixit amb la transformació d'usos i el futur Pla de Millora Urbana que es redacti definirà una nova subzona de volumetria específica, contemplada en el planejament vigent, que haurà de possibilitar la combinació d'illes d'edificis i blocs

1.11 Memòria social. Reserva d'habitatge social

El reglament de la Llei d'Urbanisme en el seu article 69.3 diu que s'ha d'incorporar una memòria social que faci referència als següents aspectes i que s'incorpora a aquest document:

- a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
- c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.
- d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
- e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.
- f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.
- g) Necessitats de real·lotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.

h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

D'acord amb el que disposa l'article 57.3 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost es farà una reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El PMU que desenvolupi el sector concretarà la localització d'aquest sòl.

1.12 Quadres de superfícies i estàndards

PGOU vigent

		Superfície	Usos
Zones	I.3	46.370 m2	Industrials
Sistemes	Viari	13.697 m2	
Total		60.067 m2	
Proposta de modificació			

		Superfície	Usos
Zones		PMU	Residencial
Sistemes	Parcs i jardins i Equipaments (superfície mínima)	16.218 m2	
	De l'Estany	PMU	
	Viari	PMU	
Total		60.067 m2	

Justificació d'estàndards

En compliment del que estableix l'article 100.3 del TRLUC haurà d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, que són els 16.218 m² proposats.

2.ANNEX NORMATIU

Article 1

Es delimita un Sector de PMU definit en els plànols que acompanyen aquesta modificació. L'esquema viari i l'estructura general són criteris vinculants.

Les condicions específiques són les següents:

1.1. Àmbit:

Són finques d'ús industrial entre els carrers dels Blanquers, Girona, Barcelona i Ronda Monestir. Així mateix també inclou una parcel·la qualificada de I.3 per sobre del carrer dels Blanquers.

Dins de l'àmbit hi ha els terrenys industrials qualificats com I.3, l'àmbit de la UA5c i del P.E.II, que en la present modificació desapareixen

La superfície total del sector és de 60.067,00 m²

1.2. Objectius generals:

- Ordenar i regular la transformació urbana del polígon, delimitant un àmbit de SUNC subjecte a la redacció d'un PMU.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures, equipaments i sistema viari.
- Urbanització del sòl destinat a sistema viari i espais lliures a càrrec dels propietaris del sector.
- Recuperar els recs importants d'aquesta zona, que formen part del Sistema de l'Estany.

1.3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1.3.1. Característiques generals

- Superfície total del sector: 60.067,00 m²
- Edificabilitat bruta màxima: 1,20 m² sostre/m² sòl
- Sostre màxim (m² de sostre): 72.080,40 m²
- Us principal: Residencial
- Usos admesos
- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge plurifamiliar, residencial i hotel, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, esportiu i magatzem vinculat a qualsevol activitat admesa. Tot

habitatge en planta baixa tindrà l'accés principal des de l'espai comunitari de l'edifici.

- Plantes pis: Habitatge plurifamiliar, residencial i hotel·er, oficines i serveis privats.
- S'admet l'ús de restauració en planta primera quan forma part del local situat a la planta baixa. L'accés principal es produirà obligatòriament per la planta baixa.
- S'admet l'ús comercial en totes les plantes quan forma part del local situat a la planta baixa. L'accés principal es produirà obligatòriament per la planta baixa.
- L'ús sanitari s'admet en planta pis amb les condicions i limitacions a 125 m² de superfície.
- L'ús docent s'admet en planta pis amb una superfície màxima de 125 m², o superior si disposa d'accés independent al comú de l'edifici d'ús no exclusiu.
- Densitat bruta d'habitatges 125 habitatges/Ha
- Reserves mínimes de sòl públic:
 - Espais lliures 15% sobre edificabilitat
 - Total espais lliures i equipaments 22,50% sobre edificabilitat
 - Alçada reguladora màxima: PB + 4PP (15,50 m)
 - Cessió m'inima del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

1.3.2. Altres determinacions

- El sostre residencial màxim es fixa en 72.080,40 m².
- El PMU preveurà que es farà una reserva del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- . En tot cas aquests percentatges s'ajustaran al que estableixi la normativa d'aplicació en el moment de l'aprovació del PMU.
- La delimitació del sector està reflectit en el plànol 8 de la modificació.

