

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BANYOLES

DOCUMENT D'AVANÇ DE PLANEJAMENT

juliol 2 014



III Memòria de l'ordenació

III MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ Taula de continguts

1	DIAGNOSI URBANÍSTICA	1
1.1	RÈGIM DEL SÒL	1
1.1.1	EL SÒL URBANITZABLE	1
1.1.2	DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	3
1.2	ELS USOS I LES TIPOLOGIES EN EL SÒL URBÀ	5
1.3	IMPULS A L'ACTIVITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. EQUILIBRI I COMPLEMENTARIETAT EN L'ACTIVITAT ECONÒMICA	6
1.4	EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES	7
1.5	LA MOBILITAT: LA XARXA VIÀRIA URBANA	9
1.6	EL SÒL NO URBANITZABLE	10
1.7	L'ESTANY I LA XARXA HÍDRICA. EL PLA DE RECS	11
1.8	POTENCIAL DEL PLANEJAMENT VIGENT	13
1.9	PREVISIONS DE POBLACIÓ I NECESSITATS DE SÒL	16
1.9.1	PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES	16
1.9.2	PREVISIONS DEL PDU DEL PLA DE L'ESTANY	21
1.9.3	EL PLA LOCAL D'HABITATGE	23
1.9.4	EMMARCAMENT TERRITORIAL	24
1.10	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	27
1.10.1	CREIXEMENT PER EXTENSIÓ	28
1.10.2	REFORMA INTERIOR	29
1.10.3	COMPACTACIÓ DELS BUIXS EXISTENTS	31
1.10.4	DENSIFICACIÓ	32
1.11	CONCLUSIONS	34
2	CRITERIS I DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT	38
3	OBJECTIUS DEL POUM	40
4	SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES	42
4.1	DEFINICIÓ I ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES	43
4.2	PREDIMENSIONAT DE LES ALTERNATIVES	46
5	PROPOSTA	47
5.1	JUSTIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA SELECCIONADA	47
	SÒL URBÀ I URBANITZABLE	47
	SÒL NO URBANITZABLE	50
5.2	COMPATIBILITAT DE LA PROPOSTA AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL	51
5.2.1	Sistema d'espais oberts	51
5.2.2	Sistema d'assentaments	51
5.2.3	Sistema d'infraestructures de mobilitat	54

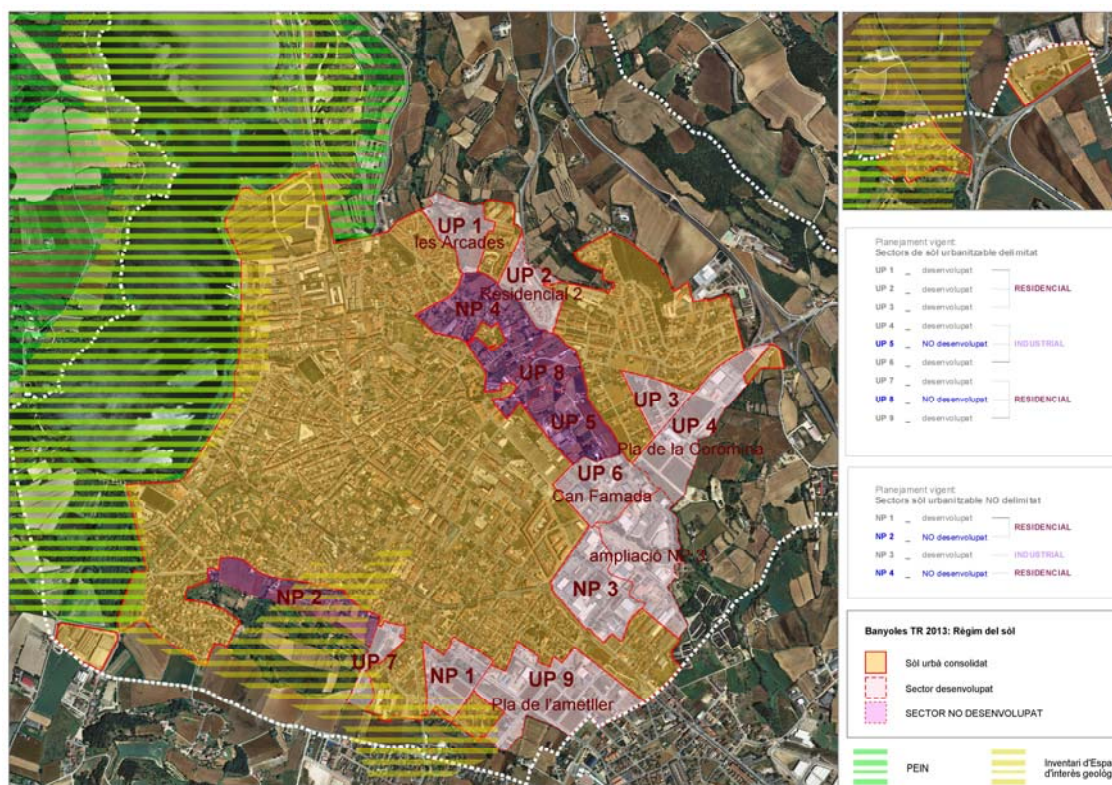
1 DIAGNOSI URBANÍSTICA

1.1 RÈGIM DEL SÒL

1.1.1 EL SÒL URBANITZABLE

Com ja s'ha fet esment a la Memòria de la informació, el planejament vigent al municipi de Banyoles preveu tretze sectors de sòl urbanitzable, nou delimitats i quatre sense delimitar. En total sumen una superfície d'unes 110 hectàrees.

IMATGE 1.1 | Planejament vigent. Règim del sòl:
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DESENVOLUPATS I PENDENTS



D'aquests tretze sectors, nou compten amb Pla parcial aprovat i llevat del UP1, estan urbanitzats en la seva totalitat i edificats amb major o menor grau de consolidació. Suposen un total d'unes 78 hectàrees, es a dir, un 70% de la superfície urbanitzable prevista.

Només quatre resten pendents de desenvolupar-se: UP5, UP8, NP2 i NP4. Al sector UP5 s'hi preveuen usos industrials, mentre que al UP8, NP2 i NP4, usos residencials. En total sumen 33 hectàrees.

QUADRE 1.1 | Desenvolupament del planejament vigent
SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DESENVOLUPATS I PENDENTS

Planejament vigent				
SÒL URBANITZABLE				
sòl urbanitzable		Superfície (ha)	ús	
delimitat	UP1	5,18	residencial	desenvolupat
	UP2	4,82	residencial	desenvolupat
	UP3	3,51	residencial	desenvolupat
	UP4	10,86	industrial	desenvolupat
	UP5	7,98	industrial	pendent de desenvolupar
	UP6	7,42	industrial	desenvolupat
	UP7	2,91	residencial	desenvolupat
	UP8	5,17	residencial	pendent de desenvolupar
	UP9	15,77	residencial	desenvolupat
no delimitat	NP1	5,73	residencial	desenvolupat
	NP2	8,26	residencial	pendent de desenvolupar
	NP3	21,48	industrial	desenvolupat
	NP4	11,59	residencial	pendent de desenvolupar
total desenvolupat		70%	77,68	residencial 37,92 industrial 39,76
total pendent de desenvolupar		30%	33,00	residencial 13,43 industrial 7,98
total sòl urbanitzable			110,68	

Font: Elaboració pròpia. Superfícies calculades per mitjans mecànics sobre cartografia digital. Juny 2 014.

Els sectors **UP5**, **UP8** i **NP4**, amb una superfície de 16,76 ha d'ús residencial i 7,98 d'ús industrial, conjuntament amb l'UA34-Can Laqué, són objecte d'una Modificació puntual del Pla General que es tramita en paral·lel als treballs per a la redacció del POUM . (Vegeu punt 2.5.1 de la Memòria de la informació urbanística).

Al 1987 es va aprovar el Pla parcial del sector UP5 però va quedar aturat l'any 1992 per una sentència del TSJC. El sector UP8 es va incloure en el PDU de les Àrees Residencials Estratègiques de les Comarques Gironines aprovat inicialment, però tampoc va prosperar i no va arribar a l'aprovació definitiva.

El fet que aquests sectors no hagin prosperat en l'època més expansiva de creixement es deu bàsicament a dos fets: el fraccionament de la propietat i a la quantitat de preexistències ja edificades.

El quart àmbit que queda per desenvolupar, el sector de sòl urbanitzable no delimitat **NP2** (8,26 ha previstes d'ús residencial), es situa al sud del nucli urbà. La seva ubicació allunyada del centre i a una cota inferior al sòl urbà adjacent conjuntament amb els seus valors intrínsecs fan discutible l'oportunitat del seu desenvolupament.

Dels **nou sectors amb Pla parcial aprovat**, llevat de l'UP1, constitueixen avui sòl urbà consolidat. El sector UP1 malgrat té el Pla parcial aprovat definitivament, està pendent de reparcel·lació. Això no obstant hi ha moltes edificacions preexistents i s'estima que es troba edificat aproximadament en un 50%, atès que manquen obrir carrers i executar zones verdes i equipaments es considera, segons la normativa urbanística, sòl urbà no consolidat.

1.1.2 DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

El Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles, en endavant TR 2001, de conformitat amb el Decret legislatiu 1/990 de 12 de juliol, reflexa la previsió en sòl urbà de

- Plans especials
- Programes d'actuació
- Estudis de detall

A continuació es detalla l'estat actual dels sectors de planejament i de gestió. Així mateix el POUM n'haurà de delimitar de nous com és el cas de la Illa cooperativa, les Hortes de Can Teixidó o l'àmbit de renovació urbana de Can Juncà i entorn.

Plans Especials

Pel que fa als Plans especials de desenvolupament en sòl urbà, el TR 2001, refon en sí mateixos i annexa al final de la normativa una sèrie de Plans especials que s'havien redactat i modificat puntualment fins a la data, que aquest POUM haurà de refondre en la seva normativa tot preveient la pèrdua de vigència d'aquests documents.

QUADRE 1.2 | PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS
Annex Text Refós 2001

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS per refondre a la normativa del POUM	
PERI	PERI prolongació del carrer Abat Bonito
PE	Vila olímpica
PE	Les Saques I
PE	regulador de l'edifici en l'àmbit de la UA-1
PE	d'ordenació volumètrica "Illes front estany"

Aquest Annex del TR 2011 inclou també el Pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany, això no obstant, atès que es tracta de l'ordenació del sòl no urbanitzable, s'aborda en el punt 1.4.

QUADRE 1.3 | PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS pendents d'execució
Planejament vigent.

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS pendents d'execució	
PE II	Transformació d'ús carrers Badalona, Girona, Constància i Barcelona
PE III	Transformació d'ús carrers Alvarez de Castro, Barcelona i Girona
PE IV	PERI de l'espai de l'interior de l'illa delimitada pels carrers Conill, Canat i Rambla
PEV	Recuperació del Rec Major a l'illa dels carrers Canat, Alfons XII i Colon.
PEU	Ca l'Ametller
PEU	Santa Maria
PEU	Servites

Així mateix, el TR 2011 preveu sis àmbits de sòl urbà per desenvolupar-se mitjançant Plans especials, dels quals s'han redactat dos: el PE I de Conservació i millora del nucli antic i el PE VI d'Eixamplament de vial en un tram del carrer Dr. Hysern. A aquest àmbits se'n afegixen tres més (Ca

l'Ametller, Santa Maria i Servites) mitjançant la modificació puntual del PGOU a l'entorn del nucli antic (expedient 2008/35151/G).

Pel que fa al Pla especial del nucli antic de Banyoles (PENAB), s'hi refundran les modificacions sofertes i es mantindrà vigent a l'aprovació definitiva del POUM.

Aquest Pla determina la intervenció en el centre històric i estableix com objectius bàsics:

- La protecció i recuperació del conjunt construït del nucli antic, propiciant que les noves actuacions mantinguin les referències històriques.
- Establir les pautes d'intervenció i tractament dels espais lliures per tal de revifar-los, amb una especial atenció a la recuperació dels recs que s'hauran de mantenir i millorar.
- Permetre el desenvolupament de les activitats residencials i econòmiques que afavoreixin unes millors condicions de vida del barri. Posar de manifest la importància de la topografia de l'assentament i el paper històric d'aquesta barri com a centre de comunicacions i nucli viu de la ciutat.

La dinàmica de renovació i potenciació d'aquesta àrea urbana central, ha de venir impulsada per les progressives actuacions urbanes i la renovació que aquestes puguin generar en el teixit comercial i de serveis, bona part d'elles impulsades per una col·laboració de les dinàmiques públiques i privades.

Unitats d'actuació

Pel que fa a la vintena d'unitats d'actuació delimitades pel planejament vigent, sis estan totalment executades, tres estan en procés d'execució mentre que la resta s'haurà de valorar l'oportunitat del manteniment i/o modificació de la seva delimitació.

QUADRE 1.4 | Planejament vigent. UNITATS D'ACTUACIÓ
Estat d'execució

UNITATS D'ACTUACIÓ	estat d'execució
UA 5a	Pendent , tot i que hi ha un tram en el què s'han atorgat llicències, està pendent l'obertura d'un vial
UA 5c	Pendent
UA 6a	Pendent
UA 10	Pendent
UA 11	Executada
UA 12	Parcialment executada.
Can Sisó-c/ Pare Claret	És discontinua i falta una part
UA 16	Pendent de recepcionar
UA 17a	Pendent
UA 18b	Pendent
UA 21	Executada
Can Castañer	
UA 22	Executada
UA 24b	Executada
UA 27	Executada
UA 31	Pendent
Barri de l'Ametller	
UA 32	Pendent
UA 33	Pendent
UA 34	Pendent
PAU Passatge Llibertat:	Pendent
PAU-A:	Pendent
PAU-B:	Executada

1.2 ELS USOS I LES TIPOLOGIES EN EL SÒL URBÀ

Pel que fa als usos i les tipologies edificatòries es resumeixen en aquest apartat les disfuncions detectades en la fase d'anàlisi, per tal d'intentar donar-los-hi resposta amb el model de ciutat que dibuixarà el POUM.

Un dels problemes que es detecten és una excessiva especialització residencial del teixit urbà amb la conseqüent manca d'activitat econòmica. En aquest sentit, el POUM vetllarà per augmentar la mixticitat d'usos, afavorint la implantació d'usos terciaris i de serveis conjuntament amb l'ús d'habitatge en teixits integrats que cerquin l'equilibri entre la residència i els llocs de treball. Aquest punt es complementa amb l'apartat següent on es resumeixen les reflexions fruit de l'estudi de la situació del municipi de les diverses activitats econòmiques.

