



AJUNTAMENT DE BANYOLES

REF: 110031_MP

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3

Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers
17820 BANYOLES

MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT DE BANYOLES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3

- Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b), en l'illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers -

REF. 110031-MP

MEMÒRIA i NORMES URBANÍSTIQUES

GUIÓ

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ
- 1.3. PROMOTOR
- 1.4. REDACTOR
- 1.5. PARÀMETRES URBANÍSTICS ACTUALS
- 1.6. ESTAT ACTUAL

2.- MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

- 2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS
- 2.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
- 2.4. PARÀMETRES URBANÍSTICS RESULTANTS
- 2.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS
- 2.6. PROPOSTA D'AMPLIACIÓ. PARÀMETRES RESULTANTS DE L'AMPLIACIÓ I COMPLIMENT DE PARÀMETRES
- 2.7. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99 DE LA LLEI D'URBANISME
- 2.8. PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 2.9. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL
- 2.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

3.- NORMES URBANÍSTIQUES

4.- PLÀNOLS

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS

El municipi de Banyoles es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbana, segons versió del seu Text refós aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 18 de desembre de 2001. L'acord d'aquesta aprovació es va publicar en el DOGC número 3603 de 26 de març de 2002.

En aquest instrument de planejament es reconeix l'àmbit del Pla parcial sector NP3 com a sector desenvolupat, a partir de la seva data d'aprovació, el 6 de març de 1991, i de manera que les ordenances d'aquell Pla parcial es recullen en els annexes de desenvolupament del Pla General.

Aquest àmbit de Pla parcial va ser objecte, posteriorment, de varies modificacions puntuals:

- Modificació del pla parcial del sector NP3 pel que fa a la fixació de parcel·la mínima en la zona d'indústria aparador (clau F3b), amb data d'aprovació el 31 de juliol de 1998.
- Modificació puntual de Pla parcial dels sectors NP3 i ampliació NP3 per unificar les determinacions de la normativa en zones d'indústria en filera, aprovat definitivament en data 29 d'octubre de 2001.

Alhora, també es va tramitar un Estudi de detall:

- Estudi de detall a l'illa 1 del Pla parcial NP3 de Banyoles, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Banyoles en data 25 de juny de 2001.

Igualment, el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles també ha estat objecte de varies modificacions puntuals des de la seva entrada en vigor, algunes de les quals amb incidència a l'àmbit de la present proposta de Modificació:

- Modificació puntual del TRPGOU per a la regulació dels usos industrials, d'acord amb el grau d'incidència ambiental de les activitats, aprovada definitivament en data 20 d'abril de 2006.
- Modificació puntual del Text refós del Pla General de Banyoles per a la regulació d'usos en general, aprovada definitivament en data 28 de juny de 2008.

A dia d'avui, la mercantil BON PREU, SAU és propietària de les parcel·les incloses dins aquella illa número 1, i identificades com a parcel·les números 3, 4 i 5. És en aquest espai privat on s'hi ubica una edificació comercial, amb els seus annexes de magatzem corresponents, i amb un espai exterior destinat a aparcament a l'aire lliure al servei dels clients de l'establiment. Val a dir que l'àmbit dels espais edificats i dels no edificats van ser definits, precisament, per l'Estudi de detall citat anteriorment, el qual ordenava aquests espais concebant que les parcel·les 3, 4 i 5 configuraven una única parcel·la de sòl privat.

No obstant, i tot i que l'edificació destinada a establiment comercial ocupa part de les tres parcel·les d'aquella illa, es dona el cas que aquestes no tenen la mateixa qualificació urbanística segons el Pla parcial NP3, pel que els seus paràmetres urbanístics d'aplicació són diferents. Així, es qualifica com a zona d'indústria aparador (clau F3b), la parcel·la amb front al carrer de Mata (parcel·la 5), i com a zona industrial en filera (clau F3a), les parcel·les amb front al carrer de la Bassa del Cànem (parcel·les 3 i 4). Per tant, tot i que en dues d'aquestes parcel·les es preveia una ordenació de

tipologia industrial entre mitgeres, l'edificació realment implantada – tot i no contradir cap normativa urbanística – esdevé, si més no, singular, al tractar-se d'un volum destinat a una única activitat que ocupa part de 3 parcel·les, i amb dues qualificacions urbanístiques d'aplicació diferenciades, i amb un caràcter assimilable al proposat per la zona d'Indústria aparador.

Aquestes qualificacions que es fixen en el Pla parcial permetrien, avui dia, procedir a ampliar l'establiment comercial, atès que no s'ha esgotat l'edificabilitat pel conjunt de l'illa que s'estableix en funció de les zones. Tanmateix, l'ocupació màxima que es fixa en el cas de la zona industrial en filera (parcel·les 3 i 4) no permet dur a terme cap ampliació de l'edificació afectant a aquestes parcel·les, tot i que, pel conjunt del sòl privat configurat per les tres parcel·les, no s'esgota aquest paràmetre. És a dir, qualsevol ampliació del cos actual únicament seria admesa en el seu front amb el carrer de Mata, que és l'espai actualment destinat a aparcament.

Aquesta hipotètica ampliació del front de l'edificació respecte del carrer de Mata portaria associada una notable pèrdua de places d'aparcament, i de la funcionalitat de l'espai no edificat, motiu pel qual s'han estudiat possibles alternatives que permetessin dur a terme l'ampliació de l'establiment, però afectant el mínim possible els espais no edificats destinats a aparcament i circulació de vehicles.

D'aquest estudi en sorgeix la proposta plantejada per la present Modificació, i que té com a finalitat principal l'ampliació de l'establiment comercial pel seu costat nord, tot ocupant l'espai actualment destinat a zona de càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquest espai, si es té en compte l'ordenació de les parcel·les 3 i 4 fixades en el Pla parcial del sector NP3, s'ubica fora dels gàlibs d'ocupació establerts per a aquestes parcel·les, pel que, per a possibilitar dita ampliació cal procedir prèviament a la modificació puntual del Pla parcial.

Atenent als antecedents exposats, el present document pretén qualificar com a zona Indústria aparador (F3b) el sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, tot respectant els màxims d'ocupació i edificabilitat que el Pla parcial sector industrial NP3 atorga al conjunt de les 3 parcel·les actuals, i possibilitar, d'aquesta manera, l'ampliació de l'establiment comercial pel seu costat nord.

1.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit de la present Modificació puntual es correspon al sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, i pel que fa a una superfície de 3.700 metres quadrats.

1.3. PROMOTOR

El propietari del sòl privat és la mercantil BON PREU SAU, amb raó social a la carretera C-17, km. 73 de les Masies de Voltregà (080509) i NIF número A-08.665.838, representada pel Sr. Josep Font Fabregó, amb DNI número 36.502.077-L, posant de manifest a l'Ajuntament de Banyoles el seu interès en poder dur a terme l'ampliació de

l'establiment comercial situat entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers.

L'Ajuntament, vistos els interessos concurrents, i atenent que li concerneix, li pertoca valorar la documentació i continguts presentats pel promotor i iniciar, si s'escau, la seva tramitació.

1.4. REDACTOR

EL present document és redactat per Ramon Colomer Oferil, arquitecte col·legiat número 17.844.

1.5. PARÀMETRES URBANÍSTICS ACTUALS

En l'article 73 del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, es diu textualment el següent:

Art. 73.- Delimitació de les unitats Urbanístiques Integrades

73.1.- El Pla General estableix quatre Unitats Urbanístiques Integrades, tal i com apareix en el Plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori, a escala 1:5000 i en el Plànol d'Ordenació del Sòl, a escala 1:1000.

(...)

*73.4.- Sector NP3 i Ampliació NP3: Situat a l'entrada de Banyoles, venint de Girona, entre el barri de Canameres i l'extrem nord-est de la ciutat.
Aquest sector es troba desenvolupat.*

(...)

73.6.- S'han incorporat al present Text Refós els Plans Parcial aprovats durant aquests anys de vigència que desenvolupen els següents sectors de sòl urbanitzable no programat: NP1 i NP3.

Es troben relacionats juntament amb la seva normativa i els corresponents plànols d'ordenació en "l'Annex de desenvolupament del Pla General".

Aquest Annex de desenvolupament del Pla General, al qual es fa referència en l'apartat 6, conté la normativa urbanística i plànols d'ordenació del Pla parcial industrial sector NP3, aprovat definitivament el 6 de març de 1991. Els articles d'aquesta normativa que són d'aplicació donat l'abast del present document, i amb la corresponent actualització del seu contingut, tenint en compte les posteriors Modificacions puntuals del Pla General o del mateix Pla parcial, són els següents:

Art. 8.- Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 14 de la Llei del Sòl i 65 del Reglament de Planejament podran formular-se els oportuns Estudis de Detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposen i, en especial, per aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals

establertes en les presents ordenances, permetin l'ordenació i composició de les edificacions dintre del sòl edificable de cada zona.

Es consideren paràmetres fonamentals i inalterables l'edificabilitat i l'ocupació màxima, així com la separació a les vies públiques.

En tot cas, els estudis de detall s'hauran de referir a illes completes, i es tindran en compte en el moment de la seva redacció i tramitació les característiques formals que permetin una correcta integració i harmonització amb el conjunt urbanístic del sector essent l'incompliment d'aquesta condició causa suficient per a la denegació de la seva aprovació.

(...)

Secció 1a. Zona d'indústria en filera. Clau F3a.

Art. 24.- Generalitats.

Es correspon a aquelles zones grafiades als plànols d'ordenació amb la clau F3a en les quals l'ordenació de l'edificació s'assimila al tipus d'indústria entre mitgeres amb una longitud total controlada en la que les façanes principals amb l'accés estan reculades de l'alineació de vial.

Art. 25.- Usos admesos.

(concretats en la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en els sectors NP3 i ampliació NP3, per unificar les determinacions de la normativa en zones d'indústria en filera, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 18 de desembre de 2001, la Modificació puntual del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles per a la regulació dels usos industrials, d'acord al grau d'incidència ambiental de les activitats, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 20 d'abril de 2006, i la posterior Modificació del Pla General per a la regulació general d'usos, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 18 de juny de 2008)

Zona Illes industrials

Condicions d'ús de les zones industrials

Són les establertes en la "Regulació del règim d'usos a les zones industrials" aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 12 de setembre de 1995, amb les limitacions de tipus i localització que assenyala de forma explícita l'Annex Ui de la Modificació puntual del text refós del pla general d'ordenació urbana de Banyoles per a la regulació dels usos industrials, d'acord al grau d'incidència ambiental de les activitats.

1r.- Habitatge. És permès l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància, conservació guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge per indústria o magatzem, com a màxim.

2n.- Residencial hotel·ler. No és admès.