1.3.3. Condicions de gestió i execució

- El sector s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- Desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana.
- Les condicions generals estan reflectides en el conveni urbanístic signat i adjuntat en el annex.
- Es cedirà a l'administració actuant les superfícies qualificades amb destí al domini públic i el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb el que estableixi la normativa urbanística d'aplicació.
- L'àmbit es podrà desenvolupar en subsectors.

Disposició addicional

Per tot allò no regulat específicament en aquesta modificació serà d'aplicació la regulació establerta en el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles o del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que el substitueixi.

L'incompliment de les obligacions assumides i, en concret, la **manca d'acreditació** per part de **JUNCA IMMOBLES, S.L.U.**, o persona física o jurídica en què se subrogui, i per part de **JUNCÀ GELATINES, S.L.**, o persona física o jurídica en què se subrogui, com a explotadora de l'activitat, **que s'ha procedit a executar el trasllat i represa de l'activitat** industrial, a un altre indret geogràficament proper, d'acord amb els terminis establerts en la clàusula desena, i així es farà constar en el Projecte de Modificació puntual del Pla General i en el planejament derivat de la mateixa. Els acords d'aprovació definitiva d'aquests instruments de planejament, del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització quedaran condicionats al compliment del trasllat i represa de l'activitat en els terminis establerts.

En cas de resolució del conveni per causa imputable a la mercantil **JUNCA IMMOBLES, S.L.U.**, o persona física o jurídica en què se subrogui, o a la mercantil **JUNCÀ GELATINES, S.L.**, o persona física o jurídica en què se subrogui, no es generarà responsabilitat patrimonial de cap tipus per l'Ajuntament de Banyoles, i en conseqüència no tindran dret a cap tipus d'indemnització, sense que cap de les dues pugui oposar, a aquests efectes, l'incompliment de l'altra. En aquest cas l'Ajuntament de Banyoles podrà tramitar una modificació de Pla General per tal de retornar a l'ordenació anterior a la modificació o, en cas que no hagi finalitzat el procés de revisió del vigent Pla General d'Ordenació Urbana, podrà estudiar i incorporar en el POUM la regulació d'aquest àmbit sense cap vinculació pels paràmetres urbanístics que s'estableixen en el present conveni.

3. Agenda i avaluació econòmico-financera

3.1 Agenda

El conveni urbanístic signat va acompanyat d'una agenda (Annex 3) on es fa una previsió de tots els terminis: la modificació del PGOU, l'avanç del PMU, el PMU, el projecte d'urbanització, el projecte de reparcel·lació i el trasllat i represa de l'activitat industrial.

El calendari de l'agenda representa que l'inici de les obres d'urbanització es farien 5 anys des de l'executivitat del projecte de reparcel·lació, amb una durada prevista de 3 anys.

No obstant l'anterior, ateses les indicacions advertides pels Serveis Tècnics Municipals, els canvis normatius operats amb posterioritat i l'estudi d'amortització de les darreres inversions executades, cal ajustar el seu contingut, cal ajustar les referides previsions, que quedaran substituïdes per les següents:

Núm.	Termini		Actuació
	Parcial	Acumulat	
1. Modificació del PGOU	Abans de l'1 de maig de 2014	0	Lliurament a l'Ajuntament per l'Equip redactor del Projecte complert de Modificació del Pla General, de l'Informe Mobilitat Generada i l'ISA
	1 mes	1 mes	Aprovació inicial
	3 mesos	4 mesos	Aprovació provisional del planejament i de llur Memòria Ambiental
	15 dies	5 mesos	Lliurament de la documentació a la CTUG
	4,5 mesos	9 mesos	Previsió aprovació definitiva
2. PMU Sector	3 mesos des de l'aprovació definitiva de la modificació del PGOU	1 any	Lliurament a l'Ajuntament per l'Equip redactor del Projecte complert de PMU del Sector Juncà
	1 mes	13 mesos	Aprovació inicial del PMU
	3 mesos	15 mesos	Aprovació provisional del PMU
	15 dies	16 mesos	Lliurament de la documentació a la CTUG