Activitat econòmica

- Presència de teixits industrials obsolets que conviuen amb l'habitatge generant molèsties de contaminació acústica, de males olors i de funcionalitat (càrrega i descàrrega, etc.), als quals es suma el conseqüent enlletgiment del paisatge urbà.
- Usos comercials i lúdics en el sòl industrial. D'una banda la concentració de grans superfícies comercials en un lloc relativament proper al centre urbà debilita el teixit d'aquest ús en el nucli. Així mateix ocupa un sòl destinat a uns usos que podrien comportar major nombre de llocs de treball i de major qualitat que el que proporcionen les grans superfícies comercials. En aquest sentit, caldria estudiar la permissivitat de nous centres comercials en aquesta zona i en canvi, potenciar els usos comercials i de serveis de proximitat.
- Teixit comercial feble en la ciutat històrica degut en part a les tipologies residencials i la baixa densitat i també a la proximitat d'una alta concentració de grans superfícies comercials en el sector industrial a tocar de la carretera d'entrada, ja comentada al punt anterior.

Ús residencial

- Elevada incidència del teixit de baixa densitat amb monocultiu del habitatge unifamiliar
- Concentració espacial de l'habitatge protegit donant lloc a segregació social (barri de la Farga)

1.3 IMPULS A L'ACTIVITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. EQUILIBRI I COMPLEMENTARIETAT EN L'ACTIVITAT ECONÒMICA

El nou POUM, ha de contribuir també al recolzament de l'activitat comercial, la potenciació dels sectors industrial i de serveis, i a la promoció de nova activitat econòmica en els àmbits dels serveis i turisme, en el camí cap un nou reequilibri de l'activitat econòmica del municipi, i en línia amb les previsions de l'evolució de l'economia del país.

El nou POUM ha d'apostar per recolzar i potenciar els sectors econòmics existents i alhora facilitar la diversificació i la complementarietat de les activitats econòmiques.

Així el Pla a partir de l'estudi de l'activitat econòmica del municipi, la seva evolució i les potencialitats futures, haurà d'establir les mesures per a recolzar les activitats existents, així com facilitar i incentivar la implantació de nous establiments i activitats de futur, probablement lligades a noves activitats tecnològiques, serveis i al turisme d'espais naturals.

Activitat comercial i de serveis

El recolzament i la millora del sector comercial minorista existent dins el teixit urbà, s'ha de considerar també com un objectiu de partida per mantenir l'equilibri en l'activitat econòmica del municipi. El sector ha de fomentar la comercialització dels productes autòctons i de proximitat, com a valor afegit a l'oferta comercial i turística, i com a base pel recolzament de la qualitat i serveis que ofereix la ciutat.

Turisme

L'ampliació del pes del turisme a mig termini, recolzat per el progressiu augment de d'una part important de la demanda turística que valora la qualitat dels espais naturals, l'esport i el lleure al voltant de l'Estany.

Aquesta ampliació de l'activitat, ha de permetre afegir al turisme de visita i pas diari, un turisme d'estada més llarga, que valora els equipaments i serveis que ofereix la ciutat i valora la qualitat de l'entorn natural. La fidelització d'aquest turisme ha de passar per l'increment de l'oferta residencial-hotelera, així com d'activitats amb l'optimització dels àmbits d'equipament existents, i la possibilitat de creació de nous serveis o activitats que han de reforçar els sectors turístic i el petit comerç especialitzat.

Activitat industrial

L'activitat industrial ha estat la base més important de l'activitat econòmica i de l'ocupació per la població resident en el municipi. Per tal d'assolir un millor equilibri entre l'evolució de la població resident i el nombre de llocs de treball, el municipi hauria de continuar disposant d'oferta de sòl industrial en quantitat suficient per atendre les necessitats d'ampliació de les activitats existents, o de les noves instal·lacions, especialment petites i mitjanes indústries que poden aprofitar l'excel·lent localització del municipi.

En contrapartida, l'escassa disponibilitat de sòl fàcilment apte per a implantacions industrials, comporta que el Pla hagi d'afinar l'optimització del sòl disponible, per complementar la estructura industrial existent. En aquest sentit es valora positivament el manteniment de l'activitat industrial existent dins la trama urbana, sempre que no comporti molèsties i sigui compatible amb els àmbits residencials veïns.

La renovació d'àmbits ocupats per naus d'antiga activitat industrial, actualment en desús, hauria de facilitar l'implantació de noves activitats econòmiques d'àmbits i sectors diversos, que haurien de conformar aquesta mixticitat i compatibilitat d'usos amb el residencial.

Tot i que el municipi ja té aquesta base industrial d'ocupació de sòl dins del propi municipi, caldrà facilitar la possibilitat d'implantació de noves activitats econòmiques i la permanència o renovació de les ja existents, adequant la normativa i determinacions per facilitar i simplificar aquesta continuïtat i renovació.

Sector primari

El sector primari manté dins el municipi un valor que va més enllà del valor econòmic dins l'economia municipal, al incloure també el valor afegit del manteniment d'un paisatge, que comporta un dels valors identitaris i de reconeixement del municipi.

Es considera en aquest cas també prioritari dins els objectius del POUM, el preservar i protegir el sector primari, dins l'equilibri d'activitats del municipi, amb la protecció de l'activitat agrícola, evitar la instal·lació d'activitats alienes, i alhora adequar i facilitar les determinacions normatives per a la realització de les actuacions necessàries pel seu manteniment i potenciació.

1.4 EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

Pel que fa al sistema d'equipaments i tal i com ja s'ha fet esment en el punt corresponent de la Memòria de la informació, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable han comportat unes reserves que equilibren el possible dèficit d'equipaments al municipi. En aquell punt es recullen els diferents equipaments agrupats per al diferents usos, escolars, esportius, sanitaris, culturals, religiosos i funeraris així com de les instal·lacions per a la gestió de residus industrials i d'origen municipal i altres instal·lacions municipals. Així mateix, en l'Annex de la Memòria es recull un inventari d'equipaments que es correspon amb el plànol d'informació i.21 *Reserva de sòl per a equipaments i espais lliures*, integrat en la Documentació gràfica del POUM.

En total hi han 40 hectàrees destinades al sistema d'equipaments i espais lliures, 12 de les quals corresponen als serveis tècnics i ambientals.

En el quadre adjunt es recullen diversos indicadors pel que fa al sistema d'espais lliures i d'equipaments, comparativament amb els de la comarca, les Comarques Gironines i el total de Catalunya. Això no obstant, el percentatge de superfícies tant d'espais verds com d'equipaments és superior en el municipi que en el global dels altres àmbits territorials, la ràtio per habitant resulta més baixa.

QUADRE 1.5 | SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS. INDICADORS.

Indicadors				
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS				
	Municipi	Comarca	Comarques Gironines	Catalunya
% sup. sòl destinat a sistemes	26,3	8,7	5,8	5,7
% sup. zona verda	4,1	0,4	5,8	1,4
M2 de zona verda per habitant (m2/hab)	23,2	32,9	67,9	58,5
% sup. equipaments	2,5	0,2	0,4	0,5
M2 d'equipaments per habitant (m2/hab)	14,3	18,1	29,2	22,9
% sup. serveis tècnics i ambientals	1,1	0,2	0,1	0,1
M2 de serveis tècnics i ambientals per habitant (m2/hab)	6,4	14,4	9,1	5,5

Font: MUC. Mapa urbanístic de Catalunya. Gener 2 013.

En el transcurs dels treballs que han culminat en aquest Avanç s'han detectat les següents mancances i disfuncions en el sistema d'equipaments públics: gran centre cívic polivalent, estació autobusos, ampliació del cementiri i localització del tanatori.

Així mateix i fruit de les sessions a les escoles en el marc del Programa de participació s'han recollit les següents peticions pel que fa al sistema d'equipaments i espais lliures:

- Preveure la ubicació definitiva de l'escola Camins a la zona industrial de l'actual Pla Especial III, a l'alçada de l'actual C/Masdevall. És important que estigui ubicada en una ubicació estratègica i cèntrica, de manera que es constitueixi un eix central amb altres escoles.
- Preveure l'espai adequat per a un nou equipament escolar al municipi (un possible centre de secundària), preferentment en una zona perifèrica, i tenint en compte la distribució dels centres actuals.
- Crear una zona o espai educatiu-formatiu-cultural, amb un equipament polivalent que aculli diferents usos (Escola d'Adults, l'Escola Oficial d'Idiomes, biblioteca, Servei d'Educació, etc.) de manera es pugui oferir un bon servei a la ciutadania, en una àmplia franja horària, rendibilitzant costos, temps, espais i creant sinergies.
- Preveure la ubicació d'un espai dins el barri de Canaleta i Can Puig per portar a terme les activitats socials i educatives de dinamització.
- Mantenir l'espai públic de sota el pavelló de Can Puig per a ubicar-hi una futura escola bressol municipal.
- Preveure la ubicació d'un centre cívic, un hotel d'entitats o un espai polivalent per les entitats, els infants, les famílies i la gent gran, que sigui accessible per a tothom.
- Preveure l'ampliació d'alguns patis escolars (exemple: escola La Draga o l'escola Camins).
- Arranjar i dignificar la zona de davant del pavelló de Can Puig per recuperar-ne la funcionalitat.
- Arranjar els parcs infantils.

Pel que fa al sistema d'espais lliures ja s'ha esmentat en l'apartat corresponent de la Memòria de la informació, que de la mateixa manera que en el sistema d'equipaments, el desenvolupament dels nous sectors de planejament derivat i de gestió en sòl urbà han generat nous espais, la majoria definits a través de plans parcials. Manca una visió global que els relligui, aprofitant també peces periurbanes de valor ambiental i paisatgístic.

Quantitativament parlant, el planejament vigent presenta un dèficit de zones verdes. La superfície de qualificada de sistemes d'espais lliures i zones verdes, a gener de 2013 era de 45 hectàrees.

La manca d'estructura detectada tant en el sistema d'espais lliures com en el d'equipaments dona peu a proposar en el POUM una visió conjunta d'ambdós sistemes per tal de dotar-los d'uns itineraris que els relacionin de manera que la xarxa d'espais lliures i la d'equipaments es complementin dins d'una estratègia global per crear un nou "espai" de relació social que fomenti la cohesió.

Conseqüentment la localització dels futurs equipaments i zones verdes es farà en funció de l'estructura d'aquesta xarxa.

1.5 LA MOBILITAT: LA XARXA VIÀRIA URBANA

Els aspectes referents a la mobilitat es recullen amb detall en el Estudi preliminar d'avaluació de la mobilitat generada que s'annexa a aquesta Memòria d'ordenació.

Això no obstant en aquest apartat de diagnosi, s'ha de fer esment de l'estructuració de la xarxa viària urbana ja que la seva materialització va molt lligada al planejament. Així mateix els efectes d'aquesta xarxa un cop executada beneficiaran al resta de la ciutat, no només en termes de mobilitat, sinó també de cohesió urbana, al deslliurar el trànsit de l'antiga travessia i recuperar-la per a usos cívics.

Com ja s'ha explicat en el punt 3.1.3 de la Memòria de la informació, el desenvolupament del sector de les Hortes, al connectar el carrer de Joan XXIII amb l'avinguda de la Farga a l'alçada de la ronda Canaleta, permet tancar la xarxa urbana estructurant, entenent com a tal la que absorbeix el trànsit intermunicipal i intercomarcal, connectant el nucli urbà amb la xarxa viària bàsica de carreteres, així com amb la xarxa comarcal i local. Això ja es plantejava com objectiu al PGOU de 1984.

Aquest nou vial constituïria la columna vertebral del sector, recolliria el trànsit dels accessos a la ciutat per Mas Palau, la Canaleta i Can Puig alhora que possibilitaria redefinir aquesta xarxa estructurant urbana en permetre descarregar l'antiga travessia (avinguda Països Catalans - carrer de la Llibertat). Això donaria peu a un canvi de caràcter d'aquesta via que amb una secció adient contribuiria a la cohesió urbana de la zona més propera a l'estany amb el nucli antic fomentant i consolidant els usos comercials. Així mateix permet allunyar el trànsit intermunicipal de la vora de l'estany, sobre la carretera local C-150a a Serinyà, primant la resta de connexions a l'autovia.

No permetria estructurar la trama viària urbana, necessària per la connexió dels barris de Canaleta i Can Puig amb el centre urbà, com tampoc realitzar la via de pas transversal des de Ronda Canaleta a Avda Joan XXIII, que ha de facilitar la mobilitat de tota l'àrea urbana, voltant pel nord "l'ametlla" impermeable al transit que conforma el nucli antic.

Atenent la importància cabdal del tancament d'aquests dos eixos i el seu caràcter de sistemes generals l'Ajuntament es podria arribar a fer càrrec del 50% del seu cost, sent la resta a càrrec dels propietaris dels sectors.

1.6 EL SÒL NO URBANITZABLE

Planejament sectorial:

El POUM haurà de resoldre sobre les discrepàncies en la delimitació 50.000 del PEIN i la definitiva a escala 5.000 en la seva trobada amb el sòl urbà.

Altres valors a preservar: Espais d'Interès Geològic: Geozona conca lacustre de Banyoles

Planejament territorial i director:

El Pla territorial de les Comarques Gironines i el Pla director del Pla de l'Estany estableixen diferents graus de protecció per al sòl que conformen el sistema d'espais oberts, en funció de les seves característiques o valors objectius intrínsecs i la seva posició-funció territorial.

D'acord amb l'apartat 4 de l'article 2.1 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, les normes relatives al sistema d'espais oberts incloses en el Pla són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla. Les normes prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.

En aquest sentit, el POUM recull la delimitació i les categories de les proteccions establertes en el PTPCG, sens perjudici de que hi estableixi subcategories per tal d'assolir els objectius d'ordenació i protecció d'escala municipal. Aquestes delimitacions s'han completat amb les determinacions del PDU del Pla de l'Estany en aquells punts on aquest preveu una major protecció.

L'ordenació del sòl no urbanitzable que porti a terme el POUM satisfarà els criteris del planejament territorial referents al sistema d'espais oberts, que ja s'han recollit al punt 1.1.2 de la Memòria de la informació urbanística i que es reiteren a continuació:

1. Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
3. Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori.
4. Moderar el consum de sòl.

Altres:

El municipi compta amb el Catàleg de Masies i cases rurals aprovat definitivament DOGC .11.2013

El Pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany, annexat al TR 2011, s'haurà d'actualitzar.

En aquesta fase d'avanç no es concreta la proposta amb major detall llevat dels criteris d'intervenció i valors detectats expressats en la Memòria, l'Informe de sostenibilitat ambiental preliminar i la documentació gràfica.

1.7 L'ESTANY I LA XARXA HÍDRICA. EL PLA DE RECS

L'Estany és l'element identitari del municipi per antonomàsia. De retruc, tot allò que tingui a veure amb l'aigua, és de vital importància la seva preservació, tant si es tracta de sòl urbà com de sòl rústic. Ja no tan sols com elements identitaris, sinó també per la seva rellevància mediambiental quant a la biodiversitat que generen com el valor connectiu que comporten. En aquest sentit, el POUM ha de vetllar per la preservació i manteniment de la xarxa hídrica, tan la natural -rieres- com l'artificial -els recs-.

En aquesta línia i amb la finalitat de dotar-se d'un Pla director que fixi els criteris de tractament dels recs en cada àmbit de la ciutat i faciliti la seva incorporació dins la trama urbana de la ciutat, l'Ajuntament ha encarregat els treballs del Pla Especial dels recs de Banyoles.