3r.- Comercial. És permès el comerç a l'engròs i al detall, sempre que sigui compatible amb els establiments industrials veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial.

4t.- Oficines i serveis privats. És admès.

5è.- Sanitari. És admès només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No són admesos els centres sanitaris d'internament, com hospitals, sanatoris i clíniques.

6è.- Docent. És admès.

7è.- Soci cultural i religiós. És admès.

8è.- Restauració. És admès.

9è.- Recreatiu. No és admès, llevat de les particularitats següents:

**S'admeten els usos recreatius, referits a les activitats musicals (exp. de modificació puntual TRPGOU per a la regulació d'usos vinculats a activitats musicals aprovada definitivament en data 26-03-03), i els usos vinculats a activitats de lleure infantil o similar, desenvolupats majoritàriament en horari diürn (parc temàtic, parc infantil o similar), d'acord amb el que estableix el document annex.*

10è.- Esportiu. És admès.

11è.- Càmping. No és admès.

12è.- Abocador. No és admès.

13è.- Garatge, aparcament i estacionament. És admès.

14è.- Extractiu. No és admès.

15è.- Industrial. És admès amb les següents particularitats:

**D'acord amb l'apartat I de "Classificació General d'Usos segons l'activitat", l'ús Industrial resta sotmès a la Llei 3/98 de 23 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, i a les especificacions del document annex.*

La compatibilitat de les activitats segons la seva situació relativa és la que s'especifica en el Títol V d'aquestes Normes urbanístiques.

Art. 26.- Paràmetres reguladors.

(concretats en la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en els sectors NP3 i ampliació NP3, per unificar les determinacions de la normativa en zones d'indústria en filera, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de 18 de desembre de 2001)

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a – Parcel·la mínima:

Es fixa una parcel·la mínima edificable de 1.000 m2 amb una densitat màxima de dos establiments per parcel·la.

b – Front mínim de parcel·la.

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 mts.

c – Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la és de 1,5 m2.sostre/m2. sòl.

d – Ocupació.

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 75%.

e – Espais no edificables.

En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de càrrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primes o manufacturades 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.

f – Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 mts. mesurades segons l'art. 48.1 de les normes del Pla General.

g – Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes es correspon a planta baixa més una planta pis.

h – Separacions a vial.

En els fronts de vial assenyalats gràficament en els plànols d'ordenació serà obligatòria la separació de l'edificació 10 mts. de l'alineació de vial.

i – Previsió d'estacionament.

Les dotacions per aparcament s'ajustaran al contingut de l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologia dels equipaments comercials.

j – Tancament de les parcel·les.

Els tancaments de parcel·les es construiran amb mur massís fins a 0,70 m. d'alçada i la resta fins a 2,00 m. amb reixa, tela metàl·lica o arbust vegetal retallable.

k – Publicitat i ornament de façanes.

Qualsevol cartell o rètol anunciatiu referent a l'empresa no podrà sobresortir d'un rectangle definit per una banda d'1,50 mts. d'amplada disposa al llarg de tota la façana de la nau i

situada a una alçada de 5 mts. del sòl mesurada en el seu punt mig. En cap cas s'admetran panells o rètols sobresortints del pla de l'edificació.

Secció 2a. Zona d'indústria aparador. Clau F3b.

Art. 27.- Definició.

Es qualifica com a zona d'indústria aparador aquelles àrees contigües a la carretera C-150 i al vial del Pla de la Colomina que per llur situació són susceptibles d'acollir establiments industrials i de serveis oferint una notable qualitat ambiental, de manera que ajudin a conformar la façana de les esmentades vies bàsiques de Banyoles; vénen grafiades en els plànols d'ordenació amb la clau F3b.

Art. 28.- Usos admesos.

Els usos admesos per aquesta zona es corresponen amb els de la zona F3a amb especial predisposició a l'establiment d'usos comercials i de venda directa amb necessitat de grans superfícies d'exposició i que ofereixen una imatge més adequada al seu emplaçament.

Art. 29.- Paràmetres reguladors.

(concretats en la Modificació puntual del pla parcial del sector NP3, pel que fa a la fixació de parcel·la mínima en la zona d'indústria aparador (clau F3b), i on s'estableix una parcel·la mínima de 1000 m2 en la zona d'indústria aparador (F3b), aprovada definitivament en data 31 de juliol de 1998)

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a – Parcel·la mínima:

Es fixa una parcel·la mínima edificable de 1.000 m2. amb una tolerància del 10% llevat de les que conformen l'encreuament de la carretera C-150 amb el nou vial del Pla de la Colomina, la dimensió de les quals ve determinada per les indicacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

Cada parcel·la mantindrà una densitat màxima d'un sol establiment per parcel·la mínima.

b – Front de parcel·la mínim:

El front mínim de parcel·la a via pública és de 35 mts.

c – Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la és de 1,5 m2.sostre per m2. de sòl.

d – Ocupació.

L'ocupació de la parcel·la ve determinada en els plànols d'ordenació, essent d'obligada observància les aliniacions de l'edificació indicades.

e – Espais no edificables.

En els espais no edificables la localització dels quals ve grafiada en els plànols d'ordenació, quan donin a vial, només serà permès l'estacionament de vehicles i les activitats de càrrega i descàrrega podent-se sistematitzar amb arbrat i jardineria. En cap cas es destinaran a l'emmagatzament o dipòsit de material ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti.

f – Separacions a vial.

En els fronts de vial assenyalats gràficament en els plànols d'ordenació serà obligatòria la separació de l'edificació 10 mts. de l'alineació de vial.

g – Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 mts. mesurats segons l'art. 48.1 de la normativa del Pla General.

h – Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes es correspon a planta baixa més planta pis.

i – Previsió d'estacionament.

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les d'una plaça d'estacionament per cada 125 m2. de superfície ocupada per l'edificació.

j – Tancament de les parcel·les.

Els tancaments corresponents al límit de la parcel·la es construiran amb mur massís fins una alçada de 1,10 mts. i la resta fins a 3,50 mts. d'alçada total amb tela metàl·lica galvanitzada, enreixat o xapa deploïé o perforada, o fins a la mateixa alçada amb arbust vegetal retallable.

k – Publicitat i ornament de façanes.

Qualsevol cartell o rètol anunciatiu referent a l'empresa no podrà sobresortir d'un rectangle definit per una banda d'1,50 mts. d'amplada disposada al llarg de tota la façana de la nau i situada a una alçada de 5 mts. del sòl mesurada en el seu punt mig. En cap cas s'admetran panells o rètols sobresortints del pla de l'edificació.

Més recentment, i d'acord a l'article 8 de les Normes urbanístiques del Pla Parcial del sector industrial NP3, va ser tramitat un Estudi de detall per a l'Illa núm. 1 d'aquest Pla parcial, el qual va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Banyoles en data 25 de juny de 2.001, que afectava a les parcel·les números 3, 4 i 5. Aquell Estudi de detall pretenia alliberar part del solar amb façana a la carretera C-150 (o carrer de Mata), per tal de donar el màxim de representativitat a l'edifici destinat a supermercat que es pretenia construir, de manera que se situava el volum d'Indústria aparador que corresponia a la parcel·la número 5 a les parcel·les números 3 i 4. L'espai alliberat com a conseqüència d'aquella proposta s'utilitzaria com a aparcament, i la mitgera veïna amb la parcel·la número 2 havia de tractar-se amb una franja d'un metre d'amplada d'espai enjardinat.

1.6. ESTAT ACTUAL

Actualment, la parcel·la (entesa com a agrupació de les resultants números 3, 4 i 5 del Pla parcial) presenta els següents cossos i elements, amb els consegüents paràmetres urbanístics, representats en el plànol 6 d'aquesta Modificació:

- Cos principal destinat a establiment comercial, de 34,00 metres de façana respecte el carrer Mata i 48,60 metres de profunditat (ocupació 1.652,40 m2; edificabilitat 1.652,40 m2); amb un petit altell interior, destinat a vestidors, serveis i menjador dels treballadors, de 6,60 metres x 11,90 metres (edificabilitat 78,54 m2). La façana principal de l'establiment disposa d'una marquesina en la seva entrada/accessos, de 19,00 metres de llargada i 1,40 metres d'amplada (ocupació 26,60 m2). Per tant, els còmputos totals equivalen a una ocupació de **1.679,00** metres quadrats, i una edificabilitat de **1.730,94** metres quadrats.

- Marquesina de cobriment de places d'aparcament, de 21,95 metres de llargada i 9,06 metres d'amplada, paral·lel a la façana del carrer Mata, el que representa una ocupació de **198,87** metres quadrats.

- Monòlit publicitari situat amb front al carrer Mata, de 2,16 metres de llargada, 0,23 metres d'amplada i 9,00 metres d'altura, el que representa una ocupació de **0,50** metres quadrats.

Per tant, i a mode de resum, el còmput dels paràmetres urbanístics dels elements implantats en l'àmbit és el següent:

Cos	Ocupació	Edificabilitat
Establiment comercial	1.679,00 m2	1.730,94 m2
Marquesina aparcament	198,87 m2	
Monòlit	0,50 m2	
	1.878,37 m2	1.730,94 m2

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Com ja s'ha avançat en l'apartat d'Antecedents de la Memòria informativa, l'objectiu bàsic d'aquesta Modificació puntual és el de permetre l'ampliació d'un establiment comercial existent, ubicat en l'àmbit del Pla parcial sector industrial NP3 i situat entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, ampliació que es duria a terme en la seva part nord-oest.

Això es durà a terme mitjançant el canvi de qualificació urbanística de part del sòl afectat, de manera que les tres parcel·les actuals (dues d'elles qualificades com a zona d'indústria en filera - F3a, i l'altra com a indústria aparador – F3b) s'ordenin a partir d'una única clau urbanística, corresponent a la zona d'indústria aparador – F3b, i sense sobrepassar, en cap cas, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació que el vigent Pla parcial atorga pel conjunt de les tres parcel·les.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

L'apartat primer de l'article 97 de la Llei d'Urbanisme, exigeix que en qualsevol proposta de modificació de figures de planejament es justifiqui la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privat concurrents.