	4,5 mesos	20 mesos	Previsió aprovació definitiva
3. Instruments de gestió	3 mesos de l'aprovació definitiva del PMU	23 mesos	1. Constitució de la garantia del 12% 2. Presentació, tramitació de: • Projecte d'Urbanització, • Projecte de Reparcel·lació i dels • Estatuts i Bases d'Actuació .
	1 mes	2 anys	Aprovació inicial i convocatòria d'informació pública
	3 mesos	27 mesos	Aprovació definitiva
4. Exit	5 anys des de l'aprovació definitiva reparcel·lació i, en tot cas, 6 anys des de l'executivitat de l'aprovació definitiva del planejament derivat (publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització)	7,25 anys	Trasllat i represa de l'activitat industrial
5. Previsió execució obres d'urbanització	5 anys des de l'aprovació definitiva reparcel·lació	Inici obres d'urbanització	
	3 anys des de l'inici	Finalització obres d'urbanització	

3.2 Avaluació econòmica i financera

3.2.1. Avaluació econòmica de les actuacions previstes

La inversió programada és de caràcter privat.

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització corresponents al polígon, estimats a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars.

Costos unitaris adoptats

Vialitat

Obertura	180,00 €/m2 de vial
Reurbanització	75,00 €/m2 de vial

Espais lliures De nova creació 90,00 €/m2

Estimació del cost

Els metres quadrat adoptats són estimatius, ja que quedaran definit en la redacció del Pla de Millora Urbana.

	M2	Cost unitari €/m2	Cost €
Vialitat	2.882	180	518.760
	14.642	75	1.098.150
Espais lliures	12.878	90	1.159.020
Serveis			250.000
Enderrocs			824.569
Gestió i tramitació			450.000
	30.402		4.300.499

3.2.2 Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions

En el quadre adjunt s'estima la repercussió dels costos d'urbanització per m2 de sostre.

	Aprofitament	Repercussió
Sostre	72.080 m2	
10% aprofitament mg	7.208 m2	
Aprofitament privat	64.872 m2	66,29 €/m2 de sostre

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat són assumibles. Cal tenir en compte l'elevat cost, no valorat, del trasllat de les indústries a una nova ubicació.

Comparació del rendiment econòmic segons planejament i segons proposta

Sòl industrial

El planejament qualifica el sector de sòl industrial i en aquests moments està majoritàriament urbanitzat.

Superfície de parcel·les: 46.370,00 m2

Mitjana de preu venda de solar d'ús industrial: 325,00 €/m2

Sòl residencial

Mostra d'habitatges en venda

Nova construcció	C. Torres i Bages	68,00 m2	160.000,00 €
Nova construcció	C. València	63,50 m2	97.000,00 €
Nova construcció	C. Lluna	68,00 m2	165.000,00 €
Nova construcció	Av. La Farga	51,00 m2	65.000,00 €
Nova construcció	Passeig Draga	93,50 m2	235.000,00 €

Mitjana preu m2 útil: 2.098,83 €/m2

Aquesta mitjana la passem a m2 construïts i representaria 1.784,00 €/m2

El preu de l'habitatge protegit en la zona de Banyoles (Zona B) és de 1.576,64 €/m2 útil

Aquest preu el passem a m2 construïts i representaria 1.340 €/m2

Repercussió costos

Urbanització	66,29 €/m2
Construcció	1.000,00 €/m2
Despeses i comercialització	90,00 €/m2
Total	1.156,29 €/m2

	Superfície	Mitjana	Total
Sòl industrial		Preu venda solar	
	46.370,00 m2	325,00 €/m2	15.070.250,00 €
Sòl residencial	Sostre	Costos	
	64.872,00 m2	1.149,66 €/m2	74.580.743,00 €
	Sostre	Preu venda	
Sostre lliure	45.410,00 m2	1.784,00 €/m2	81.011.440,00 €
Sostre protegit	19.462,00 m2	1.340,00 €/m2	26.079.080,00 €
		Diferencial	32.509.777,00 €