El nou POUM, incorporarà els objectius i les determinacions d'aquest Pla Especial, aportant la cobertura jurídica i els mecanismes de gestió urbanística necessaris per a poder incorporar progressivament els recs dins la trama urbana de la ciutat, com a valor afegit a la qualitat urbana i ambiental d'aquesta, i com a uns dels elements identitaris de la ciutat.

Els treballs del Pla especial dels recs, encarregat als arquitectes N.Moner, M.Duran i J.Callís, es troba finalitzat en la primera fase d'informació i diagnòsi, i contempla els següents criteris i objectius:

- Facilitar el reconeixement del sistema de recs i la seva percepció física des de la ciutat, fent-los visibles e incorporant-los dins la trama urbana de la ciutat.

- Jerarquització, senyalització i prioritització dels recs que s'haurien de fer aflorar, o inclús plantejar la possibilitat de la modificació del seu traçat, a partir dels 5 recs principals:

Rec de Can Hort i de Can Teixidor (riera Vella)
 Rec de la figuera d'en Xo (rec del Molí Canyer)
 Rec Major
 Rec de Guèmol

- Definir uns criteris de base per a la funcionalitat principal de cada rec, a partir del reconeixement de la seva funció històrica dins l'evolució de la industrialització de la ciutat, lo que permetrà establir unes pautes i criteris d'intervenció a partir de la funcionalitat que es determini per aquests recs principals.

- Posar en valor, la important aportació a la qualitat urbana i ambiental dins la trama urbana de la ciutat, que pot comportar la seva recuperació i accessibilitat a cel obert, des de l'espai públic.

- Protecció dels edificis i elements que tenen interès i formen part del sistema de recs, amb la possibilitat de recuperació dels salts d'aigua perduts i elements més representatius.

- Determinar les intervencions públiques necessàries, així com la seva prioritització per recuperar o rehabilitar aquests elements més significatius.

- Determinar els criteris, característiques tècniques i materials a emprar per a les intervencions possibles en cada un dels diferents trams.

- Regular el règim jurídic de l'aigua, els drets d'us, el destí i usos admesos, el consum, extracció, desviacions, etc. Amb la possibilitat de la seva regulació a través de taxes que permetin discriminar en funció del usos a que es destina l'aigua (hortes, consum propi, piscines, etc)

Els treballs del Pla especial, permetran tenir una informació bàsica per reordenar el sistema de recs i la circulació de l'aigua per optimitzar-ne la seva funcionalitat, evitant perdudes i abocament de l'aigua a la xarxa de sanejament, i per contra possibilitar el cabdal mínim necessari per la recuperació i reforçament dels traçats principals.

El Pla establirà els projectes i obres necessàries per la recuperació dels trams i elements bàsics que s'han perdut o es considerin necessaris per a recuperar la seva estructura funcional.

En definitiva, es proposa incorporar el sistema de recs com a valor identitari i reconeixible de referència històrica, dins la trama urbana de la ciutat.

1.8 POTENCIAL DEL PLANEJAMENT VIGENT

Per tal de poder ponderar les necessitats futures de sòl del municipi, i establir els escenaris idonis tant per a usos residencials com d'activitat econòmica, dins dels treballs previs per a la revisió del planejament, s'ha fet una estimació del sòl classificat pel planejament vigent com a urbà o urbanitzable, que resta pendent de materialitzar.

Dins el **sòl urbà** corresponent a l'àmbit central s'hi estima un potencial de 811 habitatges que incrementat amb l'estimat als barris perifèrics de Can Puig, l'Ametller i la urbanització els Pins, suposa un potencial total d'un **miler habitatges**.

Dels sectors de **sòl urbanitzable** delimitats o no delimitats pel planejament vigent ja **desenvolupats** - UP1, UP2, UP3, UP7, UP, NP1, NP3 -, resten per materialitzar un total de **576 habitatges**

En total, doncs, el municipi compta amb **sòl urbanitzat per 1.578 habitatges potencials**.

QUADRE 1.6 | SÒL VACANT

SÒL VACANT Potencial del planejament vigent						
Àmbit		M2 sòl privat		Ús residencial M2 Sostre Nombre d'habitatges	Ús industrial M2 sòl M2 Sostre	
SU	Banyoles -nucli urbà	132.299	125.737	811	16.329	25.841
	Can Puig	42.262	26.507	126	-	-
	Pla de la Coromina	-	-	-	4.219	4.767
	Barri de l'Ametller	5.725	4.473	23	-	-
	Zona industrial Ctra Olot	-	-	-	-	-
	els Pins	14.178	10.633	42	-	-
	Zona industria DYTSA	-	-	-	-	-
	TOTAL SÒL URBÀ	194.464	167.350	1.002	20.548	30.608
SUD	UP 1	15.595	16.345	124	-	-
	UP 2	3.740	3.740	23	-	-
	UP 3	9.882	7.906	48	-	-
	UP 4	-	-	-	23.464	26.515
	UP 5 (NO desenvolupat)	-	-	-	64.656	71.727
	UP 6	-	-	-	7.890	10.313
	UP 7	12.639	12.130	94	-	-
	UP 8 (NO desenvolupat)	33.630	40.742	330	-	-
	UP 9	53.753	35.055	180	-	-
	TOTAL SUD	129.232	115.918	799	96.010	108.555
SUND	NP 1	14.981	17.517	101	-	-
	NP 2 (NO desenvolupat)	49.588	29.094	363	-	-
	NP 3	1.260	1.008	6	21.122	29.268
	NP 4 (NO desenvolupat)	57.942	46.354	254	-	-
	TOTAL SUND	123.771	93.973	724	21.122	29.268
TOTAL en sòl urbà i sectors desenvolupats		306.307	261.051	1.578	73.024	96.704
TOTAL		447.467	377.241	2.525	137.680	168.431

Font: Elaboració pròpia. 2 013

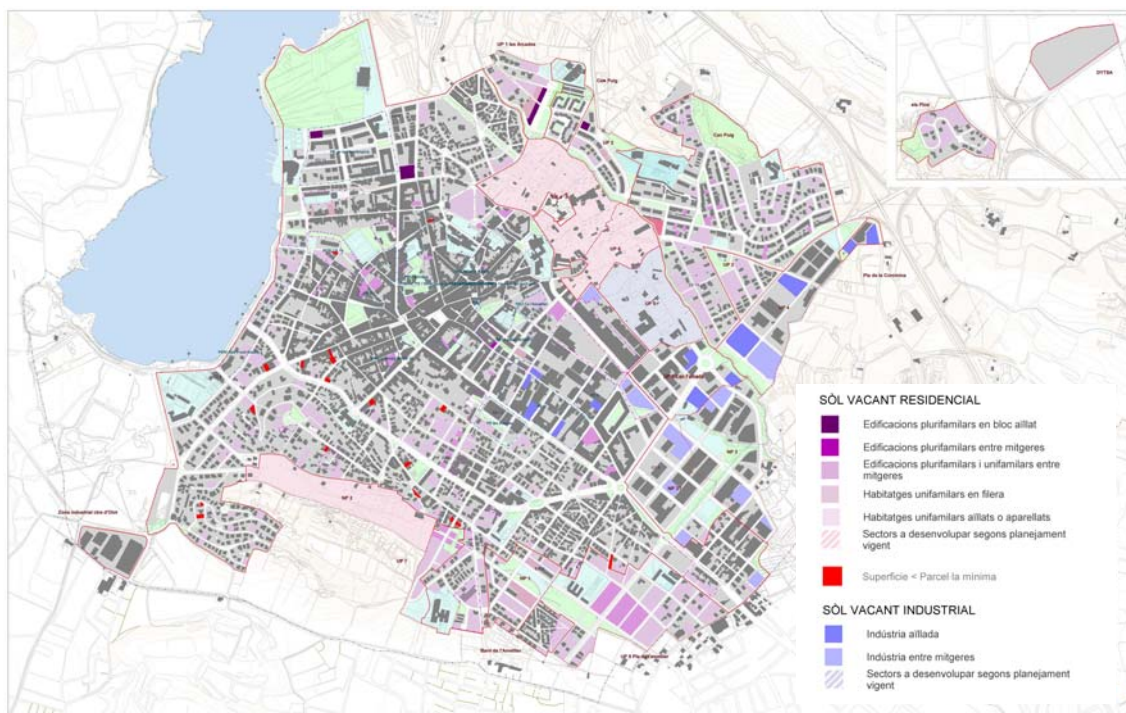
Prenen un ròssec d'un 20% d'habitatges que no s'arribaran a materialitzar, un percentatge d'un 73 % d'habitatges principals i un nivell mig d'ocupació (NMO) de 2,4¹, actualment el municipi disposa d'una capacitat d'acollida de **2.211 nous habitants**.

Per tal de contextualitzar aquesta dada: els darrers 10 anys (de 2002 a 2012) s'ha crescut en 3.545 habitants.

Cal tenir present que el sòl vacant s'ha estimat a partir de les dades cadastrals de les parcel·les que consten com a no edificades amb la qual cosa no estan comptabilitzades dins del potencial del planejament vigent, els solars infraedificats o que no esgoten l'edificabilitat permesa pel planejament així com aquells amb edificacions obsoletes o en estat ruïnós.

Així mateix, si bé és cert que molts dels sòls detectats com a vacants en el sòl urbà estan actualment destinats a horts d'explotació privada, és també cert que la seva permanència no queda garantida amb el canvi generacional atès que el planejament li atorga unes expectatives que tard o d'hora s'acabaran materialitzant. Això no obstant i mentre això no succeeixi, el ròssec de no execució es podria arribar a estimar del ordre del 40% d'habitatges teòrics que no s'arribaran a materialitzar dins aquest sòl urbà consolidat en un futur immediat.

IMATGE 1.2 | SÒL VACANT



Font: Elaboració pròpia. 2 013

¹El percentatge d'habitatge principal al municipi és del 73 % tant en el Cens del 2001 com en el del 2011. El NMO a Banyoles era 1,8 al Cens del 2 001, augmentant a 2,74 en el Cens del 2 011. Pels càlculs s'ha estimat un valor més prudent de 2,4 que és el que prenen les estimacions del Pla territorial i del Pla director.

Altrament aquestes estimacions més que una exactitud numèrica pretenen donar una aproximació del escenari en el que s'està planejant. En aquest sentit, també s'ha de fer esment que per tal que la dinàmica del mercat immobiliari funcioni sense bloqueig, cal que existeixi una oferta suficient per a cobrir la demanda estimada amb uns mínims nivells de competència i capacitat d'oferta, que permeti una diversificació de la mateixa, faciliti la lliure competència, i eviti un sobre encariment artificial fruit de l'escassetat de l'oferta. Aquest nivell d'oferta necessària per a permetre el normal funcionament del mercat immobiliari s'estima entre 1,5 i 2 vegades la valoració d'aquesta demanda teòrica necessària.

Pel que fa al **sòl per activitat econòmica**, actualment el municipi compta amb un total de **7,30 hectàrees de sòl urbanitzat vacant amb una capacitat per edificar 96.704 m2 de nou sostre**.

Pel que fa al sòl pendent de desenvolupar, l'àmbit de la **modificació puntual de la Ronda Monestir-Riera Canaleta** en tràmit que ve a correspondre's amb els sectors de sòl urbanitzable UP5, UP8 i NP4 i la unitat d'actuació en sòl urbà UA-34 Can Laqué, preveu segons el planejament vigent 584 nous habitatges que es traduiria en 818 habitants potencials i 71.727 m2 de sostre per activitat econòmica.

Els paràmetres actuals de la proposta que s'està tramitant redueix la superfície d'**activitat econòmica a 34.230m2**. Contràriament augmenta la superfície de sòl residencial permetent un potencial de **675 habitatges**. Això suposa una capacitat d'acollida de **946 nous habitants**.

QUADRE 1.7 | POTENCIAL DEL PLANEJAMENT VIGENT

	Planejament vigent	Planejament vigent exclosos els 4 àmbits no desenvolupats	MP àmbit Ronda Monestir - Riera Canaleta ¹
m2 sòl residencial	447.467	306.307	250.800
m2 sostre residencial	377.241	261.051	83.190
nombre d'habitatges	2.525	1.578	675
nombre d'habitants	3.539	2.211	946
m2 sòl act. econòmica	137.680	73.024	48.900
m2 sostre act. econòmica	168.431	96.704	34.230
nombre de llocs de treball²	1.347	1.934	274

¹ No s'han computat ni els habitatges ni les indústries existents (com si a l'àmbit no existissin preexistències).

² S'ha estimat sobre un ròssec del 20% per no execució i 100 m2st/LT

1.9 PREVISIONS DE POBLACIÓ I NECESSITATS DE SÒL

1.9.1 PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

Tal com ja s'ha fet esment en la Memòria de la informació urbanística, el Pla territorial general de Catalunya (PTGC), aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març, té com a objectius definir l'equilibri territorial d'interès general per Catalunya i orientar les accions a emprendre per crear les condicions adequades que atreguin l'activitat econòmica als espais idonis.

El PTG defineix els escenaris econòmics i demogràfics per a Catalunya a l'any 2026 i buit àmbits territorials on desenvolupar les seves previsions. Amb aquesta finalitat, la llei de Política territorial regula la figura del Pla territorial parcial. La delimitació per àmbits que en fa el PTGC es basa en la funcionalitat territorial. El Pla de l'Estany es troba inclòs en l'Àmbit Funcional Territorial (AFT) de les Comarques Gironines, conjuntament amb el Ripollès, la Garrotxa, l' Alt i el Baix Empordà, el Gironès i la Selva.

Els Plans territorials parcials es varen redactar pel Programa de Planejament Territorial integrat en el Departament competent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme, al llarg del decenni 2000-2010. Atenent el temps transcorregut des de l'aprovació del PTGC, el Programa va portar a terme prèviament, una posada al dia de la determinació dels escenaris demogràfics de futur que cal tenir presents abans d'abordar la planificació del territori.

L'escenari de referència correspon a una imatge final de Catalunya l'any 2026 amb aproximadament 8 milions d'habitants, amb unes necessitats de localització respecte a l'any 2.001, d'un milió de nous llocs de treball i quasi bé 800.000 nous habitatges principals que són conseqüència de pressuposar uns creixements de l'ocupació amb taxes anuals acumulatives de l'1,25% els dos primers quinquennis i de l'1% els tres següents. En el punt 2.3 de la Memòria del Pla (*2.3 Escenaris econòmics i demogràfics*) es justifiquen els criteris que han portat a adoptar aquest escenari de referència, i s'explica que s'ha optat, amb un principi de prudència, per un escenari moderat que no suposés perills de sobredimensionat de les variables que impliquen consum de territori.