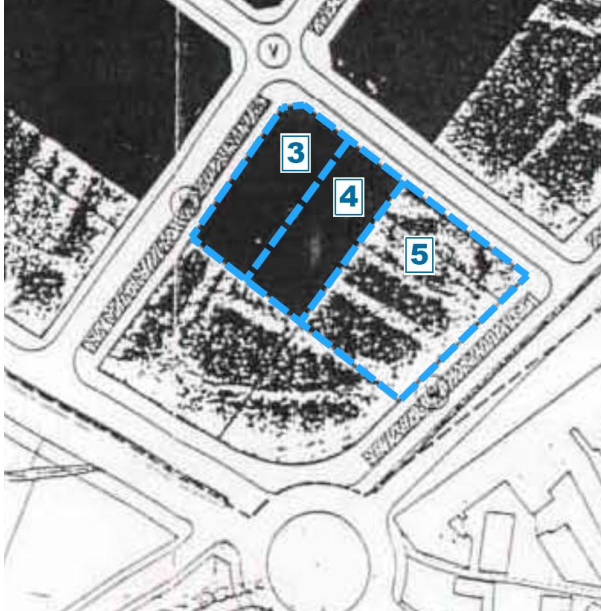
En aquest sentit, la modificació plantejada pretén qualificar un àmbit concret de sòl privat amb una clau urbanística molt més adient i coherent amb el volum edificat existent. Tot i que, com s'ha exposat, la implantació d'aquest establiment comercial dóna compliment als paràmetres urbanístics de les tres parcel·les on s'ubica, i a les dues qualificacions urbanístiques que li són d'aplicació, s'ha d'entendre que tot el sòl privat configura un únic espai o parcel·la, el qual pot ésser regulat per mitjà d'una única clau urbanística, ja existent en una part del sòl, i tot limitant els paràmetres d'ocupació i edificabilitat als vigents a dia d'avui pel conjunt de les tres parcel·les. Alhora, amb aquesta regularització es possibilitarà una ampliació de l'edifici existent, en una part de la parcel·la on no era possible amb els paràmetres actuals, però essent l'àmbit més factible de creixement de l'activitat, i sense superar, en cap cas, els paràmetres urbanístics que li atorga el planejament vigent. Així, doncs, l'ampliació i millora de l'establiment existent portarà associat un increment de l'activitat econòmica, aspecte que esdevé molt important atesa la conjuntura econòmica actual, i essent, en conseqüència, d'interès públic per al municipi.

Per tant, l'Ajuntament de Banyoles impulsarà i afavorirà l'ampliació d'una activitat existent, a instàncies de la propietat, sense que això representi una vulneració o incompliment de l'ocupació o edificabilitat que el Pla parcial sector industrial NP3 havia atorgat a un conjunt de parcel·les.

2.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

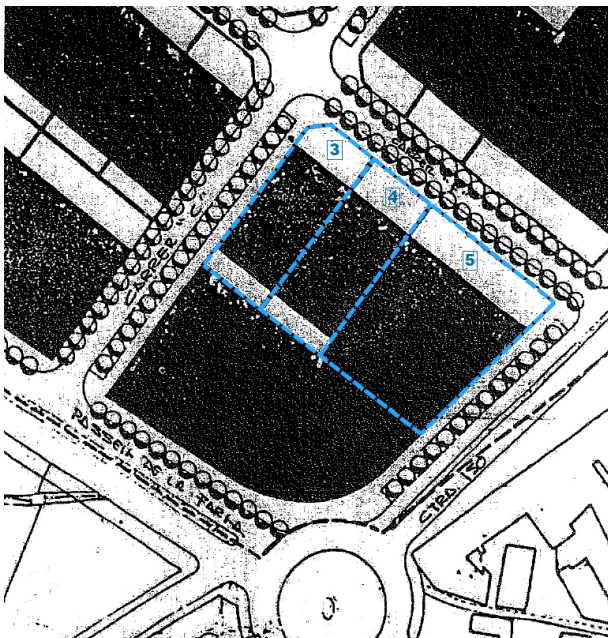
La proposta de modificació del Pla parcial sector industrial NP3 parteix de la qualificació de les parcel·les 3 i 4 d'aquest pla parcial, com a zona d'indústria aparador F3b, tal com ja està qualificada la parcel·la 5.

Actualment, aquell Pla parcial presenta la següent imatge pel que fa a la **zonificació** d'aquest àmbit (i on se sobreposen els límits de les parcel·les 3, 4 i 5):



- Parcel·la 3: qualificada com a zona Indústria filera F3a.
- Parcel·la 4: qualificada com a zona Indústria filera F3a.
- Parcel·la 5: qualificada com a zona Indústria aparador F3b.

Igualment, pel que fa a l'**ordenació**, es fixa el següent (sobreposant, també, els límits de les parcel·les 3, 4 i 5):



- Parcel·la 3: alineació de l'edificació separada 10 metres respecte al carrer de la Bassa del Cànem, i 0 metres respecte al carrer de Telers.
- Parcel·la 4: alineació de l'edificació separada 10 metres respecte al carrer de la Bassa del Cànem.
- Parcel·la 5: alineació de l'edificació separada 10 metres respecte al carrer de la Bassa del Cànem, i 0 metres respecte al carrer de Mata. El gàlib grafiat permet una ocupació màxima de 1.300 metres quadrats.

Per tant, el resum de paràmetres urbanístics vigents a dia d'avui, per al conjunt de les parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, és el següent:

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx	Ocupació màx
3	F3a Indústria en filera	1.000 m ²	1.500 m ² (Ed. 1,5)	750 m ² (Oc. 75%)
4	F3a Indústria en filera	1.000 m ²	1.500 m ² (Ed. 1,5)	750 m ² (Oc. 75%)
5	F3b Indústria aparador	1.700 m ²	2.550 m ² (Ed. 1,5)	1.300 m ² (gàlib)
TOTALS		3.700 m²	5.550 m² (Ed. 1,5)	2.800 m²

La nova ordenació d'aquesta illa es concreta a partir de la qualificació, com a zona Indústria aparador F3b, del sòl privat que configuren les parcel·les 3, 4 i 5 (tot i que la parcel·la 5, a dia d'avui, ja té aquesta qualificació), la delimitació del gàlib màxim edificable que li és d'aplicació, i sense superar, en cap cas, els paràmetres urbanístics que el planejament vigent atorga pel conjunt d'aquestes tres parcel·les.

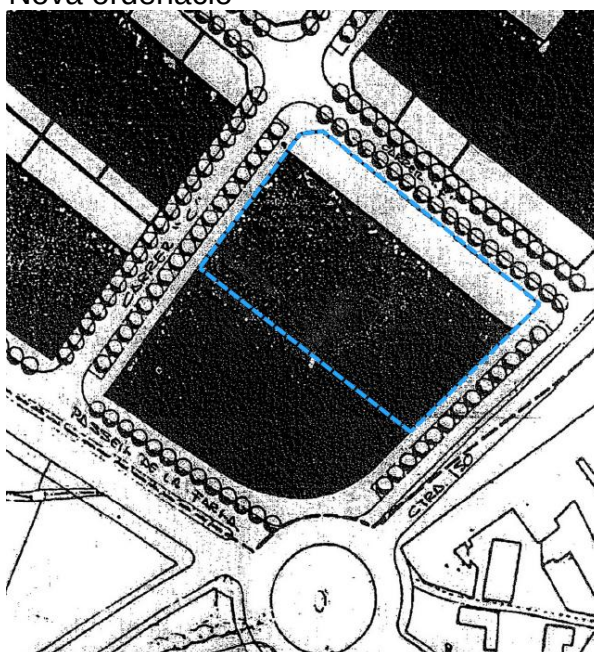
Per tant, el Pla parcial sector industrial NP3 presentarà la següent zonificació i ordenació a partir de la proposta de Modificació puntual que es planteja:

Nova zonificació



Zona Indústria aparador - F3b

Nova ordenació



Edificabilitat màxima: 5.550 m².
Ocupació màxima: 2.800 m².

A nivell normatiu, serà necessari deixar fixats els paràmetres d'edificabilitat i ocupació màxima del sòl privat (5.550 m² i 2.800 m², respectivament), resultants del sumatori de les edificabilitats i ocupacions que el Pla parcial atorga, avui dia, per a cadascuna de les parcel·les individualment.

Per tant, es planteja incorporar aquests màxims en l'article 29 de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector industrial NP3, el qual quedarà redactat com segueix:

(Es manté en *cursiva* el text vigent que no es modifica, i es ressalta, en **negreta**, els aspectes que s'incorporen)

Art. 29.- Paràmetres reguladors.

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a – Parcel·la mínima:

Es fixa una parcel·la mínima edificable de 1.000 m2. amb una tolerància del 10% llevat de les que conformen l'encreuament de la carretera C-150 amb el nou vial del Pla de la Colomina, la dimensió de les quals ve determinada per les indicacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

Cada parcel·la mantindrà una densitat màxima d'un sol establiment per parcel·la mínima.

b – Front de parcel·la mínim:

El front mínim de parcel·la a via pública és de 35 mts.

c – Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la és de 1,5 m2.sostre per m2. de sòl.

d – Ocupació.

L'ocupació de la parcel·la ve determinada en els plànols d'ordenació, essent d'obligada observància les aliniacions de l'edificació indicades.

Pel que fa a l'àmbit de sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, l'ocupació màxima es fixa en 2.800 m2.

e – Espais no edificables.

En els espais no edificables la localització dels quals ve grafiada en els plànols d'ordenació, quan donin a vial, només serà permès l'estacionament de vehicles i les activitats de càrrega i descàrrega podent-se sistematitzar amb arbrat i jardineria. En cap cas es destinaran a l'emmagatzament o dipòsit de material ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti.

f – Separacions a vial.

En els fronts de vial assenyalats gràficament en els plànols d'ordenació serà obligatòria la separació de l'edificació 10 mts. de l'alineació de vial.

g – Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 mts. mesurats segons l'art. 48.1 de la normativa del Pla General.

h – Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes es correspon a planta baixa més planta pis.

i – Previsió d'estacionament.

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les d'una plaça d'estacionament per cada 125 m2. de superfície ocupada per l'edificació.

j – Tancament de les parcel·les.

Els tancaments corresponents al límit de la parcel·la es construïran amb mur massís fins una alçada de 1,10 mts. i la resta fins a 3,50 mts. d'alçada total amb tela metàl·lica galvanitzada, enreixat o xapa deploïé o perforada, o fins a la mateixa alçada amb arbust vegetal retallable.

k – Publicitat i ornament de façanes.

Qualsevol cartell o rètol anunciatiu referent a l'empresa no podrà sobresortir d'un rectangle definit per una banda d'1,50 mts. d'amplada disposada al llarg de tota la façana de la nau i situada a una alçada de 5 mts. del sòl mesurada en el seu punt mig. En cap cas s'admetran panells o rètols sobresortints del pla de l'edificació.

Cal afegir que, a resultes de la nova ordenació proposada, i la possibilitat de que l'establiment pugui veure's ampliat fins al límit de parcel·la, comportarà que, en aquest límit, l'edificació esdevingui colindant amb la construcció veïna, tot amagant la paret mitgera d'aquella construcció. Alhora, les tasques de càrrega i descàrrega de mercaderies es continuaran realitzant a través de l'accés en el carrer de Telers.