Comparació del rendiment econòmic

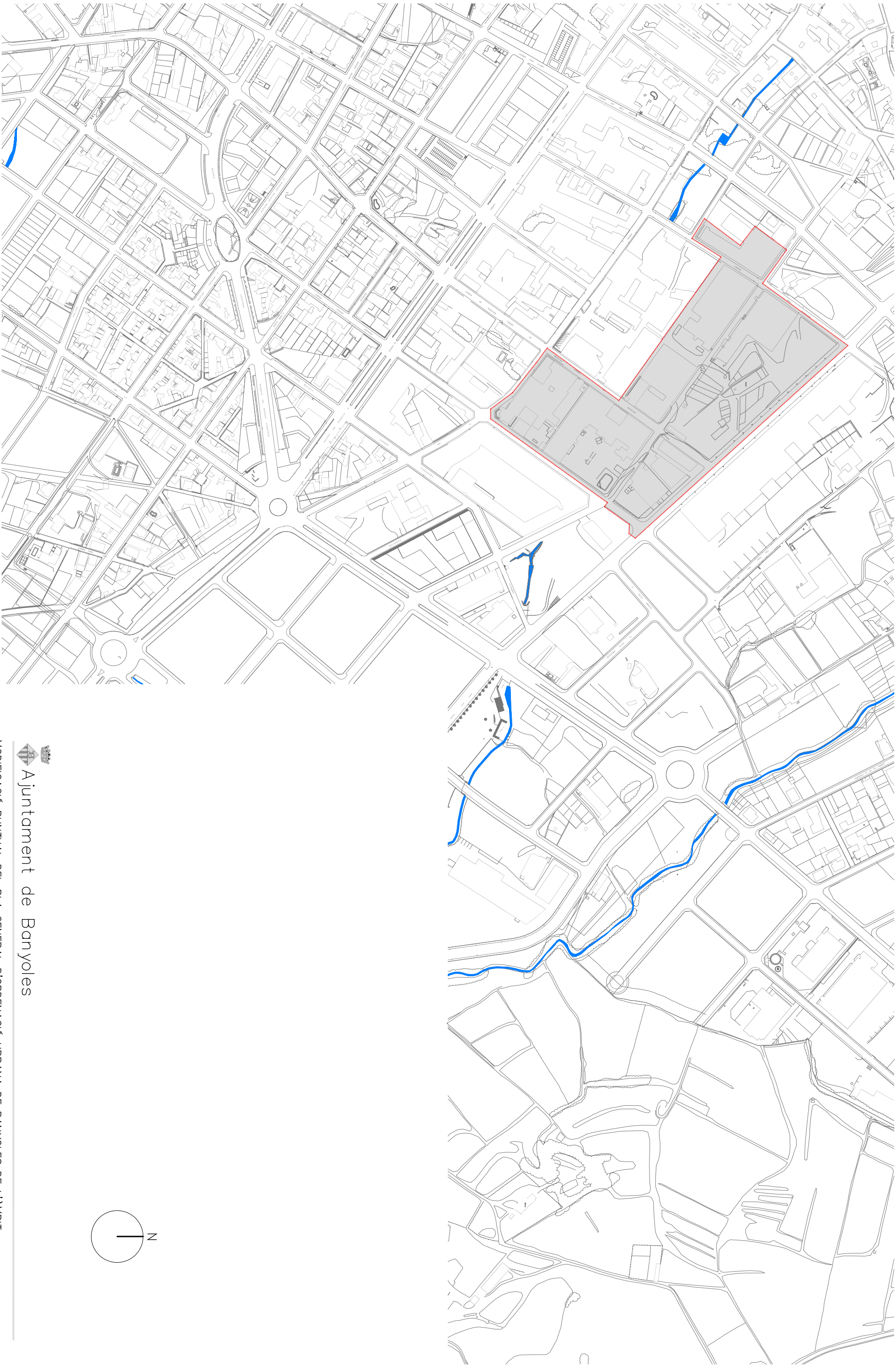
Sostre residencial		
Proposta transformació	Rendiment	32.509.777,00 €
Sòl industrial		
Estat actual	Preu venda	15.070.250,00 €
	Diferencial	17.439.527,00 €

D'aquest marge brut caldrà descomptar l'elevat cost del trasllat de les indústries a una nova ubicació, que no hem valorat i que està contemplat en el conveni urbanístic signat.