Així mateix, al final del punt esmentat, es fa una interessant valoració de l'abast i limitacions del escenari adoptat, atès el context de crisi de l'actual conjuntura econòmica. S'analitza entre d'altres que

- al final del primer quinquenni les xifres oficials donen únicament una desviació del 0,3 % respecte al model,
- a tres de les comarques gironines, al final del primer quinquenni ja s'ha assolit l'escenari considerat;
- si es mantingues el creixement econòmic real observat al quinquenni 2002-2007 portaria a un escenari 2026 de quasi 11.000.000 d'habitants;
- es fan diverses hipòtesis d'evolució del mercat de treball i els seus efectes sobre la demografia;

i es conclou que malgrat la crisi, és raonable el manteniment de l'escenari adoptat.

S'ha de tenir present que el Pla no fixa uns llindars demogràfics i d'ocupació que caldria assolir l'any 2026, la consecució dels quals podria veure's ajornada o alterada segons quina fos l'evolució de la crisi. El Pla dibuixa uns escenaris de referència per a aquell any -sobre l'ocupació, la població i les necessitats d'habitatge- i un marc de coherències territorials respecte l'estructuració dels espais oberts, les determinacions sobre el desenvolupament del planejament urbanístic i les infraestructures de mobilitat. El fet que les dinàmiques de creació de llocs de treball -amb el possible efecte correlatiu sobre la dinàmica del creixement de la població- canviïn de signe durant un temps o disminueixin d'intensitat no invalida el model que el Pla proposa.

Més enllà de les hipòtesis quantitatives estimades i dels escenaris temporals en que s'assoliran, el Pla fa especial incidència en el reforçament nodal del territori en aquells punts més adequats pel desenvolupament, per tal de construir un país sostenible i globalment eficient.

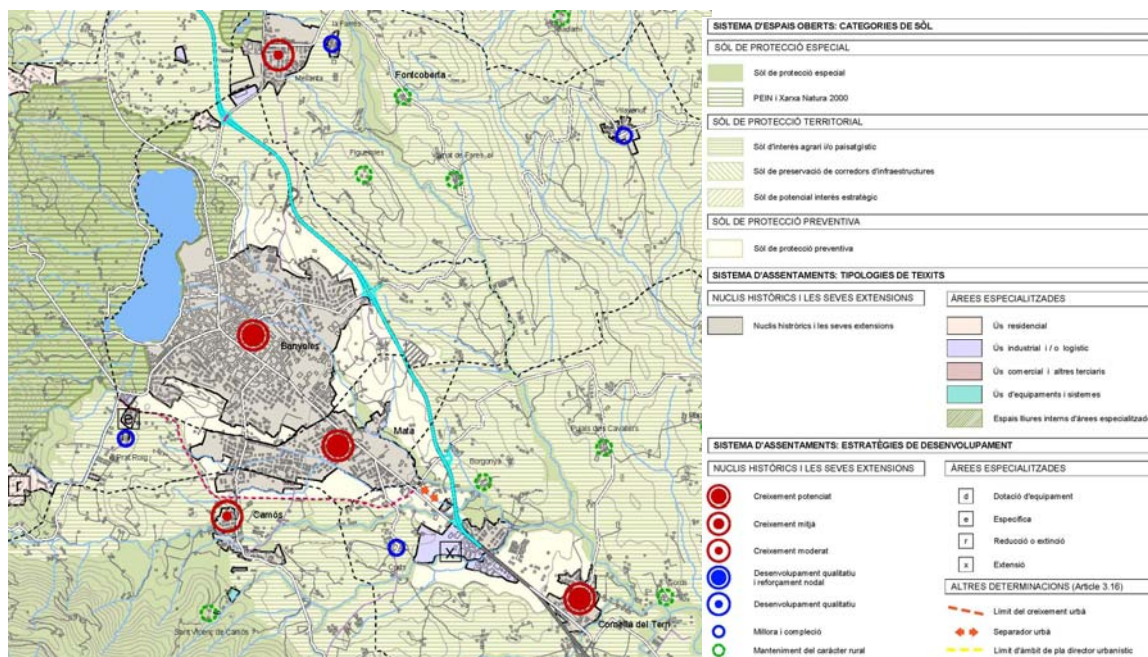
El Pla territorial no només tradueix les seves previsions a valors operatius en nombre d'habitatges i superfícies de sòl necessàries per acollir activitat econòmica, sinó que fa un l'anàlisi de com s'haurien de distribuir entre les distintes comarques i les diverses àrees nodals, atès que no tot el creixement previst té cabuda a l'àmbit metropolità. En coherència amb el criteri de reforçar l'estructura nodal del territori, i amb el benentès que els nodes urbans són els referents per a la localització de l'activitat econòmica –llocs de treball– que motiva l'augment de població i d'habitatges, **s'han seleccionat vint-i-sis nodes** corresponents a municipis o a sistemes urbans plurimunicipals **molt integrats**. Si bé amb alguna excepció, els criteris de selecció han estat:

- el **nivell demogràfic** (població superior a 10.000 habitants)
- l'**accessibilitat** ferroviària i d'autopista
- la **disponibilitat de sòl**

A les Comarques Gironines aquestes condicions les reuneixen les àrees urbanes de Girona, Figueres, Blanes-Lloret i Palafrugell. En una segona fase s'introdueix d'hipòtesi de que cap dels nodes arribarà a doblar la seva dimensió actual i es suposa que el creixement previst serà atret per altres territoris. Així s'identifiquen unes àrees amb un menor potencial de desenvolupament però que igualment han de jugar un paper important en l'objectiu de la vertebració urbana del territori. És el cas de les altres capitals comarcals: Banyoles, la Bisbal d'Empordà, Olot, Ripoll i Santa Coloma de Farners i dels municipis de Palamós, Roses i Sant Feliu de Guíxols.

Al voltant de les xifres d'increment estimades, s'adopta una forquilla entre +30% i -30% que dona un marge de variabilitat dins del qual es preveu que es produeixi el desenvolupament de la població, llocs de treball i habitatges de cada territori en el període 2001-2026.

IMATGE 1.3 | Pla territorial de les Comarques Gironines



Font: DTES. 2010

El nivell màxim de desagregació a l'escala del Pla territorial és la comarca i és en les revisions dels planejaments municipals, quan s'han de verificar per mitjà de les estratègies que el Pla assigna a cada assentament. En resum, el Pla amb criteris, de sostenibilitat territorial, estableix unes pautes quantitatives i qualitatives, que volen garantir que els processos de desenvolupament de les poblacions es facin de forma proporcionada, respectuosa amb les preexistències i que facilitin els processos d'integració social. A partir d'aquí són els plans municipals d'urbanisme els qui concretaran el model urbanístic de la població, tenint en compte tots els elements que el Pla territorial, per la seva escala de treball, no pot entrar a considerar. Les estratègies de desenvolupament constitueixen les eines amb què es dota el Pla per garantir que la gestió dels creixements residencials sigui coherent amb els objectius del planejament territorial.

En aquesta línia i a grans trets, el Pla territorial estableix l'estratègia de creixement potenciat en aquelles 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, i proposa l'estratègia de creixement moderat per a la majoria de capitals municipals –que no estiguin incloses en les de creixement de major proporció– de magnitud relativament reduïda per a les quals cal garantir que el desenvolupament sigui proporcionat a la seva capacitat d'integrar-lo, social i morfològicament. Amb aquestes premisses, el Pla territorial assigna l'estratègia de creixement potenciat a Banyoles, Mata i Cornellà de Terri, mentre que a la resta de nuclis que constitueixen cap municipal els hi assigna la de creixement moderat, llevat de Sant Miquel de Campmajor i Vilademuls atès el caràcter poc desenvolupat de les seves estructures urbanes.

En resum, el Pla territorial considera que l'àrea connurbada de Banyoles-Mata i el nucli principal de Cornellà de Terri han de reforçar el seu paper nodal per tal de col·laborar en la vertebració del sistema d'assentaments de les Comarques Gironines.

Quantitativament per a la comarca del Pla de l'Estany, el Pla territorial estima que en l'horitzó 2026, es produirà un **increment de població de 6.303 habitants** i que es necessitaran de l'ordre de **3.270 habitatges principals nous** respecte a la data de referència 2001. Considera que l'increment del parc d'habitatges principals que s'ha de produir per tal de donar allotjament a la nova població resultarà bàsicament per efecte de la nova construcció. Val a dir que realment, la transformació d'habitatge secundari en habitatge principal a Banyoles no és quantitativament significatiu ates que el percentatge d'habitatge principal és manté estable en un 73 % del parc total, al llarg del període 2001-2011. Les estimacions del Pla territorial suposen un 74 %.

QUADRE 1.8 | Pla territorial de les Comarques Gironines
PREVISIONS DE POBLACIÓ I NECESSITAT D'HABITATGES A L'HORIZÓ 2 026

	2001		2026		Δ 2001 2026	
	Població	Habitatges principals	Població	Habitatges principals	Població	Habitatges principals ¹
Catalunya	6.506.440	2.315.855	7.930.155	3.152.946	1.423.715	837.091
Comarques Gironines	585.421	208.967	825.000	310.393	239.579	101.426
Pla de l'Estany	26.114	11.016	32.417	14.286	6.303	3.270

¹Es suposa un percentatge d'un 74 % d'habitatges principals respecte al parc total.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla territorial de les Comarques Gironines

Així mateix i en referència a les necessitats de sòl per a activitat econòmica el Pla territorial avalua que a l'any 2026 la comarca comptarà amb 16.000 llocs de treball el que suposa un increment d'uns 3.800 respecte l'any de referència del 2001.

QUADRE 1.9 | Pla territorial de les Comarques Gironines
PREVISIONS DE LLOCS DE TREBALL A L'HORIZÓ 2 026

	2001	2026	Δ 2001 2026
Catalunya	2.979.586	4.000.000	975.949
Comarques Gironines	265.003	420.000	144.873
Pla de l'Estany	12.149	15.970	3.822

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Pla territorial de les Comarques Gironines

Quant a la seva distribució per sectors, el Pla territorial fa les següents estimacions:

- el sector primari augmentarà l'ocupació en 250 LT,
- la indústria arribarà als 4.800, augmentant en 600,
- la construcció perdrà pes, fins als 1.350,
- els serveis augmentaran en 3.000 llocs de treball, arribant als 8.750, dels quals el 12%, uns 1.000, estarien situats a la logística.

Es consideren unes proporcions dels LT que s'ubicarien en àrees d'activitat econòmica, diferenciant els de nova creació dels que s'hi desplaçarien des d'altres ubicacions, bàsicament des dels nuclis urbans consolidats. Amb caràcter general, s'adopten els següents valors:

- el 80% dels nous llocs de treball industrial es situaran a les noves àrees d'activitat, amb una mitjana de 100 m². Es considera una reserva de 10m² per cada LT industrial existent per als previsible processos de trasllat d'indústries
- el 100% dels nous llocs de treball de la logística es situaran a les noves àrees, amb una mitjana de 200 m² per LT. Es considera una reserva de 20 m² per cada LT logístic existent per als previsible processos de trasllat d'empreses.
- el 100% dels nous llocs de treball de la construcció precisaran de 10m² per a instal·lacions auxiliars que s'ubicarien als polígons.
- el 10% dels nous llocs de treball del sector terciari no logístic tindran necessitat de 50 m² per cada LT

L'edificabilitat bruta per als sectors industrials i logístics s'estableix en 0,4 m²sostre/m²sòl i pel terciari no logístic en 0,6.

QUADRE 1.10 | Pla territorial de les Comarques Gironines
DISTRIBUCIÓ DE LES NECESSITATS DE NOU SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA
AL PLA DE L'ESTANY A L'HORIZZÓ 2 026

	Superfície de sòl (ha)	Superfície de sòl de referència (ha) Aplicació del coeficient d' 1,95 (*)
Indústria	22	44
Logística	21	42
Terciari no logístic	2	4
TOTAL	45	90

(*) Per consideracions de precaució en les previsions d'extensió de les àrees d'activitat econòmica s'estableixen dos coeficients de majoració: un coeficient d'1,3 a l'alça sobre els llocs de treball considerats per tal d'absorbir creixements no ponderats en el moment de la redacció del Pla, i un altre, també a l'alça d'1,5 en concepte de previsions urbanístiques no desenvolupades durant el període de vigència del Pla. El coeficient de majoració final arribaria doncs fins l'1,95.

La superfície de sòl industrial qualificat pel planejament urbanístic i encara no ocupat a la comarca del Pla de l'Estany és de l'ordre de 35 hectàrees

Font: DTES. 2010

D'altra banda, el Pla territorial determina que els Plans d'ordenació urbanística municipal hauran de garantir que els creixements residencials es produeixin en continuïtat amb els sòls urbans consolidats i que l'articulació amb els teixits residencials preexistents asseguri que els desenvolupaments siguin compactes i es faciliti la convivència d'activitats econòmiques i habitatge. Així mateix, el compliment d'aquestes condicions, conjuntament amb l'aplicació del criteri de moderació en el consum de sòl, aconsellen, de forma preferent, desenvolupar àmbits de sòl urbà no consolidat o àrees de rehabilitació urbana abans de posar en joc sòls urbanitzables o de classificar-ne de nous.

El Pla territorial aconsellava que ateses les característiques del territori del Pla de l'Estany i la seva proximitat del sistema urbà de Girona, un dels elements bàsics de l'estructuració nodal de Catalunya, que s'adoptés la figura del Pla director urbanístic per establir amb una major concreció les directrius de coordinació de l'ordenació urbanística, les determinacions sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, les mesures de protecció dels espais oberts i la concreció i la delimitació de les reserves de sòl per a les infraestructures necessàries.

El Pla director urbanístic del Pla de l'Estany s'aprovà definitivament quan el Pla territorial estava en fase d'avantprojecte.