Amb la present modificació es deixa sense efecte, també, l'Estudi de detall per a l'illa núm. 1 del Pla parcial del sector industrial NP·, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Banyoles en data 25 de juny de 2.001.

2.4. PARÀMETRES URBANÍSTICS RESULTANTS

Tal com s'ha exposat, els paràmetres resultants per a l'illa delimitada pel carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, es concreten en:

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx	Ocupació màx
3-4-5	F3b Indústria aparador	3.700 m²	5.550 m²	2.800 m²

Aquests paràmetres proposats es corresponen al sumatori dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació vigents, i atorgades per a les parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial NP3.

2.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

No s'incrementa cap dels índexs fixats pel Pla parcial com a conseqüència del canvi de qualificació urbanística proposada per a dues parcel·les d'aquell Pla parcial, tal com es justifica en la següent comparativa:

PARÀMETRES VIGENTS

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx	Ocupació màx
3	F3a Indústria en filera	1.000 m²	1.500 m² (Ed.1,5)	750 m² (Oc. 75%)
4	F3a Indústria en filera	1.000 m²	1.500 m² (Ed.1,5)	750 m² (Oc. 75%)
5	F3b Indústria aparador	1.700 m²	2.550 m² (Ed.1,5)	1.300 m² (gàlib)
TOTALS		3.700 m²	5.550 m²	2.800 m²

PARÀMETRES PROPOSATS

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx	Ocupació màx
3-4-5	F3b Indústria aparador	3.700 m²	5.550 m²	2.800 m²

2.6. PROPOSTA D'AMPLIACIÓ. PARÀMETRES RESULTANTS DE L'AMPLIACIÓ I COMPLIMENT DE PARÀMETRES.

L'entrada en vigor de la present Modificació puntual del Pla parcial NP3 possibilitarà l'ampliació de l'establiment comercial en el seu costat nord-oest, actualment destinada a pati i zona de càrrega i descàrrega, i fins als límits del sòl privat, tapant la paret mitgera existent de l'edificació de la parcel·la veïna.

Aquest àmbit ampliable es destinarà a zona de càrrega i descàrrega, pel que fa a l'espai més proper al carrer Telers, i a magatzem o altres estances vinculades a l'activitat comercial, la resta de l'ampliació.

La superfície a ampliar, en planta baixa, representa una nova ocupació i edificabilitat pel que fa a 286,55 metres quadrats, que es correspon a un rectangle de 48,60 metres de llargada i 6,12 metres d'amplada, amb un retranqueig del seu àmbit en el front del carrer Telers, on s'hi troba un centre de transformació d'energia elèctrica.

Aquesta nova ocupació i edificabilitat, si s'agreguen als còmputos actuals d'aquests paràmetres, en donen, com a resultat, els següents:

Còmputos actuals

Cos	Ocupació	Edificabilitat
Establiment comercial + annexes	1.679,00 m2	1.730,94 m2
Marquesina aparcament	198,87 m2	
Monòlit	0,50 m2	
	1.878,37 m2	1.730,94 m2

Ampliació

Cos	Ocupació	Edificabilitat
Àmbit ampliable	286,55 m2	286,55 m2
	286,55 m2	286,55 m2

RESULTANT CÒMPUTS ACTUALS + AMPLIACIÓ

	Ocupació	Edificabilitat
Actual + ampliació	2.164,92 m2	2.017,49 m2

L'ocupació i edificabilitat resultants, per tant, es mantenen dins els màxims admissibles per l'illa, fixats en 2.800 m2 i 5.550 m2, respectivament.

2.7. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99 DE LA LLEI D'URBANISME

L'article 99 de la Llei d'Urbanisme fixa un seguit de documents que han de formar part d'aquelles modificacions d'instruments 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.

La present modificació puntual no incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat de l'ús industrial; tampoc es produeix una transformació dels usos establerts, sinó que se n'estableix una altra ordenació d'aquests, tot mantenint els màxims fixats vigents a dia d'avui. Per tots aquests motius, no és d'aplicació l'article 99 de la Llei d'urbanisme.

2.8. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Un dels Principis generals de l'actuació urbanística que determina el Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, recollit en el seu article 8. *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*, disposa, en el seu punt 1, que s'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió. Aquestes s'hauran de publicitar a través

dels canals informatius propis que l'Ajuntament de Banyoles té a la disposició dels ciutadans.

La convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics serà la que finalment culmini aquest procés informatiu previ, en la forma, procediment i temps que determina la Llei d'urbanisme i el seu Reglament.

2.9. INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

La present Modificació puntual no altera ni modifica les condicions de relació amb el medi que disposen els terrenys actuals (Pla parcial sector industrial NP3). Per tant, no és necessària la incorporació d'informació mediambiental específica.

2.10. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, significa un canvi de tendència en el model de mobilitat. A més, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials de planejament urbanístic. El decret 344/2006, de 19 de setembre, estableix el contingut que han de tenir els diferents tipus d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada i en concreta la tramitació.

L'article 3 d'aquell Decret estableix que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents, entre d'altres:

- El planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- El planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Cal dir, que pel què fa al primer apartat anterior, no seria d'aplicació, ja que les presents modificacions no suposen cap canvi de classificació de sòl. Pel què fa al segon apartat, tampoc ho seria, ja que la modificació proposada no té, entre els seus objectius, la implantació de nous usos o activitats. En conseqüència no és d'aplicació el decret 344/2006.

3. NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3 - Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b), en l'illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers.

Article únic

1. Àmbit

La Modificació puntual abasta un únic àmbit, de 3.700 metres quadrats de superfície, i que es correspon al sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3.

2. Objectius

Aquesta modificació puntual es formula per tal de permetre l'ampliació d'un establiment comercial existent, ubicat en l'àmbit descrit en l'anterior apartat. Això es durà a terme mitjançant el canvi de qualificació urbanística de part del sòl afectat, de manera que les tres parcel·les actuals (dues d'elles qualificades com a zona d'indústria en filera - F3a, i l'altra com a indústria aparador – F3b) s'ordenin a partir d'una única clau urbanística, corresponent a la zona d'indústria aparador – F3b, i sense sobrepassar, en cap cas, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació que el vigent Pla parcial atorga pel conjunt de les tres parcel·les.

3. Contingut i interpretació

La modificació puntual consta dels documents següents:

- Memòria informativa.
- Memòria de la proposta.
- Normes urbanístiques.
- Plànols.

Les Normes urbanístiques, juntament amb els plànols, constitueixen el cos normatiu d'aplicació. Pel que no es regula expressament en aquestes Normes s'estarà al que disposen les Normes urbanístiques del Pla parcial sector industrial NP3, el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable.

Els documents s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades.

4. Modificació dels plànols d'ordenació del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es modifiquen l'ordenació i zonificació del Pla parcial del sector industrial NP3, pel que fa a l'àmbit de sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5, les quals passaran a tenir una única qualificació urbanística, identificada com a Zona d'indústria aparador, clau F3b.

5. Modificació de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es modifica, de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector industrial NP3, el seu article 29, que estableix els paràmetres reguladors de la clau F3b Zona d'indústria aparador, el qual passarà a tenir el següent redactat:

Art. 29.- Paràmetres reguladors.

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a – Parcel·la mínima:

Es fixa una parcel·la mínima edificable de 1.000 m². amb una tolerància del 10% llevat de les que conformen l'encreuament de la carretera C-150 amb el nou vial del Pla de la Colomina, la dimensió de les quals ve determinada per les indicacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

Cada parcel·la mantindrà una densitat màxima d'un sol establiment per parcel·la mínima.

b – Front de parcel·la mínim:

El front mínim de parcel·la a via pública és de 35 mts.

c – Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la és de 1,5 m².sostre per m². de sòl.

d – Ocupació.

L'ocupació de la parcel·la ve determinada en els plànols d'ordenació, essent d'obligada observància les aliniacions de l'edificació indicades.

Pel que fa a l'àmbit de sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, l'ocupació màxima es fixa en 2.800 m².

e – Espais no edificables.

En els espais no edificables la localització dels quals ve grafiada en els plànols d'ordenació, quan donin a vial, només serà permès l'estacionament de vehicles i les activitats de càrrega i descàrrega podent-se sistematitzar amb arbrat i jardineria. En cap cas es destinaran a l'emmagatzament o dipòsit de material ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti.

f – Separacions a vial.

En els fronts de vial assenyalats gràficament en els plànols d'ordenació serà obligatòria la separació de l'edificació 10 mts. de l'alineació de vial.

g – Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 mts. mesurats segons l'art. 48.1 de la normativa del Pla General.

h – Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes es correspon a planta baixa més planta pis.

i – Previsió d'estacionament.

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les d'una plaça d'estacionament per cada 125 m². de superfície ocupada per l'edificació.

j – Tancament de les parcel·les.

Els tancaments corresponents al límit de la parcel·la es construïran amb mur massís fins una alçada de 1,10 mts. i la resta fins a 3,50 mts. d'alçada total amb tela metàl·lica galvanitzada, enreixat o xapa deploïé o perforada, o fins a la mateixa alçada amb arbust vegetal retallable.

k – Publicitat i ornament de façanes.

Qualsevol cartell o rètol anunciatiu referent a l'empresa no podrà sobresortir d'un rectangle definit per una banda d'1,50 mts. d'amplada disposada al llarg de tota la façana de la nau i situada a una alçada de 5 mts. del sòl mesurada en el seu punt mig. En cap cas s'admetran panells o rètols sobresortints del pla de l'edificació.

6. Estudi de detall per a l'illa núm.1 del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es deixa sense efecte l'Estudi de detall per a l'illa núm.1 del Pla parcial del sector industrial NP3, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Banyoles en data 25 de juny de 2.001.

Banyoles, setembre de 2.014
L'arquitecte,

Ramon Colomer Oferil

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3 - Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b), en l'illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers.

Article únic

1. Àmbit

La Modificació puntual abasta un únic àmbit, de 3.700 metres quadrats de superfície, i que es correspon al sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3.

2. Objectius

Aquesta modificació puntual es formula per tal de permetre l'ampliació d'un establiment comercial existent, ubicat en l'àmbit descrit en l'anterior apartat. Això es durà a terme mitjançant el canvi de qualificació urbanística de part del sòl afectat, de manera que les tres parcel·les actuals (dues d'elles qualificades com a zona d'indústria en filera - F3a, i l'altra com a indústria aparador – F3b) s'ordenin a partir d'una única clau urbanística, corresponent a la zona d'indústria aparador – F3b, i sense sobrepassar, en cap cas, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació que el vigent Pla parcial atorga pel conjunt de les tres parcel·les.

3. Contingut i interpretació

La modificació puntual consta dels documents següents:

- Memòria informativa.
- Memòria de la proposta.
- Normes urbanístiques.
- Plànols.