Banyoles, abril de 2014

Miquel Poch i Clara
Arquitecte

4. PLÀNOLS



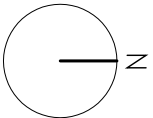
Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES DE L'ÀMBIT DEL PE.II, UA5c I ALGUNS TERRENYS D'ÚS INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARRERS DELS BLANQUERS, GIRONA, BARCELONA I RONDA DEL MONESTIR

J134.2011.3333

Miquel Poch i Clara
arquitecte

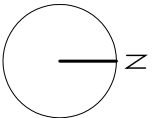
Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics



SITUACIÓ

Banyoles, Març de 2014

e1/4000



 Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES DE L'ÀMBIT DEL PE.II, UASc I ALGUNS TERRENYS D'ÚS INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARRERS DELS BLANQUERS, GIRONA, BARCELONA I RONDA DEL MONESTIR J134.2011.3333

Miquel Poch i Clara
arquitecte

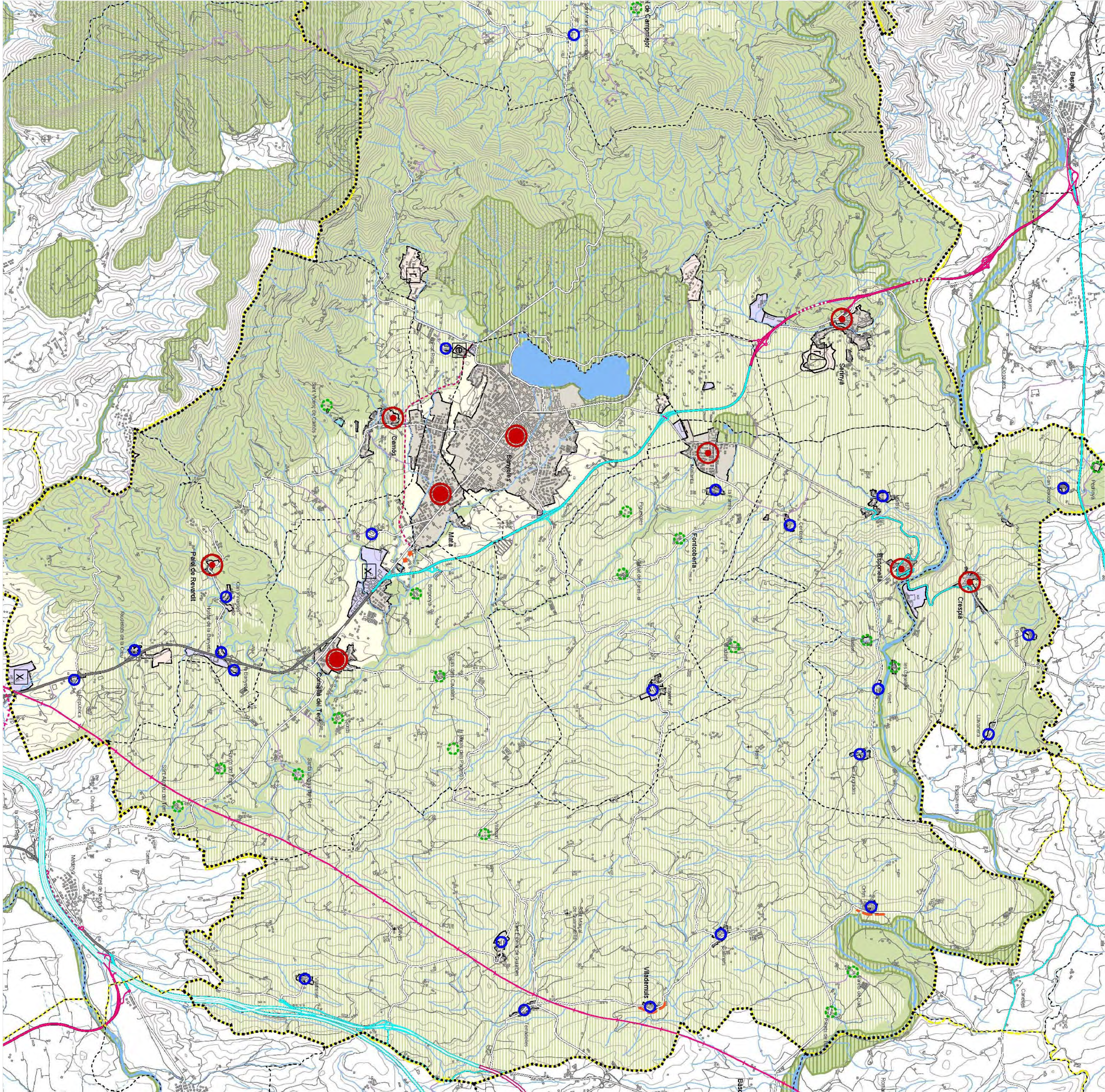
Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics