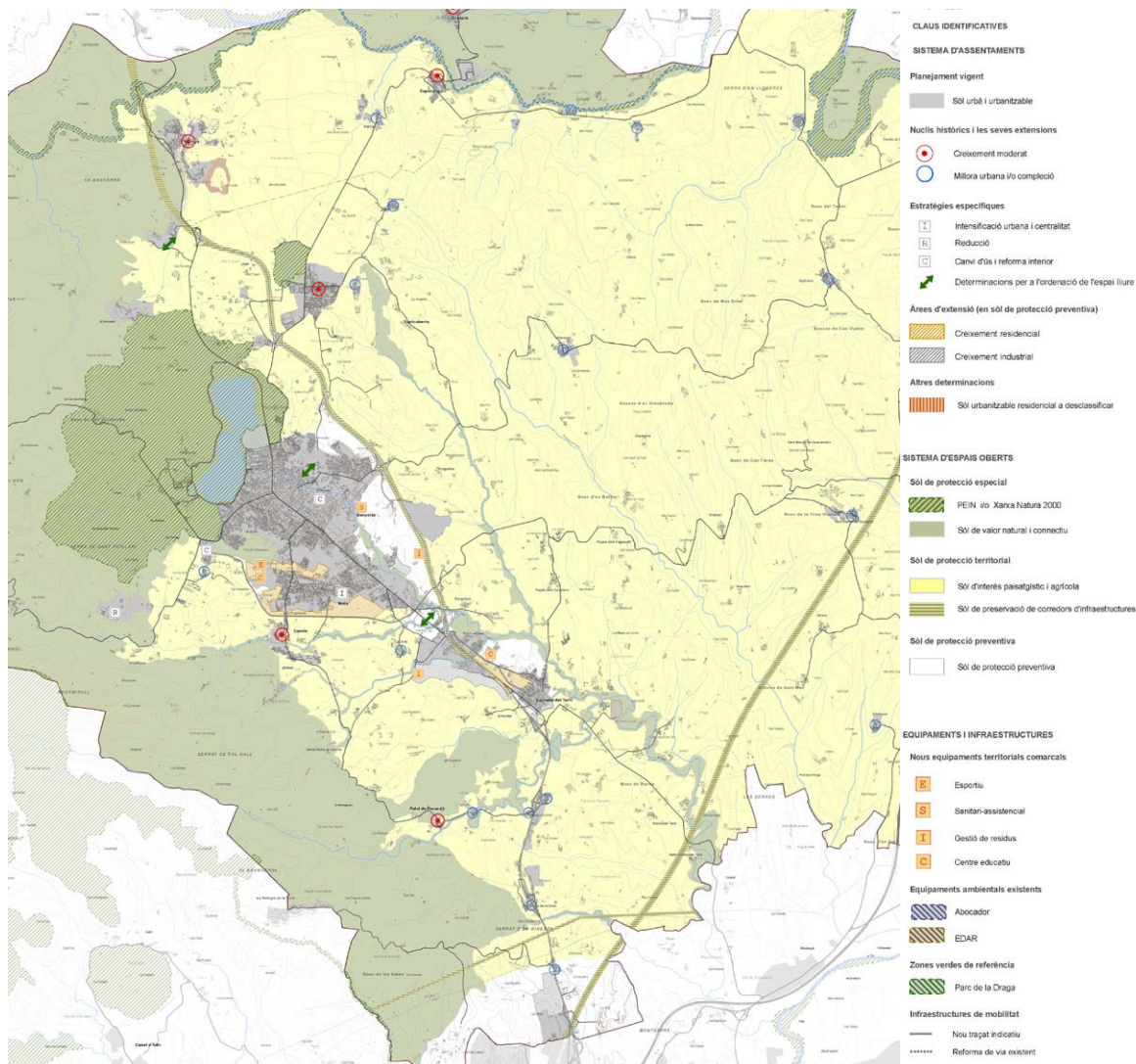
1.9.2 PREVISIONS DEL PDU DEL PLA DE L'ESTANY

Tal com s'ha fet esment, quan es va aprovar definitivament el Pla director a l'abril del 2010, el Pla territorial de les Comarques Gironines estava en fase d'avantprojecte i s'acabà aprovant definitivament uns mesos després, al setembre del 2010.

El Pla director defineix amb major grau de detall les propostes del Pla territorial, i com aquest, les estructura en tres eixos:

- el sistema d'espais oberts,
- el sistema d'assentaments i
- el sistema d'infraestructures.

IMATGE 1.4 | PDU del Pla de l'Estany



Font: DTES, 2010

Pel que fa al sistema d'assentaments, les seves determinacions van encaminades a

- orientar els futurs desenvolupaments urbanístics dels nuclis històrics i les seves extensions, d'acord amb les seves característiques físiques, socials i econòmiques per tal de reforçar la vertebració urbana de la comarca.
- i racionalitzar el funcionament de les àrees especialitzades, sovint implantades sense tenir en compte les preexistències territorials i ambientals.

Com a propòsits generals de caire urbanístic i econòmic fixa:

Urbanístics: *“...definició d'un model supramunicipal que permeti i potenciï ...el creixement urbà de la conurbació central del Pla de l'Estany i de l'entorn de l'eix de la C-66..., a partir dels condicionants de la matriu biofísica.”*

Econòmics: *“...preveure les actuacions necessàries per afavorir el manteniment de la diversificació econòmica que caracteritza la comarca.”*

Per tal d'assolir aquests objectius i en referència al dimensionat de les propostes que els planejaments urbanístics municipals hauran de concretar, adopta les hipòtesis de creixement econòmic desenvolupades pel Pla territorial quant a nombre d'habitatges i llocs de treball, incrementant l'escenari de referència en un 6%. (Vegeu Quadre 1.11)

QUADRE 1.11 | PREVISIONS DE POBLACIÓ I NECESSITATS D'HABITATGES A L'HORITZÓ 2 026
Comparativa previsions Pla territorial Comarques Gironines i Pla director urbanístic del Pla de l'Estany

	2026			Δ 2001 2026		
	Població	Habitatges principals	Llocs de treball	Població	Habitatges principals ¹	Llocs de treball
PTPCG	32.417	14.266	15.970	6.303	3.270	3.822
PDU	34.362	15.204	16.928	8.248	4.188	4.779

Les hipòtesis de distribució dels 4.778 nous llocs de treball entre els diferents sectors econòmics, varien respecte a les hipòtesis del Pla territorial. Sent un dels objectius del PDU el de mantenir la diversitat de l'estructura productiva de la comarca, pressuposen que al 2026 es mantindrà la mateixa distribució observada per al 2 006. (Vegeu Quadre 1.12)

QUADRE 1.12 | PREVISIONS DE LA DISTRIBUCIÓ DE LLOCS DE TREBALL PER SECTORS A L'HORITZÓ 2 026

	Llocs de treball addicionals al 2 026	% 2 006	% 2 012
Sector primari	172	3,60%	4%
Sector secundari	1.553	32,50%	31%
Construcció	726	15,20%	11%
Sector serveis	2.327	48,70%	53%
Total Pla de l'Estany	4.778	100,00%	100%

Per tal de portar aquestes quantificacions a l'espai es suposa que

- un treballador industrial ocupa 100 m² de sostre, amb un coeficient d'edificabilitat del 0,6 (0,6 m² sostre/m² sòl)
- en el sector serveis, es calculen les necessitats de sòl en funció de si és per a activitats logístiques o per a activitats no logístiques. En el primer cas, es considera que un

treballador necessita 200 m2 de sostre amb un coeficient d'edificabilitat bruta del 0,6; en el segon cas es treballa amb un valor de 25 m2 de sostre per lloc de treball, amb el mateix coeficient d'edificabilitat. Segons les dades del 2006, un 8% dels treballadors del sector serveis del Pla de l'Estany treballen en el subsector de la logística

- en el càlcul final s'agrupa el sòl industrial i el logístic en sòl industrial, i el sòl dedicat a terciari no logístic s'assimila a sòl residencial. Al resultat obtingut de necessitats de sòl s'hi afegeix un marge del 3% per tal d'assegurar una provisió suficient de sòl de cara a una demanda futura no prevista.

Com a resultat, el PDU determina la necessitat de 33 hectàrees noves hectàrees per a usos industrials i 9,2 hectàrees de sòl residencial per a activitats econòmiques. A aquesta superfície se li afegeixen 60 hectàrees més, que s'estimen necessàries per a la reubicació d'activitats industrials a Banyoles i Porqueres que precisen una nova localització.

1.9.3 EL PLA LOCAL D'HABITATGE

L'Ajuntament de Banyoles ha aprovat recentment el Pla Local d'Habitatge 2014-2020 (Juny 2014). L'*Estudi socioeconòmic de necessitats d'habitatge* que com a document provisional s'incorpora com annex 1 d'aquesta Memòria, partint de les dades d'aquest Pla Local d'Habitatge, constitueix una primera fase de la Memòria social, document preceptiu que formarà part integrant de l'estructura documental del POUM.

Segons l'article 20 de la Llei del dret a l'habitatge, aquells ajuntaments que disposin d'un pla local d'habitatge, la Memòria social pot remetre al seu contingut, sempre que es comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega la Llei del sòl estableix (article 69).

L'esmentat Estudi socioeconòmic elabora projeccions demogràfiques per al període 2012-2030. Aquestes projeccions juguen amb dues variables: el creixement vegetatiu i el creixement migratori i estimen la demanda d'habitatge en funció de l'edat de la població i de determinats supòsits sobre l'evolució de la fecunditat, la mortalitat i les migracions. Prenen diverses hipòtesis referents al moviment migratori s'elaboren les projeccions per a quatre escenaris diferents. (Vegeu apartat 2.3 de l'*Estudi socioeconòmic de necessitats d'habitatge*).

QUADRE 1.13 | PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES. 2 026

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES 2026				
	Escenari A	Escenari B	Escenari C	Escenari D
Població	25.092	23.101	27.079	20.610
Llars total	7.608	7.465	8.347	6.633

Font: Annex 1. Estudi socioeconòmic de les necessitats d'habitatge. 2 014

Com es pot observar al quadre anterior, les dades resultants són força inferiors a les suposades des del planejament territorial. Recordar que aquelles prenen també en consideració hipòtesis de desenvolupament econòmic per determinar el volum migratori.

1.9.4 EMMARCAMENT TERRITORIAL

En aquest apartat es coordinen els planejaments generals dels municipis de la comarca per tal d'atendre a les previsions de del Pla territorial de les Comarques Gironines i del Pla director urbanístic del Pla de l'Estany

D'ençà de la redacció del Pla territorial i del Pla director, s'han revisat els planejaments municipals de Cornellà del Terri, Porqueres i Serinyà.

La Comissió territorial d'urbanisme aprovà definitivament el POUM de Cornellà del Terri el 6.10.2011 (DOGC num 6045 de 10.01.2012) i el de Porqueres el 21.03.2013 (a principis d'octubre de 2013 està pendent de publicació). El POUM de Serinyà està pendent del Text refós (acord CTUG de 23.07.2013). Així mateix, el POUM de Vilademuls es troba en fase d'Avanç.

Atès que el Pla territorial i el Pla director aposten pel reforçament de la connurbació central de la comarca, és el moment d'estudiar el grau de correspondència de les previsions sociodemogràfiques que plantejen aquests planejaments de gran escala amb els processos reals de desenvolupament proposats des dels planejaments municipals per tal d'avaluar el context on es situa el municipi de Banyoles i dissenyar els seus possibles escenaris de futur.

QUADRE 1.14 | POTENCIAL DEL PLANEJAMENT VIGENT.
(Sòl vacant inclòs sectors de desenvolupament: Sectors de millora urbana o sectors de sòl urbanitzable)

	Figura de planejament	POBLACIÓ		ACTIVITAT ECONÒMICA		
		Habitatge	Δ Població ⁴	M2 sòl	M2 sostre	Llocs de treball ⁶
		en estudi	en estudi	en estudi	en estudi	
Banyoles	Avanç POUM					
Camós	NSb 2001 ¹	191	271	-	-	-
Cornellà del Terri	POUM 2011 ¹	735	1.143	253.359	152.293	1.218
Crespià	NSb 1990 ¹	-	-	32.211	33.292	266
Esponellà	POUM 2007 ¹	-	-	-	-	-
Fontcoberta	POUM 2003 ¹	181	285	48.470	23.266	186
Palol de Revardit	NSb 1999 ¹	5	7	61.820	35.382	283
Porqueres	POUM 2013 ²	739	1.263	88.676	⁵ 67.393	578
Sant Miquel de Campmajor	-	-	-	-	-	-
Serinyà	POUM 2013 ³	189	272	154.273	⁶ 98.492	809
Vilademuls	Avanç POUM	49	70	-	-	-
Pla de l'Estany		2.089	3.311	638.809	410.118	3.341

¹Les dades han estat refoses a partir de la figura principal de planejament general i incorpora com a mínim tots els expedients vigents a juliol 2011. De les dades fixades pel planejament, s'ha extret el sòl ja urbanitzat i edificat a octubre 2.013.

²Pendent de publicació; ³Pendent de Text refós;

⁴Atès que és improbable que s'arribi a colmar tot el sòl disponible i que existeix sempre un ròssec per a les actuacions urbanístiques que fa que aquestes no assoleixin mai el 100%, per estimar la capacitat d'acollida d'habitatges i d'activitat econòmica del planejament vigent s'ha estimat una minoració del 20% per a no execució.

⁵4.814m2 de sostre comercial i la resta industrial; ⁶2.641m2 de sostre comercial/terciari i la resta industrial;

⁶Pel predimensionat dels llocs de treball s'ha estimat un ròssec del 20% per a no execució del planejament i les mateixes ratios emprades al Pla territorial:

100 m2construïts/LT en els sectors industrials i 50 m2construïts/LT en els sectors comercials i d'ús terciari

Font: Elaboració pròpia. Octubre 2 013

L'any 2012, el Pla de l'Estany comptava amb una població total de 31.463 habitants, dels quals un 82% (26.089 habitants) es concentren en els municipis que formen la connurbació central, Banyoles, Porqueres i Cornellà del Terri.

Suposant que el municipi de Banyoles no desenvolupés més sòl, la població potencial de la comarca atenent a la capacitat d'acollida del planejament a octubre del 2.013, seria de 36.985 habitants, en un horitzó aproximat del 2.026. Els planejaments recentment revisats miren a un horitzó de 2 sexennis, que ve a coincidir amb l'horitzó 2.026 del Pla territorial. Aquesta xifra suposa un escreix d'un 12 % sobre l'increment plantejat en l'interval 2001-2026 pel Pla territorial. Recordar que aquest prenia unes forquilles de mes-menys un 30% respecte a l'escenari de referència i que el Pla director l'estimava en un 6%. La conurbació central pujaria lleugerament el seu pes respecte a la comarca però Banyoles en perdria a favor de Porqueres i Cornellà. (Vegeu Quadre 1.13)

QUADRE 1.15 | POBLACIÓ COMARCAL I PARC D'HABITATGES POTENCIAL DEL PLANEJAMENT

	POBLACIÓ				HABITATGE	
	Padró municipal d'habitants 2 012		Població potencial Segons planejament ¹		Habitatges principals Cens 2 011	Habitatges principals Segons planejament
Banyoles	19.341	61%	² 21.552	58%	7.003	² 7.925
Camós	677	2%	948	3%	228	350
Cornellà del Terri	2.257	7%	3.400	9%	747	1.217
Crespià	266	1%	266	1%	96	96
Esponellà	446	1%	446	1%	146	146
Fontcoberta	1.375	4%	1.660	4%	476	612
Palol de Revardit	478	2%	485	1%	169	173
Porqueres	4.491	14%	5.754	16%	1.561	2.117
Sant Miquel de Campmajor	230	1%	230	1%	79	79
Serinyà	1.122	4%	1.394	4%	425	555
Vilademuls	780	2%	850	2%	283	301
Pla de l'Estany	31.463	100%	36.985	100%	11.214	13.571

¹ Atès que és improbable que s'arribi a colmar tot el sòl disponible i que existeix sempre un ròssec per a les actuacions urbanístiques que fa que aquestes no assoleixin mai el 100%, per estimar la capacitat d'acollida del planejament vigent s'ha estimat una minoració del 20% per a no execució; Un percentatge d'habitatges principals del 74% excepte en aquells municipis -Cornellà del Terri, Fontcoberta, Porqueres i Vilademuls- en que al 2001 tenien un percentatge major, on s'ha suposat que aquest es mantindrà; Un nivell mig d'ocupació -NMO- de 2,4 habitants per habitatge com al Pla territorial

² Per tal d'analitzar les diferents alternatives de desenvolupament, es considera com a potencial del planejament vigent de Banyoles el sòl vacant en sòl urbà i en sectors de sòl urbanitzable desenvolupats, es a dir sense comptar l'àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta ni el sector de sòl urbanitzable no delimitat NP2. (Vegeu Quadre 3)

Font: Idescat / Elaboració pròpia. Octubre 2 0133

Pel que fa al potencial parc d'habitatges principals que suposa el planejament general dels municipis de la comarca, aplicant un ròssec de no execució del 20% i el percentatge d'habitatges principals observat a cada municipi en el Cens del 2 011 (dades provisionals), suposarien 13.571 habitatges principals potencials pel total de la comarca. Això suposa unes necessitats de 715 habitatges principals segons les previsions del Pla territorial o fins a 1.633 segons el Pla director. La comarca necessita sòl per entre 1.224 i 2.796 nous habitatges.