Les Normes urbanístiques, juntament amb els plànols, constitueixen el cos normatiu d'aplicació. Pel que no es regula expressament en aquestes Normes s'estarà al que disposen les Normes urbanístiques del Pla parcial sector industrial NP3, el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable.

Els documents s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades.

4. Modificació dels plànols d'ordenació del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es modifiquen l'ordenació i zonificació del Pla parcial del sector industrial NP3, pel que fa a l'àmbit de sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5, les quals passaran a tenir una única qualificació urbanística, identificada com a Zona d'indústria aparador, clau F3b.

5. Modificació de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es modifica, de les Normes urbanístiques del Pla parcial del sector industrial NP3, el seu article 29, que estableix els paràmetres reguladors de la clau F3b Zona d'indústria aparador, el qual passarà a tenir el següent redactat:

Art. 29.- Paràmetres reguladors.

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a – Parcel·la mínima:

Es fixa una parcel·la mínima edificable de 1.000 m². amb una tolerància del 10% llevat de les que conformen l'encreuament de la carretera C-150 amb el nou vial del Pla de la Colomina, la dimensió de les quals ve determinada per les indicacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

Cada parcel·la mantindrà una densitat màxima d'un sol establiment per parcel·la mínima.

b – Front de parcel·la mínim:

El front mínim de parcel·la a via pública és de 35 mts.

c – Edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat neta en parcel·la és de 1,5 m².sostre per m². de sòl.

d – Ocupació.

L'ocupació de la parcel·la ve determinada en els plànols d'ordenació, essent d'obligada observància les aliniacions de l'edificació indicades.

Pel que fa a l'àmbit de sòl privat on desenvolupa la seva activitat el grup BonPreu, entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem i el carrer de Telers, en les antigues parcel·les 3, 4 i 5 del Pla parcial sector industrial NP3, l'ocupació màxima es fixa en 2.800 m².

e – Espais no edificables.

En els espais no edificables la localització dels quals ve grafiada en els plànols d'ordenació, quan donin a vial, només serà permès l'estacionament de vehicles i les activitats de càrrega i descàrrega podent-se sistematitzar amb arbrat i jardineria. En cap cas es destinaran a l'emmagatzament o dipòsit de material ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de què es tracti.

f – Separacions a vial.

En els fronts de vial assenyalats gràficament en els plànols d'ordenació serà obligatòria la separació de l'edificació 10 mts. de l'alineació de vial.

g – Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 mts. mesurats segons l'art. 48.1 de la normativa del Pla General.

h – Nombre de plantes.

El nombre màxim de plantes es correspon a planta baixa més planta pis.

i – Previsió d'estacionament.

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les d'una plaça d'estacionament per cada 125 m². de superfície ocupada per l'edificació.

j – Tancament de les parcel·les.

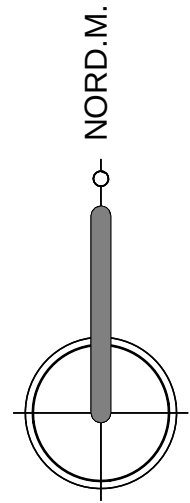
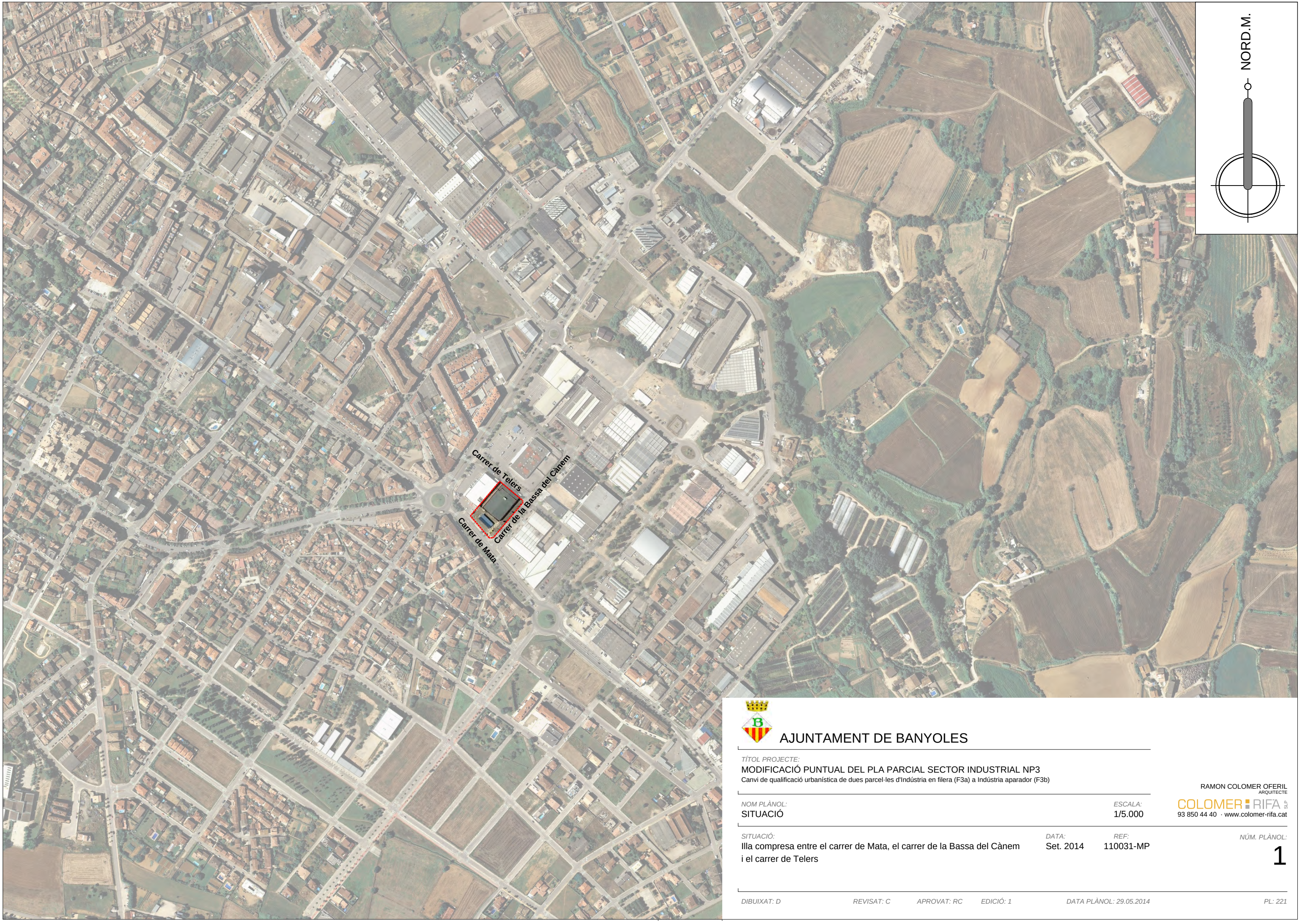
Els tancaments corresponents al límit de la parcel·la es construiran amb mur massís fins una alçada de 1,10 mts. i la resta fins a 3,50 mts. d'alçada total amb tela metàl·lica galvanitzada, enreixat o xapa deploïe o perforada, o fins a la mateixa alçada amb arbust vegetal retallable.

k – Publicitat i ornament de façanes.

Qualsevol cartell o rètol anunciatiu referent a l'empresa no podrà sobresortir d'un rectangle definit per una banda d'1,50 mts. d'amplada disposada al llarg de tota la façana de la nau i situada a una alçada de 5 mts. del sòl mesurada en el seu punt mig. En cap cas s'admetran panells o rètols sobresortints del pla de l'edificació.

6. Estudi de detall per a l'illa núm.1 del Pla parcial del sector industrial NP3.

Es deixa sense efecte l'Estudi de detall per a l'illa núm.1 del Pla parcial del sector industrial NP3, aprovat definitivament per l'Ajuntament de Banyoles en data 25 de juny de 2.001.



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3

Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:

SITUACIÓ

ESCALA:
1/5.000

SITUACIÓ:

Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:

Set. 2014

REF:

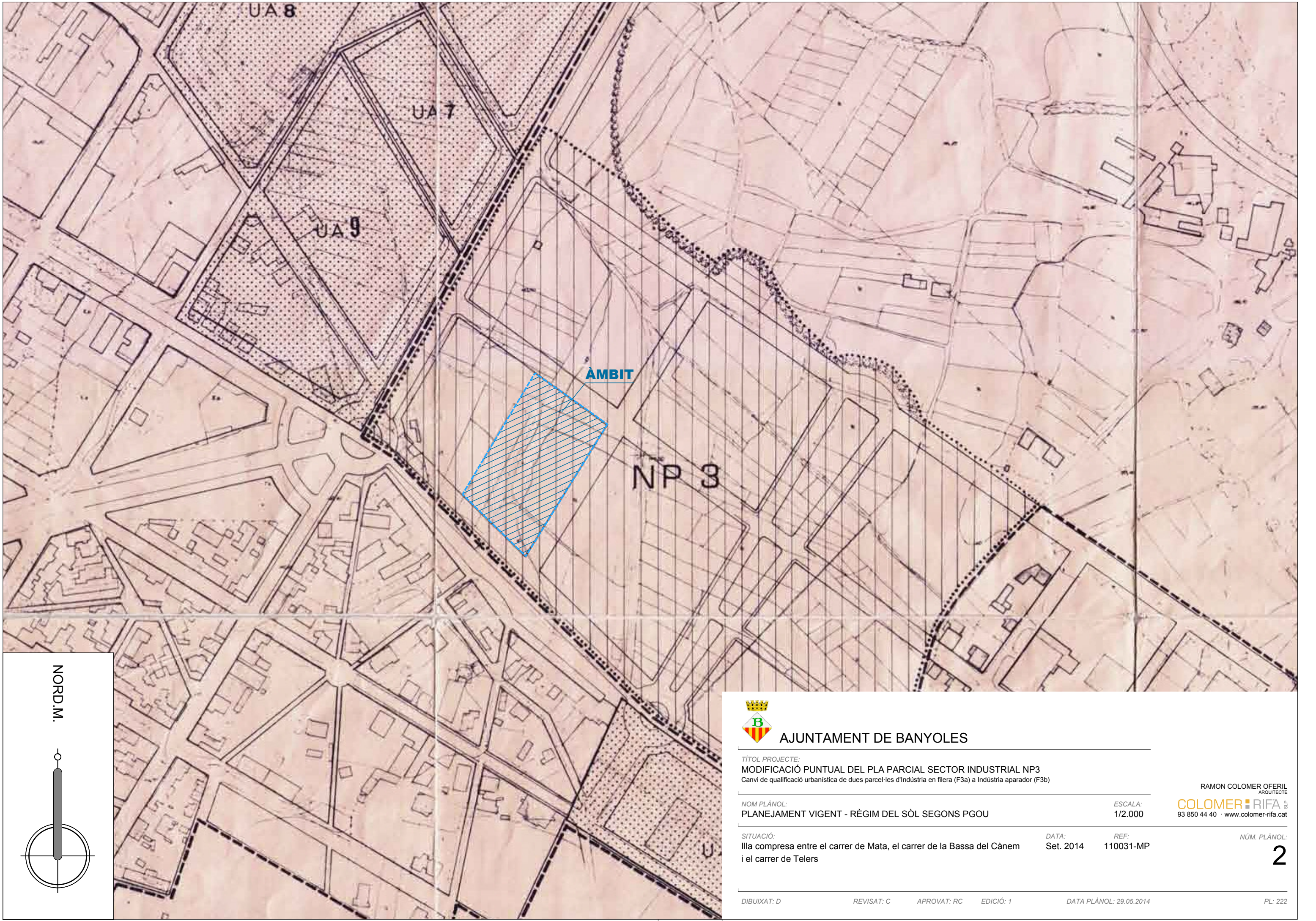
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