ORTOFOTO

2

Banyoles, Març de 2014

e1/2000



SISTEMA D'ESPais OBERTS: CATEGORIES DE SòL

SòL DE PROTECCIó ESPECIAL

PEIN i Xarxa Natura 2000

SòL DE PROTECCIó TERRITORIAL

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de potencial interès estratègic

SòL DE PROTECCIó PREVENTIVA

Sòl de protecció preventiva

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTòRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Àrees especialitzades

Ús residencial

Ús industrial i/o logístic

Ús comercial i altres terciaris

Ús d'equipaments i sistemes

Espais lliures interns d'àrees especialitzades

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTòRICS I LES SEVES EXTENSIONS

ÀREES ESPECIALITZADES

Creixement potencial

Creixement mitjà

Creixement moderat

Desenvolupament qualitatiu i reorganitzament nodal

Desenvolupament qualitatiu

Miliciu i com plebà

Manteniment del caràcter rural

Àrees especialitzades

Detallat d'equipament

Específica

Reducció o extinció

Extensió

Altres determinacions (Article 3.16)

Limit del creixement urbà

Separador urbà

Limit d'àmbit de pla director urbanístic

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIó

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

Nou traçat indicatiu

Condicionament

Conservació

Variant en estudi

Nus viari

Reordenació de nus viari

Traçat en estudi

Corredor en estudi

Proposta desactivació (Article 4.5 d)

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIó

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

Nova actuació

Condicionament

Conservació

Traçat en estudi

Corredor en estudi

SISTEMA AEROPORTUARI: PROPOSTES

Nova actuació

Condicionament

Conservació

INFORMACIó CARTOGRAFICA DE BASE

Limit estatal

Limit comarcal

Limit municipal

Via local

Llac, embassament o zona humida

Curs fluvial

Canal o séquia

Cotxa de nivell

Edificació existent

Infraestructura sectorial

* En cas de superposició entre els límits dels espais de protecció especial que resulten d'instruments sectorials aprovats (PEIN i Xarxa Natura 2000) amb les delimitacions dels assentaments (nuclis històrics i àrees especialitzades), gràficament ha prevalegut la delimitació dels espais de protecció, sense perjudici dels ajustaments pertinents a les escales adequades (veure capítol 6 de la Memòria del Pla).

* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent, són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.

Ajuntament de Bonyols

MODIFICACIó FINAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIó URBANA DE BANYOLES DE L'AMBT DEL PEU, USAC I ALCUNS TERRENS D'OS INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARREERS DELS BLANQUERS, GIRONA, BARCELONA I RONDA DEL MONESTIR
PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES CIDRÀQUES DE GIRONA
Miquel Poch i Clara
arquitecte

Àrea d'urbanisme/Serveis Tècnics

Banyols, Març de 2014

5

CLAUS IDENTIFICATIVES

SISTEMA D'ASSENTAMENTS

Planejament vigent

Sòl urbà i urbanitzable

Nuclis històrics i les seves extensions

Creixement moderat

Millora urbana i/o completió

Estratègies específiques

I Intensificació urbana i centralitat

R Reducció

C Canvi d'ús i reforma interior

↗ Determinacions per a l'ordenació de l'espai lliure

Àrees d'extensió (en sol de protecció preventiva)