QUADRE 1.16 | DISPONIBILITAT I NECESSITATS D'HABITATGE I SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA . Pla de l'Estany

	Potencial planejament	Pla territorial 2 026	Pla director 2 026
Parc habitatge principal	13.571	14.286	15.204
Sòl per activitat econòmica (hectàrees)	71 hectàrees	90 hectàrees	93 hectàrees

Pel que fa a les necessitats de sòl per activitat econòmica, Banyoles disposa de 7,30 hectàrees de sòl urbanitzat mentre que a la resta de municipis entre el que té vacant i el que preveu el planejament se'n recompten 63,88. Es a dir que la superfície de sòl potencial al Pla de l'Estany és de 71 hectàrees, 20 per sota de les previstes pel Pla territorial.

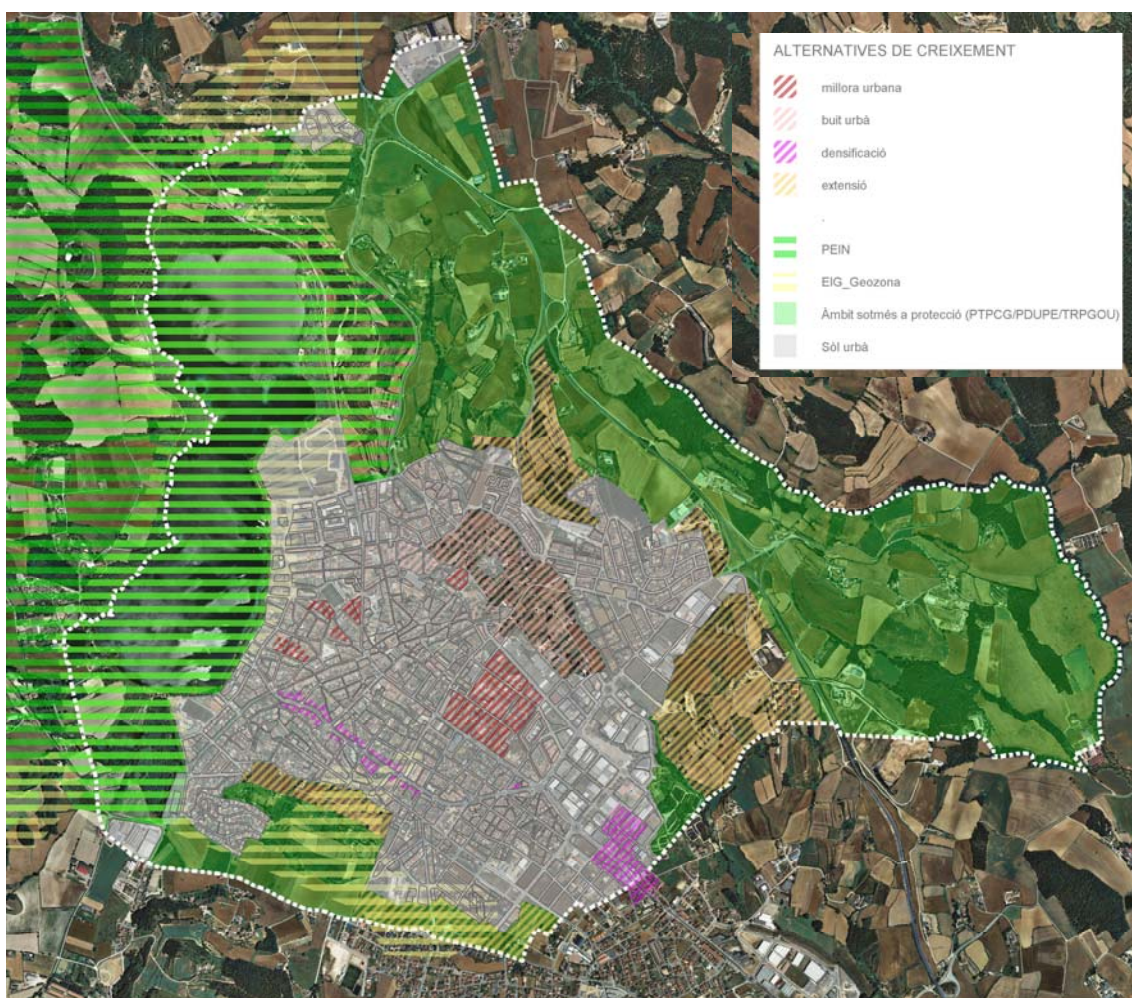
1.10 ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Les possibles intervencions urbanístiques a realitzar en el municipi de Banyoles a partir de la seva realitat física actual es poden diferenciar en quatre tipus en funció de la seva natura:

- Creixement per **extensió**
- **Reforma interior o millora urbana**
- Reomplert dels **buits** existents
- **Densificació**

En el punt 4 d'aquesta Memòria s'analitzen aquelles que es consideren més adequades, els avantatges i inconvenients de les diverses possibilitats, per acabar decidint l'alternativa d'intervenció que es considera més idònia i que configurarà el model de ciutat per als propers decennis i constituirà la base que desenvoluparà el POUM.

IMATGE 1.5 | POSSIBLES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES



Font: Elaboració pròpia. Juliol 2 014

1.10.1 CREIXEMENT PER EXTENSIÓ

Banyoles, és un municipi amb un terme municipal reduït, on actualment un 31 % de la seva superfície es troba classificada de sòl urbà o urbanitzable.

QUADRE 1.17 | Planejament vigent.
RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Planejament vigent RÈGIM DEL SÒL		
	Superfície (ha)	%
sòl urbà	291,12	26%
sòl urbanitzable	110,68	10%
sòl no urbanitzable	699,66	64%
total	1101,46	100%

Font: Elaboració pròpia. Juny 2 014.
Superfícies calculades per mitjans mecànics sobre
cartografia digital

De les 700 hectàrees classificades com a sòl no urbanitzable, 216 hectàrees (31%) corresponen a la superfície de l'estany i dels terrenys adjacents que es troben dins de l'àmbit del PEIN, i per tant excloses del desenvolupament urbà.

Així mateix, l'estany de Banyoles i els seus entorns formen part del patrimoni geològic atenent al seu caràcter excepcional al contenir el registre més complet de la història geològica quaternària del NE de la península. Està inclòs dins l'Inventari d'espais d'interès geològic de Catalunya com a geozona - Conca lacustre de Banyoles-Besalú- i engloba dos geotops -Platja de l'Espolla al Pla d'Usall i les Tunes-. Aquest espai inclou un àmbit territorial més extens que el propi PEIN que avarca el Puig de Miànigues i el Pla de la Formiga al sud del municipi.

D'altra banda, el Pla territorial de les Comarques Gironines vigent qualifica el sòl situat i al nord del terme municipal i el situat a l'altra banda de la C-66 com a sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. El Pla director urbanístic del Pla de l'Estany és encara més restrictiu, estenen aquesta categoria de protecció a tot el sòl situat al nord del nucli urbà a ponent de la carretera de Melianta.

Així mateix, el PDU inclou dins de la màxima protecció -sòl de protecció especial pel valor natural i connectiu-, tot el sòl no urbanitzable al sud del nucli urbà (turó de Miànigues i entorn) fins al límit de terme amb Porqueres. De la mateixa manera amplia la protecció de la llera del riu Terri, incloent el bosc dels Caselots i altres àmbits de valor ambiental adjacents.

Tenint present que el Pla territorial, no admet que els creixements previstos en aquells municipis amb estratègia de creixement potenciat, com és el cas de Banyoles, comprometin sòls de protecció especial i territorial (veure punt 4 de l'article 3.4 de les normes del Pla territorial), les possibles extensions del nucli urbà, es concreten en cinc possibles àmbits:

- a1_ Nord
- a2_ Nord-est_Can Puig
- a3_ Est
- a4_ Sector NP2
- a5_ Sud_Porqueres

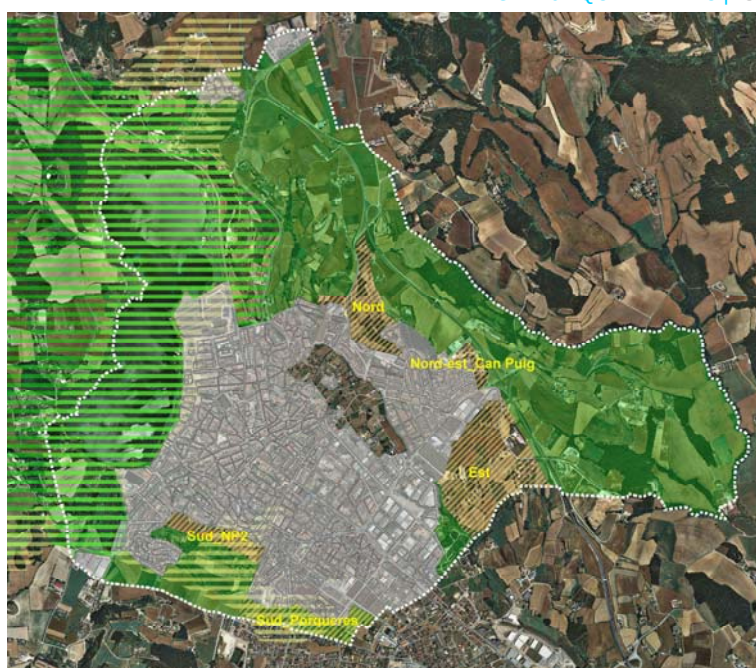
Del sòl de protecció preventiva situat al nord-est del nucli urbà (àmbits **a1 a2 a3**) seria recomanable preservar inicialment de l'eventual transformació l'àmbit agrícola de l'entorn de Can Puig que el planejament vigent qualifica com a NU2 *Zona de protecció agrícola*, prioritzant el sòl que el PGOU qualifica com a NU7 *Zona rústica*.

El sector NP2 (àmbit **a4**) situat al sud del municipi es troba classificat com a sòl urbanitzable pel planejament vigent, encara que no delimitat, i hi preveu usos residencials. En els apartats següents on s'analitzen les alternatives de creixement es valoren amb més profunditat aquestes actuacions.

Això no obstant, val a dir que malgrat no s'opta per l'extensió, s'han de redelimitar les vores del sòl urbà per tal de dignificar el final de la ciutat i assolir una correcta transició entre l'espai construït i l'espai obert.

En l'àmbit entre Banyoles i Mata (àmbit **a5**), s'imposa l'estudi i l'anàlisi acurat de l'articulació entre els teixits urbans, per lògica territorial i per mandat del planejament de rang superior. Val a dir que el PDU marca aquest àmbit com a àrea d'extensió preferent. En aquest sentit determina que quan el planejament urbanístic municipal tingui la intenció de classificar com a urbanitzable altre Sòl de protecció preventiva, quan encara quedi més del 50% del sòl de protecció preventiva de creixement preferent indicat pel PDU per classificar, s'haurà de justificar adequadament el perquè no s'opta per la zona de creixement preferent determinada pel PDU (article 64.4).

IMATGE 1.6 I QUADRE 1.18 | OPCIONS DE CREIXEMENT PER EXTENSIÓ



A_Opcions de creixement per extensió

	Superfície (ha)
a1_ Sector NP2	8,26
a2_ Sud_Porqueres	12,79
a3_ Nord	15,56
a4_ Nord-est_Can Puig	3,16
a5_ Est	37,34
	77,11

1.10.2 REFORMA INTERIOR

En aquest punt es fa inventari d'aquells àmbits de sòl urbà que han quedat obsolets per raó dels usos que s'hi desenvolupen, sens perjudici que en el transcurs dels treballs per a l'aprovació inicial del POUM se'n detectin d'altres:

- b1_ PE II
- b2_ PE III
- b3_ PE IV
- b4_ PE V
- b5_ Illa cooperativa
- b6_ UA 5c
- b7_ UA 18b
- b8_ carrer de les Pedreres
- b9_ Can Juncà

En referència a la renovació dels àmbits industrials **PEII, PE III, i Can Juncà** (àmbits **b1, b2, b9**), val a dir que tradicionalment la ciutat ha incorporat dins el creixement de la seva trama urbana, les indústries i activitats econòmiques que s'han anat implantant al llarg dels anys al voltant dels àmbits residencials.

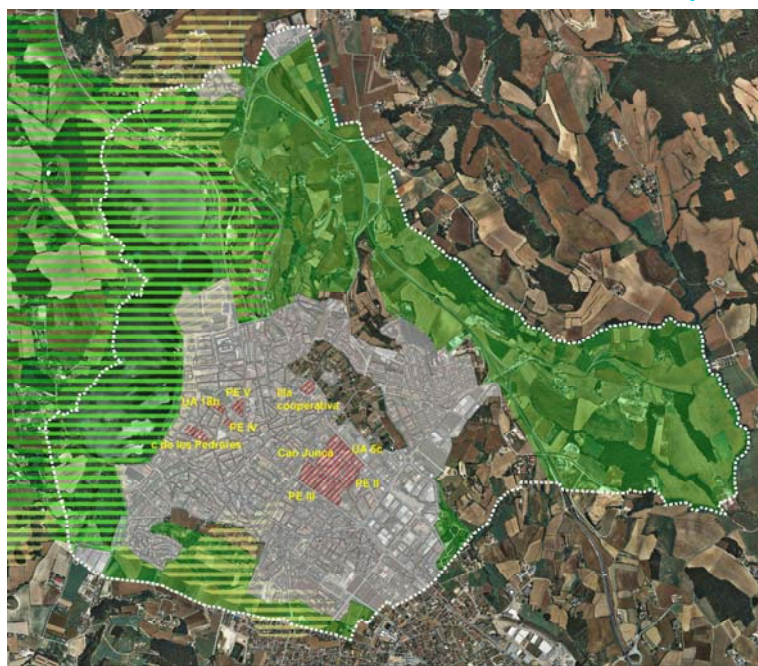
Poques ciutats petites tenen aquesta diversitat d'emplaçaments industrials dintre la trama urbana central. No obstant, una part important de l'industrialització de la primera meitat del S.XX es va situar al sud-est del nucli antic i recolzada en l'antiga carretera de Girona. Un àmbit ocupat per indústries en funcionament com Agri-energia, Agustí-Masoliver, Can Juncà o altres, però també amb indústria obsoleta i antigues naus industrials tancades, i en el qual, el vigent Pla General, ja va preveure la seva remodelació dins els plans especials PEII i PEIII.