1

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE

COLOMER RIFA
93 850 44 40 - www.colomer-rifa.cat



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT - RÈGIM DEL SÒL SEGONS PGOU

ESCALA:
1/2.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

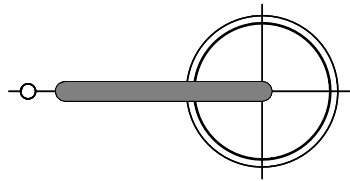
REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

2

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE
COLOMER RIFA
93 850 44 40 · www.colomer-rifa.cat

NORD.M.



ZONIFICACIÓ I PARÀMETRES SEGONS PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3			
Parcel·la	Qualificació	Edificabilitat màx.	Ocupació màx.
3	F3a Indústria en filera	1,5 m2st/m2s	75%
4	F3a Indústria en filera	1,5 m2st/m2s	75%
5	F3b Indústria aparador	1,5 m2st/m2s	(segons gàlib pl. ordenació)



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT - ZONIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL NP3

ESCALA:
1/2.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

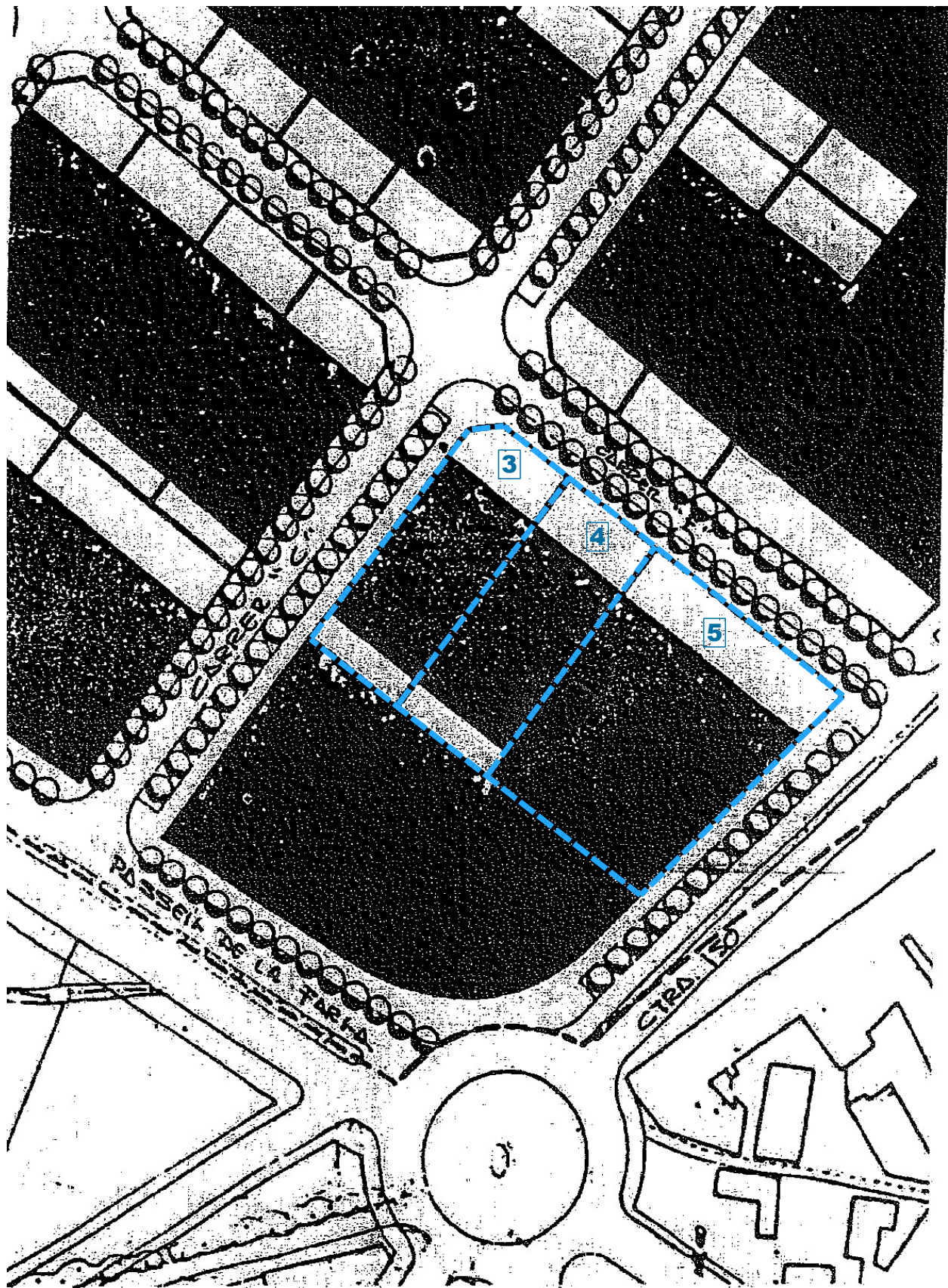
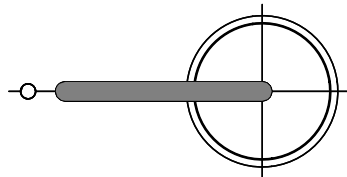
DATA:
Set. 2014

REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

3

NORD.M.



QUADRE RESUM PARÀMETRES VIGENTS

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx.	Ocupació màx.
3	F3a Indústria en filera	1.000 m2	1.500 m2 (Ed. 1,5)	750 m2 (Oc. 75%)
4	F3a Indústria en filera	1.000 m2	1.500 m2 (Ed. 1,5)	750 m2 (Oc. 75%)
5	F3b Indústria aparador	1.700 m2	2.550 m2 (Ed. 1,5)	1.300 m2 (gàlib)
Totals		3.700 m2	5.550 m2	2.800 m2



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT - OCUPACIÓ DEL PLA PARCIAL NP3

ESCALA:
1/1.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

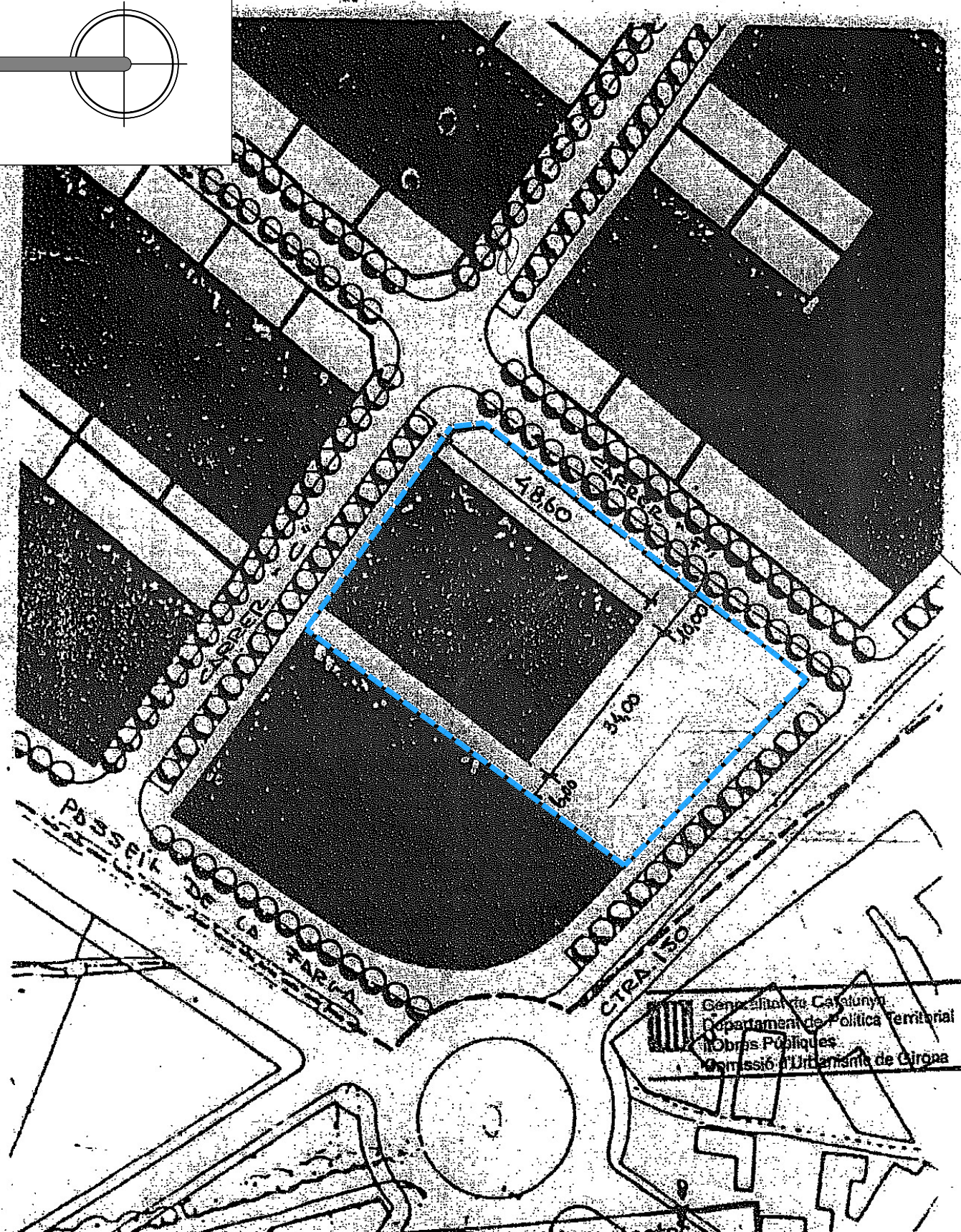
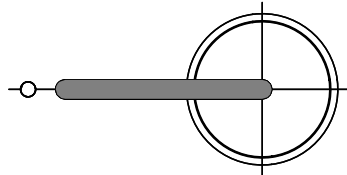
REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

4

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE
COLOMER RIFA
93 850 44 40 · www.colomer-rifa.cat

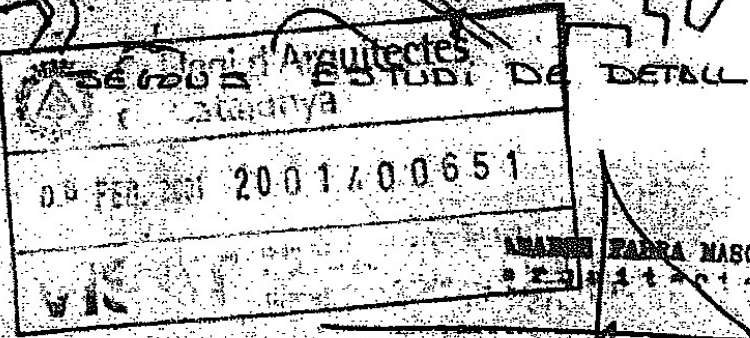
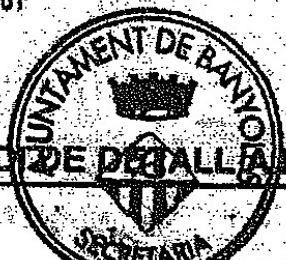
NORD.M.



DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present
ESTUDI DE DETALL
ha estat aprovat DEFINITIVAMENT
en sessió plenària celebrada en data:

25 JUNY 2001

per UNANIMITAT
EL LA SECRETARIA



ESTUDI DE DETALL AL L'ILLA N°1 PLA PARCIAL NP3 DE BANYOLES
4. COMPARATIU P. PARCIAL I ESTUDI DE DETALL



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT - OCUPACIÓ SEGONS ESTUDI DE DETALL

ESCALA:
1/1.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

REF:
110031-MP

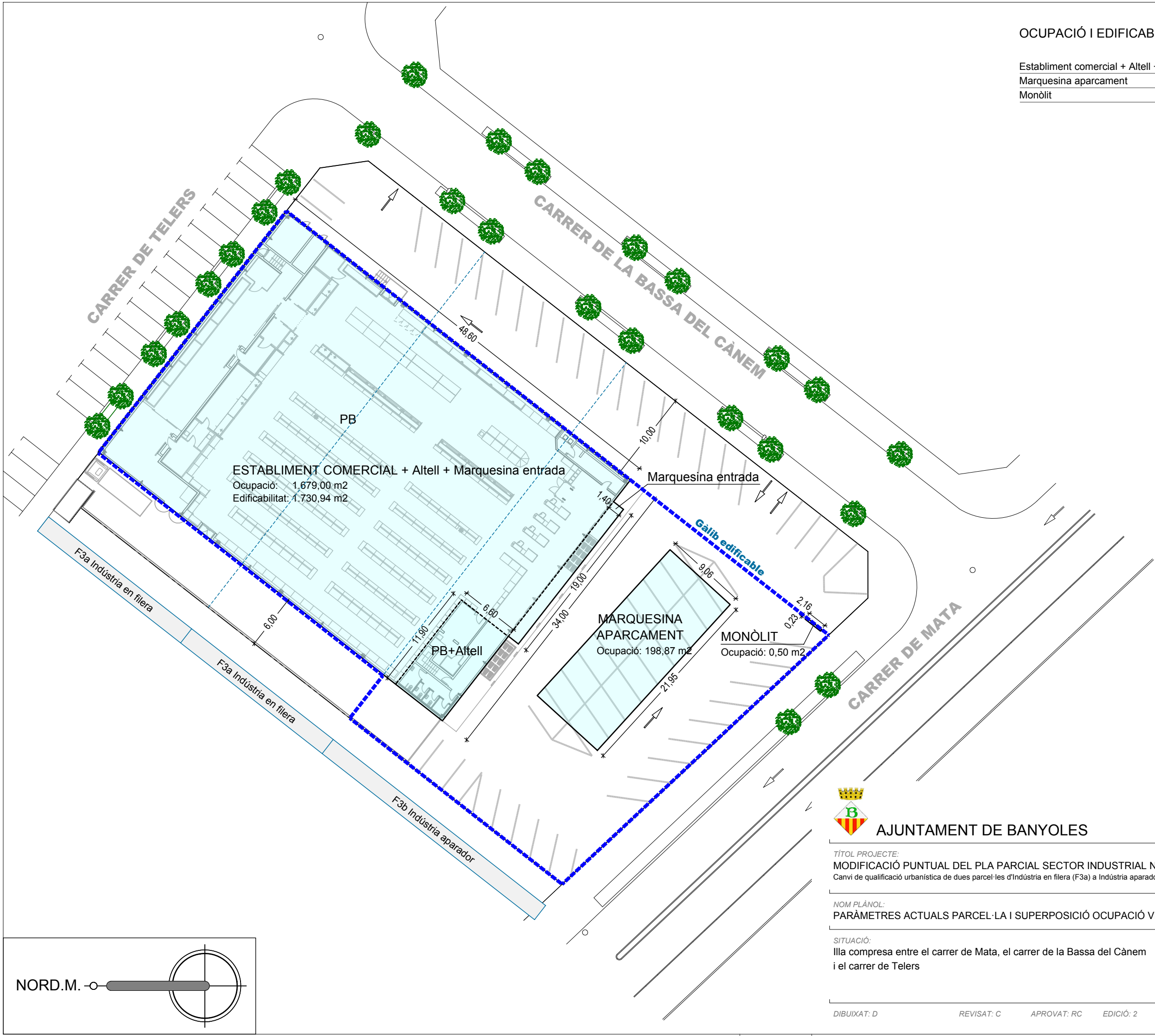
NÚM. PLÀNOL:

5

RAMON COLOMER OFFERIL
ARQUITECTE
COLOMER RIFA
93 850 44 40 - www.colomer-rifa.cat

OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT ACTUALS

	Ocupació	Edificabilitat
Establiment comercial + Altell + Marquesina entrada	1.679,00 m2	1.730,94 m2
Marquesina aparcament	198,87 m2	
Monòlit	0,50 m2	
	1.878,37 m2	1.730,94 m2



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PARÀMETRES ACTUALS PARCEL·LA I SUPERPOSICIÓ OCUPACIÓ VIGENT (Pla parcial)

ESCALA:
1/400

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

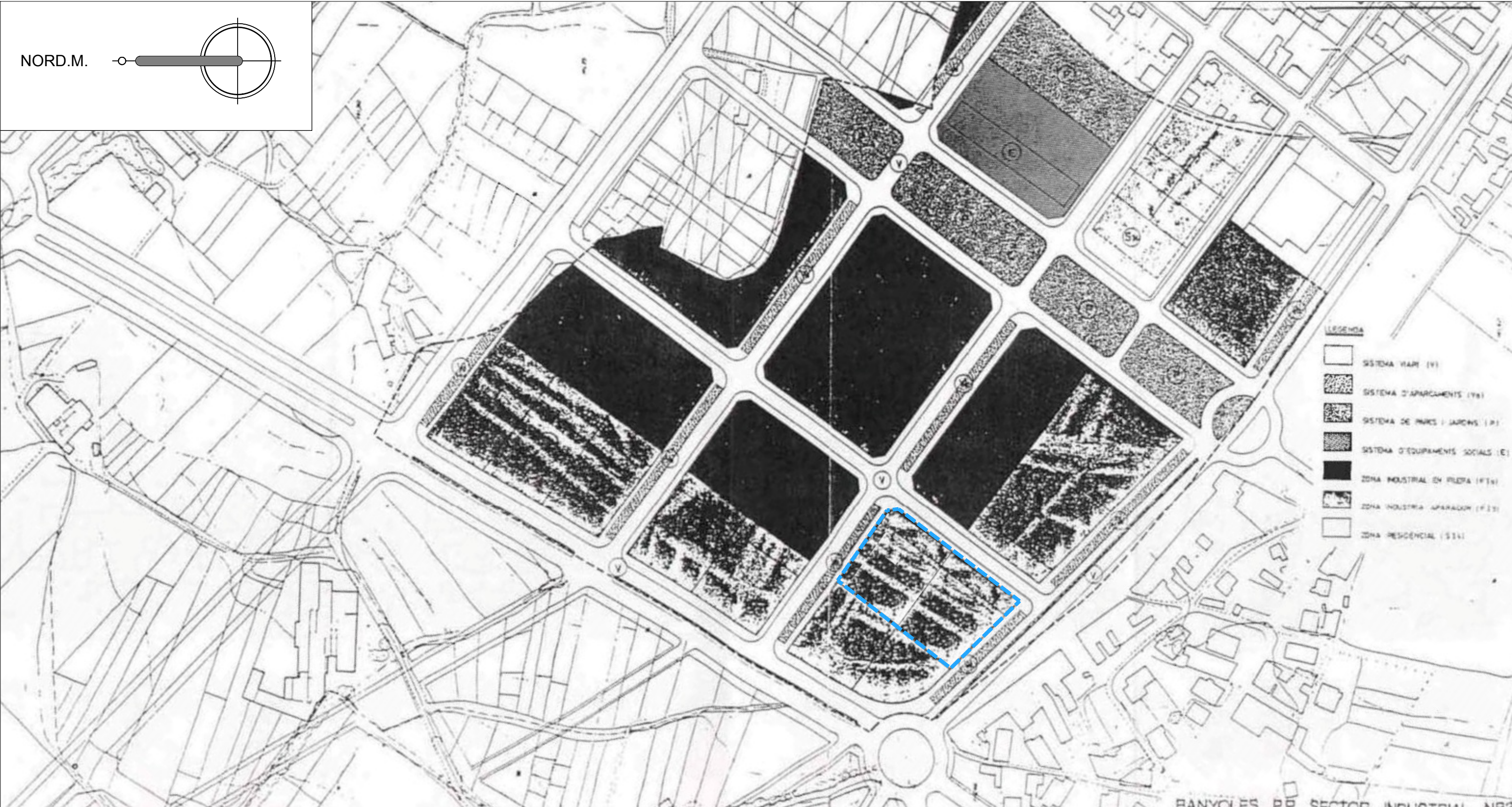
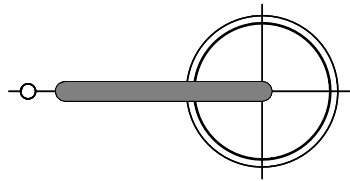
REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

6

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE
COLOMER RIFA
93 850 44 40 · www.colomer-rifa.cat

NORD.M.