Creixement residencial

Creixement industrial

Altres determinacions

Sòl urbanitzable residencial a desclassificar

SISTEMA DESPAIS OBERTS

Sòl de protecció especial

PEIN i/o Xarxa Natura 2000

Sòl de valor natural i connectiu

Sòl de protecció territorial

Sòl d'interès paisatgístic i agrícola

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de protecció preventiva

Sòl de protecció preventiva

EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES

Nous equipaments territorials comarcals

E Esportiu

S Sanitari-assistencial

I Gestió de residus

C Centre educatiu

Equipaments ambientals existents

Abocador

EDAR

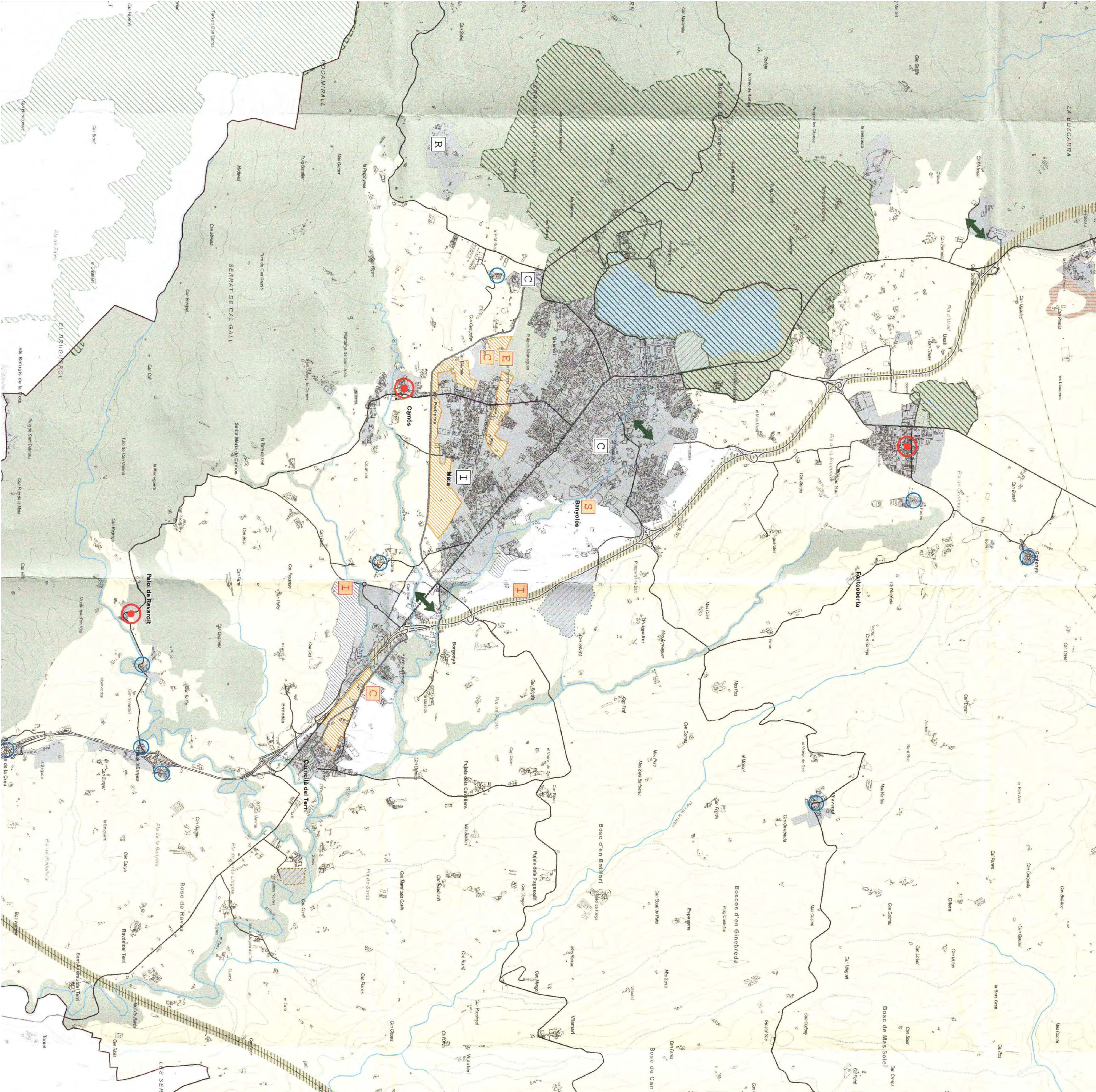
Zones verdes de referència

Parc de la Drega

Infraestructures de mobilitat

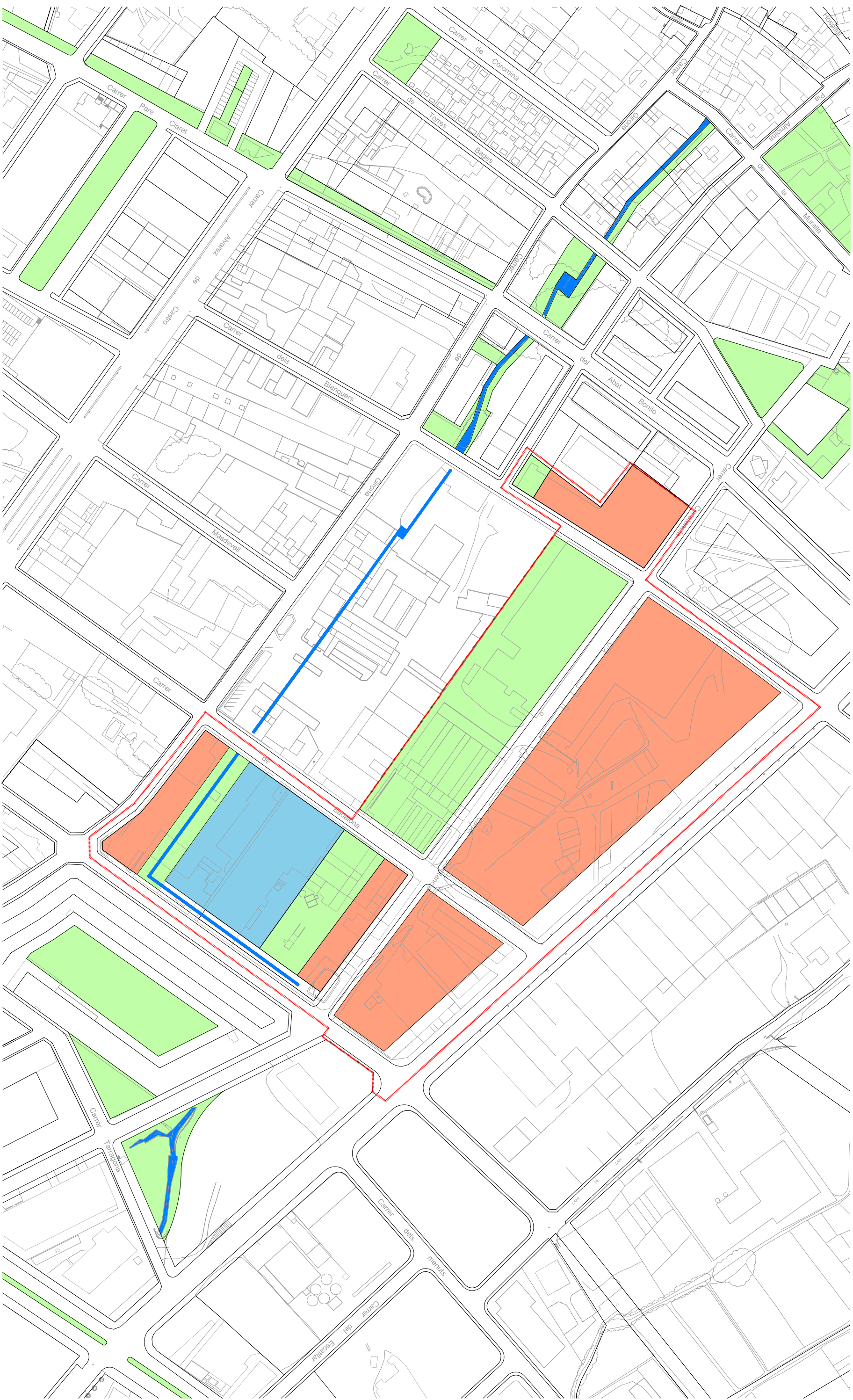
Nou traçat indicatiu

Reforma de via existent



Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ FINAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES DE L'AMBIENT DEL PEU, UABE I ALGUNES TERRENS D'US INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARREERS DE LES BLANQUERES, GIRONA, BARCELONA I FONDA DEL MONESTIR
PLANEJAMENT VIGENT
Miquel Poch i Clara
arquitecte
Banyoles, Març de 2014



 Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES DE L'ÀMBIT DEL PE.II, UA5c I ALCUNS TERRENYS D'US INDUSTRIAL ADJACENTS ENTRE ELS CARRERS DELS BLANQUERS, GIRONA, BARCELONA I RONDA DEL MONESTRIR

J134.2011.13333

Miquel Poch i Clara
arquitecte

CLASSIFICACIÓ

PROPOSTA
CLASSIFICACIÓ DEL SOL
e:1/2000

1/2000

Àrea d'Urbanisme/Serveis Tècnics