La situació d'aquest àmbit en una posició molt central de la trama urbana, fa que generi expectatives de transformació dels àmbits o parcel·les que van quedant obsolets, principalment per a la seva substitució per usos residencials.

Per altra part, la necessitat d'oferir alternatives de trasllat a l'empresa Can Juncà, per les molèsties, bàsicament olors, que comporta als àmbits residencials veïns, ha comportat la tramitació d'una modificació del PGOU, per a la seva transformació per a usos residencials.

La renovació urbana d'aquest àmbit, qualificat actualment com a zona industrial, i en bona part ocupat per naus i usos obsolets o infrautilitzats, no hauria de perdre la seva capacitat per incorporar nova activitat econòmica, amb activitats emergents relacionades amb el nou sector de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC), amb emprenedoria de noves empreses o serveis, i facilitar una renovació que faci compatible aquesta nova activitat industrial amb una ocupació parcial amb usos residencials. Salvant les distàncies i diferències, es podria buscar en el districte del 22@ al Poblenou de Barcelona, aquesta referència de transformació d'un àmbit industrial obsolet, que facilita l'implantació d'aquesta nova activitat econòmica i la mixticitat d'usos.

IMATGE 1.7 | QUADRE 1.19 | ÀMBITS DE REFORMA INTERIOR



B Opcions de creixement per reforma interior o millora urbana

	Superfície (ha)
b1_ PE II	1,40
b2_ PE III	4,50
b3_ PE IV	0,34
b4_ PE V	0,70
b5_ la Cooperativa	0,76
b6_ UA 5c	2,44
b7_ UA 18b	0,63
b8_ carrer de les Pedreres	1,06
b9_ Can Juncà	2,83
	14,66

Pel que fa a l'àmbit al voltant de la **Cooperativa agrícola** (àmbit **b5**) i Can Castanyer està situat en el límit nord del nucli antic i ocupat en bona part per naus i activitats diverses. Els elements més reconeguts serien l'emplaçament de l'antiga fàbrica Castanyer, qualificada d'equipament, i l'antiga Cooperativa agrícola avui en desús, que conformen una part central de l'àrea urbana amb expectatives i necessitat de renovació urbana.

L'àmbit es recolza sobre la exigua trama viària que va facilitar l'ocupació per a l'antiga industrialització, però que en l'actualitat no permet establir una continuïtat i estructura urbana amb els àmbits colindants. La renovació d'aquesta trama viària i espai públic a partir de l'estructura dels recs existents, i la renovació d'usos preferentment residencials, ha de permetre donar continuïtat urbana a la trama de la ciutat.

La situació d'aquest àmbit colindant amb el casc històric i amb importants referències de l'antiga activitat industrial lligada als recs, Molí de Can Teixidor, farinera Surribas, la cooperativa, etc., comporta que la seva renovació hagi d'esser molt respectuosa amb l'incorporació d'aquests elements, en especial els recs, i permeti la lectura de la memòria històrica de l'evolució de la vila. La trama urbana, així com la tipologia dels usos residencials, volumetria i densitats, s'hauran d'adequar a les característiques d'aquest entorn urbà, i facilitar la continuïtat del nucli antic amb els creixements situats al nord del mateix.

1.10.3 COMPACTACIÓ DELS BUI TS EXISTENTS

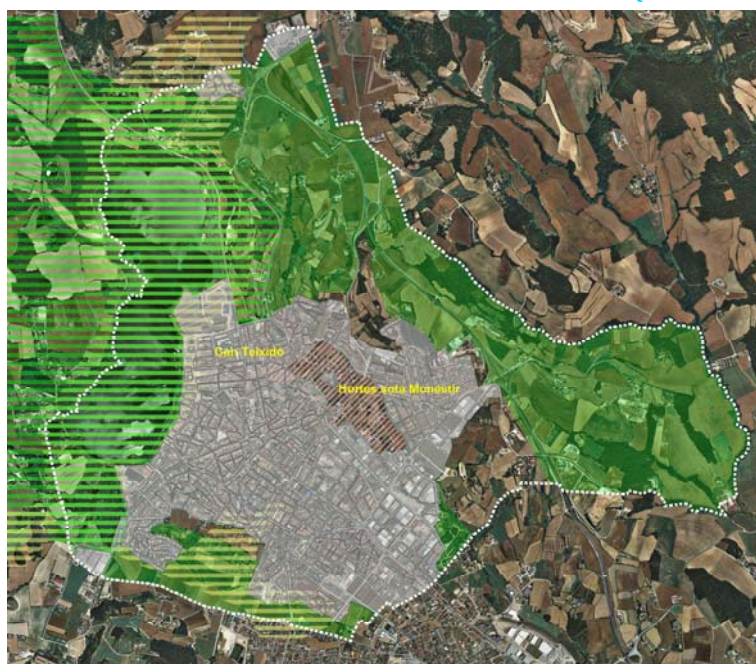
L'ordenació i ocupació d'aquest buit urbà que constitueix l'àmbit de les **Hortes Sota Monestir** (àmbit **c1**), permetria la connexió i continuïtat urbana, amb els barris de la Canaleta i Can Puig, situats a la banda nord-est de la riera Canaleta.

La connexió en sentit nord-sud d'aquests barris amb el centre urbà, s'hauria de complementar amb l'enllaç transversal, en sentit est-oest de la trama urbana, des de la ronda Canaleta fins a l'Avinguda Joan XXIII, el que permetria realitzar una important via de pas per facilitar la mobilitat de tota l'àrea urbana, i que voltaria pel nord "l'ametlla" impermeable al transit que conforma el nucli antic.

Aquest àmbit darrera Monestir, te no obstant, característiques diferents a l'un i l'altre costat. Així com a l'àmbit situat mes a l'oest i mes proper al Monestir de Sant Esteve, esta actualment encara ocupat en bona part per horta, la part situada més a l'est i colindant amb els àmbits industrials, està ja actualment ocupada en bona part per indústries implantades en aquest lloc.

L'ordenació de tot aquest àmbit ha d'adequar-se a les característiques canviants dels diferents sectors i establir prioritats en els seus objectius de desenvolupament.

IMATGE 1.8 I QUADRE 1.20 | COMPACTACIÓ DE BUI TS EXISTENTS



C Opcions de creixement per preomplert dels buits existents

	Superfície (ha)
c1_ Hortes sota Monestir	24,74
c2_ Can Teixidó	1,80
	26,54

Pel que fa a l'àmbit situat al voltant del Molí de **Can Teixidor** (àmbit **c2**), fa de ròtula i enllaç entre el nucli antic i el barri de Palau. La situació d'aquest àmbit colindant amb el casc històric i amb importants referències de l'antiga activitat industrial lligada als recs, comporta que la seva ocupació hagi d'esser molt respectuosa amb l' incorporació dels recs, i les traces d'ocupació del sòl que aquests han comportat.

La nova trama urbana, així com la tipologia dels usos residencials, volumetria i densitats, s'hauran d'adequar a les característiques d'aquest entorn urbà, i facilitar la continuïtat de la trama urbana del nucli antic amb els creixements ja existents del barri de Palau i els seus voltants.

1.10.4 DENSIFICACIÓ

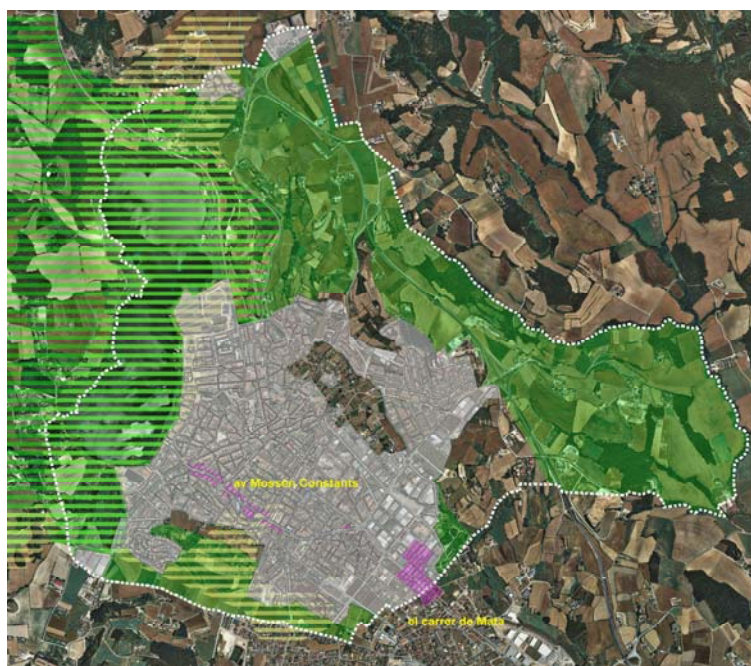
Malgrat, el tret identitari del municipi és la baixa densitat, amb un teixit urbà on predominen els habitatges unifamiliars, fet que el dota d'una alta qualitat ambiental, podria ser interessant plantejar en alguns punts una densificació major a la definida en el planejament vigent.

Un d'aquests punts a estudiar és al llarg de l'avinguda de Mossèn Constants, un dels eixos estructurants de la xarxa urbana, que recull el trànsit provinent de Girona a la plaça dels Països Catalans i el reconduïx en direcció a l'estany empalmant amb la carretera comarcal GI-524 fins a Mieres. La seva secció permet assolir alçàries de PB+2 i PB+3, tipologia que ja s'hi localitza al inici prop la plaça i en d'altres punts del seu recorregut.

Una nova tipologia amb plantes baixes comercials ajudarien a cohesionar el comerç ja existent en aquest eix.

Un altre àmbit detectat on es podria estudiar certa densificació és el sector d'entrada a Banyoles des de Mata. Es tracta d'un àmbit on es barregen usos industrials i residencials en petites parcel·les de 150 a 300 m² amb habitatges unifamiliars construïts als anys 60 i 70.

IMATGE 1.9 | ÀMBITS SUSCEPTIBLES DE DENSIFICACIÓ URBANA



Finalment, s'estudiarà la possibilitat d'admetre la divisió dels habitatges unifamiliars en aquells àmbits del sòl urbà en que el parc construït presenta uns estàndards de superfície obsolets respecte als perfils familiars actuals.

En resum, la baixa densitat general de tots els àmbits residencials unifamiliars, i l'existència d'habitatges de considerables dimensions, permetria amb un estudi acurat dels diferents àmbits i parcel·les, una major densificació d'alguns d'aquests àmbits urbans. Això facilitaria en el cas dels grans habitatges unifamiliars existents, la compartimentació d'aquests en dos o més habitatges, facilitant la rehabilitació i renovació dels mateixos.

1.11 CONCLUSIONS

0. Desenvolupament del planejament vigent: sòl urbanitzable. En els 30 anys de vigència del planejament actual, la ciutat s'ha estès en direcció sud i est, deixant un gran buit urbà entre el centre i els barris situats al nord de la riera de la Canaleta que queden, doncs, en discontinuïtat. Aquests barris del nord -la Canaleta i Can Puig-, són eminentment residencials, els usos comercials són escassos i tenen una forta dependència del centre. Les connexions viàries són així mateix, precàries tant a nivell peatonal com rodat. (...)

El teixit urbà de Banyoles queda desestructurat amb les conseqüents disfuncions que aquest fet genera.

En el període 1984-2014 s'han desenvolupat 78 hectàrees de sòl urbanitzable (38 ha d'ús residencial i 40 ha d'ús industrial) que suposen el 70% de l'extensió prevista pel planejament vigent. Roman per desenvolupar aquest gran àmbit central de 25 ha anomenat "Hortes sota monestir" i el sector de sòl urbanitzable no delimitat, NP2, al sud del municipi (8 ha). En aquest mateix període, es a dir, els darrers 30 anys, la població banyolina ha crescut en uns 6.000 habitants, la qual cosa suposa un increment d'un 45%.

1. Potencial del planejament vigent. Fent el supòsit ideal que no és desenvolupés més sòl que el ja urbanitzat, Banyoles cobriria les necessitats de creixement del proper sexenni, sempre i quan es mantingui el patró de creixement dels darrers 10 anys.

És objectiu principal del POUM preveure les necessitats de desenvolupament de la seva població quant a allotjament i mercat de treball en els propers 2-3 sexennis per tal de donar-les-hi cabuda, tot i fixant un model de ciutat integrada, sostenible i eficient.

2. Directrius del planejament territorial i urbanístic de rang superior. En el marc de tota Catalunya i en especial de l'àmbit funcional de les Comarques Gironines al qual pertany, ateses la seva posició territorial, l'accessibilitat, el nivell demogràfic i la disponibilitat de sòl, l'àrea connurbada de Banyoles-Mata i el nucli principal de Cornellà de Terri han de reforçar el seu paper nodal, potenciant el seu creixement, per tal de col·laborar en la vertebració del sistema d'assentaments de les Comarques Gironines reforçant l'estructura nodal del territori per tal de construir un país sostenible i globalment eficient.

D'altra banda, tant el Pla territorial de les Comarques Gironines com el Pla director del Pla de l'Estany determinen que els Plans d'ordenació urbanística municipal hauran de garantir que els creixements residencials es produeixin en continuïtat amb els sòls urbans consolidats i que l'articulació amb els teixits residencials preexistents assegurui que els desenvolupaments siguin compactes i es faciliti la convivència d'activitats econòmiques i habitatge. Així mateix, el compliment d'aquestes condicions, juntament amb l'aplicació del criteri de moderació en el consum de sòl, aconsellen, de forma preferent, desenvolupar àmbits de sòl urbà no consolidat o àrees de rehabilitació urbana abans de posar en joc sòls urbanitzables o de classificar-ne de nous.

3. Emmarcament comarcal. Un cop estudiats els processos reals de desenvolupament proposats des dels planejaments municipals de la comarca i respecte als escenaris de referència dibuixats pel Pla territorial i el Pla director per l'horitzó 2 026, es detecta un dèficit d'uns 1.200 d'habitatges que ascendirien fins a 2.800 si donem per bo l'escreix del 6% aplicat pel Pla director. Malgrat això, si es mantenen els percentatges d'habitatge principal i d'ocupació observats en les dades del cens d'habitatge del 2.011 (dades provisionals), la capacitat d'acollida de població supera l'escenari previst pel planejament territorial en l'horitzó 2.026.

Quant al sòl per activitats industrials i logístiques en àrees especialitzades en aquests usos en la resta de municipis del Pla de l'Estany, el planejament en curs podria arribar a ofertar una superfície suficient per cobrir les necessitats estimades pel planejament territorial a l'any 2 026, però no hi

hauria prou ròssec per absorbir creixements no ponderats o previsions urbanístiques no desenvolupades, estimant-se el dèficit en unes 20 hectàrees.