- LEGENDA
- SISTEMA VIARI (VI)
 - SISTEMA D'APARCAMENT (VB)
 - SISTEMA DE PARS I JARDINS (PI)
 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS SOCIALS (E)
 - ZONA INDUSTRIAL EN FILERA (F3a)
 - ZONA INDUSTRIAL APARADOR (F3b)
 - ZONA RESIDENCIAL (S1a)



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PROPOSTA MODIFICACIÓ - ZONIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL NP3

ESCALA:
1/2.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

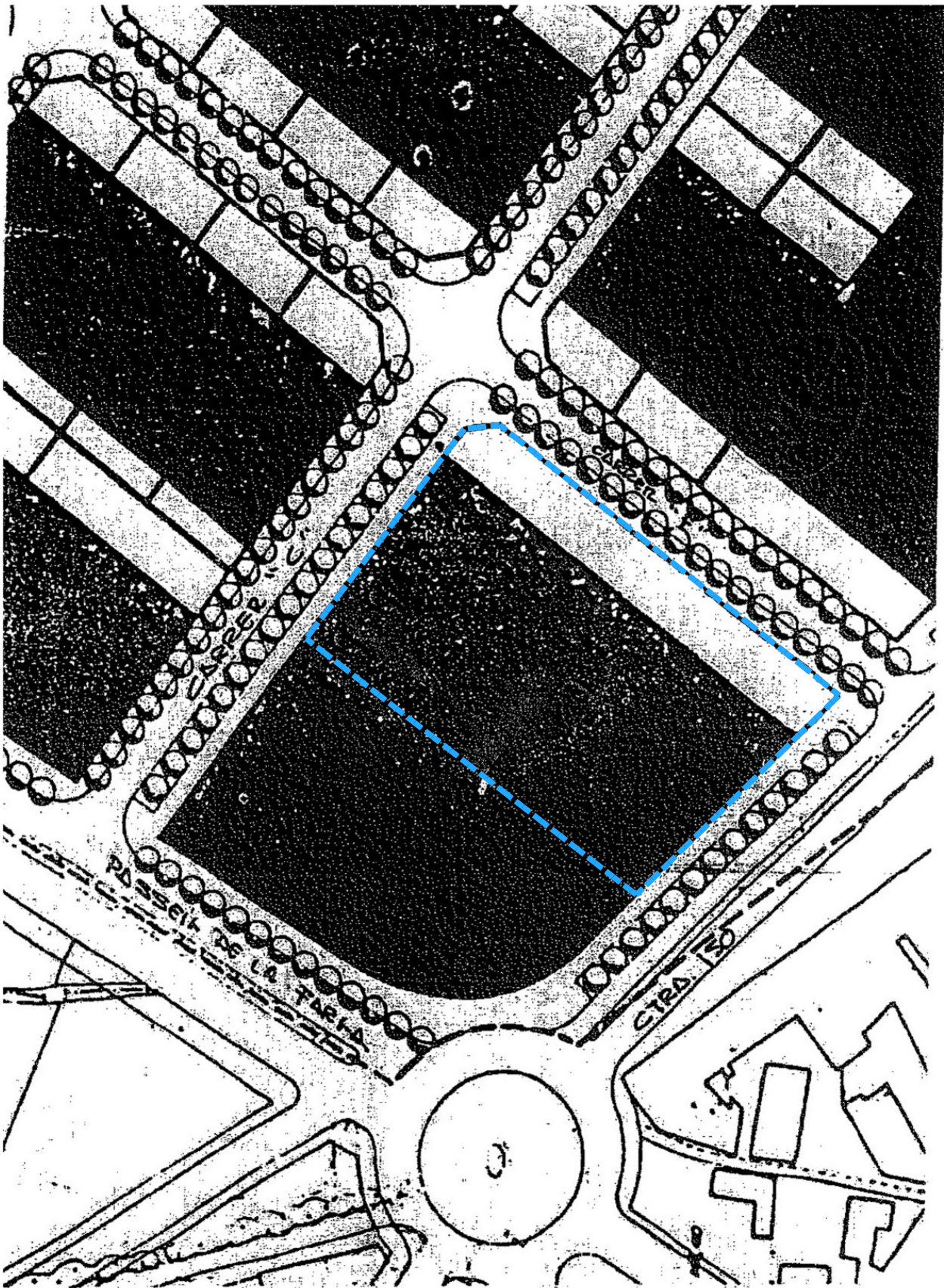
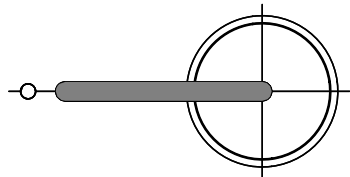
DATA:
Set. 2014

REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

7

NORD.M.



QUADRE RESUM PARÀMETRES VIGENTS

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx.	Ocupació màx.
3	F3a Indústria en filera	1.000 m2	1.500 m2 (Ed. 1,5)	750 m2 (Oc. 75%)
4	F3a Indústria en filera	1.000 m2	1.500 m2 (Ed. 1,5)	750 m2 (Oc. 75%)
5	F3b Indústria aparador	1.700 m2	2.550 m2 (Ed. 1,5)	1.300 m2 (gàlib)

Totals		3.700 m2	5.550 m2	2.800 m2
--------	--	----------	----------	----------

QUADRE RESUM PARÀMETRES PROPOSATS

Parcel·la	Qualificació	Superfície	Edificabilitat màx.	Ocupació màx.
3-4-5	F3b Indústria aparador	3.700 m2	5.550 m2 (Ed. 1,5)	2.800 m2

Totals		3.700 m2	5.550 m2	2.800 m2
--------	--	----------	----------	----------



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
PROPOSTA MODIFICACIÓ - OCUPACIÓ DEL PLA PARCIAL NP3

ESCALA:
1/1.000

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

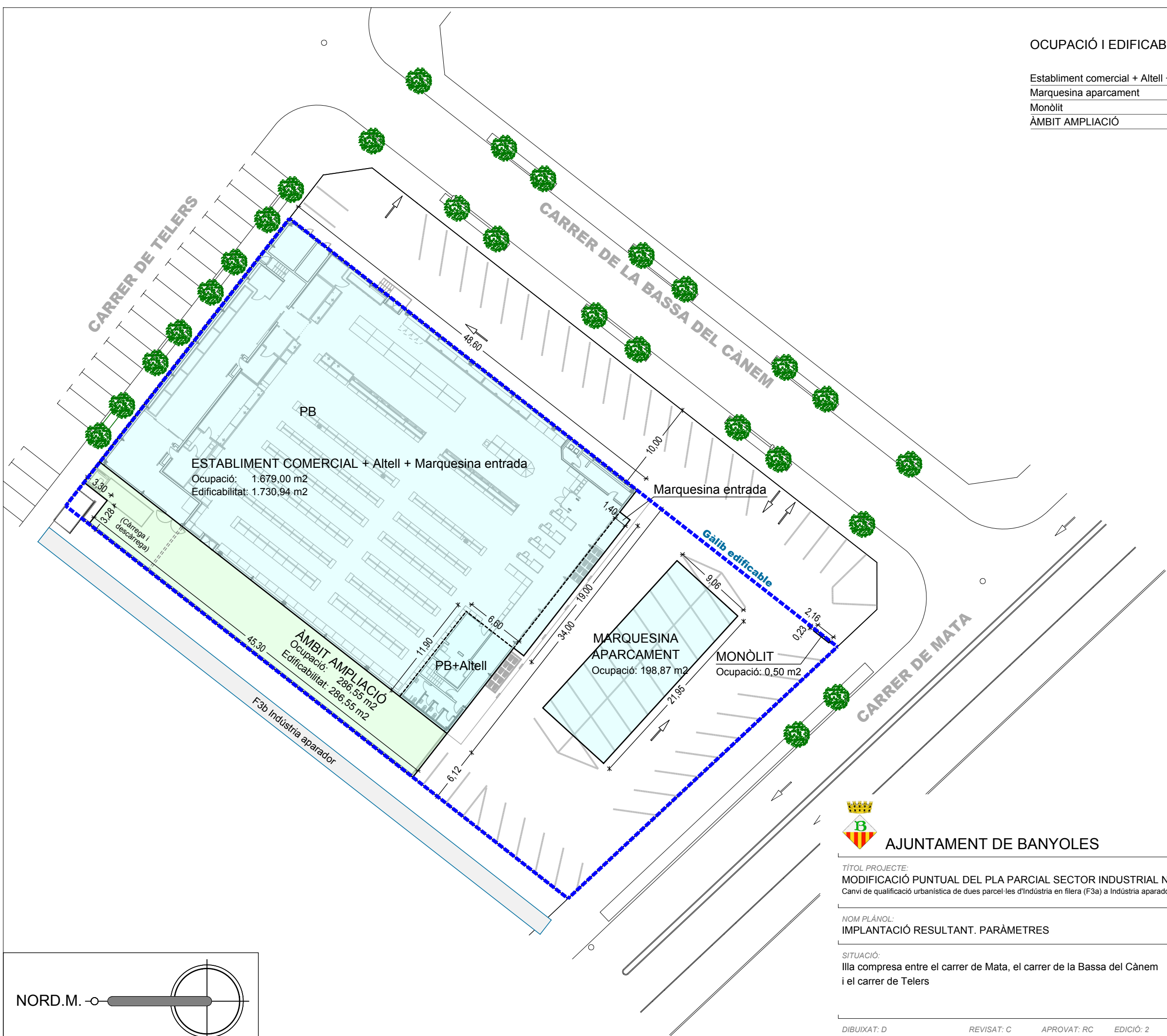
REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

8

OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT RESULTANTS AMPLIACIÓ

	Ocupació	Edificabilitat
Establiment comercial + Altell + Marquesina entrada	1.679,00 m2	1.730,94 m2
Marquesina aparcament	198,87 m2	
Monòlit	0,50 m2	
ÀMBIT AMPLIACIÓ	286,55 m2	286,55 m2
	2.164,92 m2 (< 2.800,00 m2)	2.017,49 m2 (< 5.550,00 m2)



AJUNTAMENT DE BANYOLES

TÍTOL PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL NP3
Canvi de qualificació urbanística de dues parcel·les d'Indústria en filera (F3a) a Indústria aparador (F3b)

NOM PLÀNOL:
IMPLANTACIÓ RESULTANT. PARÀMETRES

ESCALA:
1/400

SITUACIÓ:
Illa compresa entre el carrer de Mata, el carrer de la Bassa del Cànem
i el carrer de Telers

DATA:
Set. 2014

REF:
110031-MP

NÚM. PLÀNOL:

9

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE
COLOMER RIFA
93 850 44 40 · www.colomer-rifa.cat