4. Emmarcament municipal. Un cop justificades les necessitats de creixement als diferents nivells territorials i en referència a les possibles opcions espacials analitzades en l'apartat anterior, i atenent als principis de desenvolupament urbanístic sostenible, es conclou que l'àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta conjuntament amb l'àmbit del PEII-PEIII- UA5c- Can Juncà constitueixen les dues grans peces de sòl que han d'absorbir el creixement de Banyoles els propers sexennis. El seu disseny marcarà la imatge de futur de la ciutat.

5. Àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta. El desenvolupament del àmbit de la Ronda Monestir-Riera Canaleta és òptim tant en termes d'estructuració urbana i cohesió social com de compactació del teixit existent atès que permet integrar definitivament en la trama urbana de la ciutat els barris marginats de Canaleta i Can Puig, donant continuïtat al teixit urbà i facilitant la mobilitat de la seva població. Així mateix la seva ordenació afavoreix la compactació urbana, consolidant un model de ciutat globalment més eficient.

La seva ordenació i el seu desenvolupament s'hauria d'estructurar sobre els eixos que tanquen la xarxa viària bàsica, entenent com a tal la que suporta el trànsit intermunicipal i intercomarcal. L'obertura dels nous eixos viaris permetrà redefinir aquesta xarxa bàsica municipal donant la possibilitat de descarregar l'antiga carretera, contribuint amb a la cohesió urbana entre el nucli antic i la zona urbana més propera a l'estany, alhora que s'allunya el trànsit de la seva vora.

L'ordenació ha de seguir, però, criteris de preservació ambiental i paisatgística amb el manteniment en bona part de les hortes i la conservació dels recs, trets identitaris del àmbit i vestigis del desenvolupament històric de la ciutat. Aquest fet permetrà obtenir espais oberts d'alta qualitat ambiental alhora que posarà en valor aquests trets del paisatge tradicional.

El seu desenvolupament permetrà també l'extensió del sòl industrial existent en el Sector Industrial Canaleta. No obstant això, els usos admesos en la modificació en tràmit, dins d'un estudi a nivell municipal podrien ser objecte d'alguna reflexió atès que s'observa una excessiva especialització residencial. Sens perjudici que s'aprovi la Modificació, atenent tota la tasca de concertació portada a terme, en el marc del POUM i en funció de com s'abordi la renovació urbana del sector PEII-PEIII-UA5c- Can Juncà, es podria impulsar l'àmbit de la Ronda-Monestir-Riera Canaleta, permeten els usos mixtes, sobre tot en el sector central de nexa entre un àmbit d'activitat econòmica i un altra purament residencial, potenciant l'activitat sobre els eixos estructurants transversals i possibilitant un teixit integrat que fomenti la mixticitat d'usos entre allotjament i activitats lligades a l'economia del coneixement, activitats emergents relacionades amb el nou sector de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC) i el comerç de proximitat. Aquestes activitats no són contaminants ni molestes i poden desenvolupar-se en medis urbans centrals. Això permetria un nou centre d'activitat, més que l'ús merament residencial. Es diversificaria l'oferta econòmica de la comarca i tot aprofitant la proximitat de Girona, oferiria la qualitat de vida del municipi.

D'altra banda, suposaria la creació d'un nou sector econòmic que pot absorbir un contingent important de mà d'obra juvenil (primera ocupació) i pal·liar l'eventual reducció de demanda en la mà d'obra industrial. Obriria la tendència a una economia moderna que substitueixi la tradició industrial que ha caracteritzat Banyoles i eviti el perill de convertir-se en un nucli purament residencial allunyada dels sectors productius. Aquests usos productius tant es podrien complementar amb els usos residencials ocupant les plantes baixes en edificis d'ús residencial, com en edificis aïllats d'ús exclusiu.

Així mateix, quant a la gestió i atenent a la sectorització proposada es podria pensar una seqüència d'execució per fases que prioritzin i assegurin la materialització de les vies estructurants, mentre que la resta dels sectors s'anés colmatant en funció de la demanda, pautant l'oferta de sòl per tal que la ciutat l'absorbeixi al ritme del seu creixement.

6. Àmbit conformat pels sectors de pla especial PII i PIII, la unitat d'actuació 5c i la illa de Can Juncà. La totalitat d'aquest àmbit suposa una superfície de més d'11 hectàrees que permetrien la

millora urbana d'un sector molt degradat per la presència d'indústries que a més d'enlletgir el paisatge urbà generen greus problemes ambientals. Per la seva posició seria interessant plantejar usos mixtes de residència i activitats econòmiques netes, tipus tecnologia punta o activitats denses en coneixement amb l'objectiu de fomentar la diversitat econòmica i desenvolupar el sistema productiu. En aquest sentit usos com una Escola de capacitació lligada al conreu de les Hortes podrien ser interessants com a focus d'atracció d'activitat. La dificultat d'aquest àmbit rau en la seva gestió atès la dificultat de trasllat de les activitats existents. Així mateix s'imposa un anàlisi pormenoritzat de les edificacions i usos existents per tal de determinar els possibles valors existents com les naus noucentistes que donen façana a la carretera i altres i forçar-ne la reutilització.

7. Altres àmbits de renovació urbana. Pel que fa a la resta d'operacions previstes en sòl urbà, són de millora puntual sense incidència en el model de la ciutat. Això no obstant, el POUM haurà de resoldre en detall els usos admesos i els paràmetres urbanístics idonis.

8. Sector de sòl urbanitzable no delimitat, NP2. La seva ubicació allunyat del centre i a una cota sensiblement inferior al teixit urbà adjacent dificulten una correcta inserció urbanística. Aquest fet conjuntament amb els valors intrínsecs apreciats, aconsellen optar per deixar-lo com a sòl no urbanitzable.

D'altra banda i des del punt de vista de la idoneïtat del seu desenvolupament, està clar que pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible, que per mandat legal informa el planejament i que suposa la utilització racional del territori, s'han de prioritzar aquelles operacions que permetin compactar i omplir els buits urbans així com operacions de rehabilitació, millora urbana i reforma interior de teixits urbans existents abans que posar en joc nou sòl per extensió. S'han de configurar models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori i afavoreixin la cohesió social.

Així mateix i comparativament, el desenvolupament d'altres sectors a més d'aportar els creixements necessaris per a dotar de major centralitat i serveis al nucli de Banyoles també contribueixen a una millora en les comunicacions i mobilitat de la ciutat. Per contra, el desenvolupament del sector NP2 no aportaria cap millora tret de l'allotjament del creixement residencial.

9. Altres creixements per extensió. Malgrat les peces susceptibles d'extensió es trobin en continuïtat amb el sòl urbà és més adient prioritzar el desenvolupament de l'àmbit de les Hortes sota Monestir o sectors de renovació urbana, ateses la seva posició i la seva superfície. Llevat de l'àmbit entre Banyoles i Mata on s'imposa l'estudi i l'anàlisi acurat de l'articulació entre els teixits urbans, per lògica territorial i per mandat del planejament de rang superior. Això no obstant, es fa necessari un estudi per tal de redelimitar les vores de la ciutat i assolir una correcta transició entre l'espai construït i l'espai obert.

10. Densificació del teixit urbà. Una de les disfuncions detectades en el teixit urbà és el monocultiu dels habitatges unifamiliars. Si bé aporten una alta qualitat ambiental, aquesta no és incompatible amb tipologies plurifamiliars. N'és un bon exemple en el municipi, el sector de la Vila Olímpica. En aquest sentit es valora molt positivament l'opció de densificació plantejada sobre l'eix de l'avinguda del Mossèn Constants i d'altres àmbits que s'estudii i resulti adient. Densificar el teixit no comporta una merma en la qualitat ambiental, ens al contrari, pot contribuir a millorar les disfuncions que el monocultiu de la tipologia unifamiliar provoca com per exemple la manca de teixit comercial, entre d'altres.

11. Impuls al teixit comercial. Atès que una de les principals disfuncions detectades és la debilitat del teixit comercial de proximitat i per tal de donar-li impuls des de les operacions urbanístiques que es plantegin en el marc del POUM, es podrien articular dos grans eixos comercials -antiga travessia i avinguda del Mossèn Constants- que des de la confluència amb l'avinguda de la Farga on es situen les grans superfícies comercials, servissin respectivament al centre i a la zona sud del nucli urbà.

Aquesta proposta lligaria amb la densificació de l'avinguda del Mossèn Constants plantejada en el punt anterior i comportaria el canvi de secció tant d'aquesta avinguda com la de l'antiga travessia; Per exemple, mitjançant una rambla i zones de plataforma única, respectivament. L'operació a l'antiga travessia lligaria amb les possibilitats quant a repartiment de trànsit que suposaria el tancament de la xarxa viària estructurant a través de la zona de les Hortes sota monestir. El nou caràcter d'aquest vial es perllongaria en la transformació en eix cívic de la carretera C-150a al seu pas per Mata i Cornellà del Terri. Altrament, aquest plantejament aniria recolzat per la pacificació del trànsit proposada en l'Estudi de mobilitat en ambdues vies, que també es reduirà en un futur amb l'obertura de la roda oest de Porqueres.

12. Estructuració d'una xarxa d'espais lliures que relligui també amb els equipaments i serveis.

Pel que fa al sistema d'espais lliures, es conclou l'existència d'una contradicció entre la generositat o amplitud quant a dimensió de molts espais, la seva dispersió quant a posició i la seva escassetat en el centre. Tot això es podria conciliar dotant-los d'una estructura que els relligui, mitjançant itineraris peatonals o en bicicleta que aprofitin el font de l'Estany -espai lliure per antonomàsia-, el recorregut dels cursos hídrics recs i rieres i zones d'hortes urbanes i que es puguin arribar a tancar mitjançant traçats tipus *anella verda* aprofitant també espais periurbans d'alt valor paisatgístic i ambiental com els turons de Miànigues i Sant Martíà i el bosc dels Casalots, entre d'altres.

Aquesta xarxa podria relligar amb la localització de certs equipaments i dotacions de manera que la xarxa d'espais lliures i la d'equipaments es complementin dins d'una estratègia global que pugui generar activitat social i reforçar la cohesió.

2 CRITERIS I DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT

El futur Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles ha de garantir el desenvolupament sostenible del territori, principi fonamental que informa la legislació urbanística.

El mateix Decret legislatiu 1/2010 del TRLUC, en el seu article 3, defineix com a desenvolupament urbanístic sostenible com *“la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures”*.

En concordança amb el redactat de la normativa, tot seguit es resumeixen a els criteris i directrius per a un desenvolupament urbanístic sostenible:

1. Compactació i optimització del sòl urbà existent

És important que les noves àrees de creixement urbà vagin en detriment de l'expansió urbana de forma discontinua i extensiva i afavoreixi un creixement urbà agrupat, és a dir, es tracta de propiciar un entorn urbà compacte i amb una bona diversitat d'usos.

Així mateix, és important potenciar la renovació i rehabilitació d'àrees urbanes que ho precisen, així com adoptar densitats que permetin tipologies urbanes eficients i que fomentin una major riquesa i diversitat pel que fa a les relacions socials i les activitats econòmiques.

2. Cohesió social i millora de les condicions de vida de la població

La previsió de nous creixements urbans i la millora dels existents, conjuntament amb la millora dels equipaments i espais públics han de garantir assolir el llinar de qualitat de vida i fomentar la cohesió.

3. Cercar fórmules que permetin la flexibilitat i la mixticitat dels usos del sòl

Potenciar, sempre que sigui compatible, la mixticitat i la barreja de sòl residencial, activitats econòmiques i equipaments i serveis, amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat dels ciutadans als serveis bàsics del municipi. La uniformització o especialització zonal d'usos planteja disfuncions.

4. Conservació de la biodiversitat i del patrimoni natural del municipi

Cal garantir la conservació en xarxes d'espais naturals, amb una representativitat suficient i ecològicament viable per a la diversitat d'ecosistemes, hàbitats i espècies i dels àmbits de connexió necessaris per a la dispersió de les espècies.

5. Manteniment de la identitat i la qualitat paisatgística del municipi

Conservar i potenciar la diversitat de paisatges i els elements més representatius que donen identitat al territori. L'Estany esdevé element central de la configuració paisatgística de Banyoles i el seu entorn, té un paper clau com a zona de valor natural i en la dinàmica hídrica del municipi i esdevé també peça important de relació social i valor turístic.

6. Mobilitat sostenible i al servei de les persones.

Garantir la connectivitat i mobilitat del municipi amb un estudi de mobilitat general que prevegi l'estructuració viària segons els diferents transits i mitjans.

7. Foment de la construcció sostenible que fomenti l'estalvi i l'ús eficient dels recursos naturals

Dotar les noves àrees urbanitzables amb els sistemes adients d'urbanització (xarxes separatives de clavegueram, soterrament de bona part dels serveis i infraestructures, l'enllumenat públic amb sistemes d'estalvi energètic o la utilització de sistemes ecològicament sostenibles).

8. Prevenció de riscos naturals i tecnològics

Considerar les àrees de risc en l'assignació dels usos del sòl (zones inundables, inestables, amb risc d'incendi,...) i regular de forma acurada la implantació d'activitats de risc.

9. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació

Proposar, normatives encaminades a reduir la contaminació produïda per les activitats, siguin extractives, industrials i del sector terciari, com també i especialment de les activitats ramaderes.

3 OBJECTIUS DEL POUM

L'objectiu principal del POUM és l'ordenació urbanística i la planificació de tot el territori, tant de la ciutat existent amb tota la seva complexitat, com dels espais oberts, amb les activitats que li són pròpies. Aquesta ordenació i planificació ha de comprendre la previsió dels creixements adequats a les necessitats del municipi, d'acord amb les capacitats del medi natural on aquest es situa.

A la vista de la diagnosi urbanística (vegeu punt 1 d'aquesta Memòria) en concordança als criteris i directrius fixats en el punt anterior i sens perjudici dels criteris i objectius ambientals específics que es detallen en l'Informe de sostenibilitat ambiental preliminar, la redacció del POUM prendrà en consideració els objectius que a continuació es defineixen, agrupats en cinc eixos d'actuació:

- el sòl urbà
- el sòl urbanitzable
- els equipaments comunitaris
- el sòl no urbanitzable i
- la mobilitat

La suma de tots ells definiran el model de ciutat de Banyoles per als propers anys.

OBJECTIUS

Objectiu 0. Model de ciutat

D'acord amb les estimacions de creixement de la població, així com del sòl disponible a l'actualitat, cal orientar el creixement de la ciutat cap a un model sostenible.

Objectiu 1. Sòl urbà

1	Definir àmbits de renovació urbana: canvi d'usos i reordenació d'àmbits obsolets per tal de modernitzar el teixit productiu del municipi així com el paisatge urbà i la qualitat ambiental (Illa cooperativa, l'Illa Nutrexa, Can Juncà, etc.)
2	Racionalitzar, repensar i refondre els paràmetres urbanístics que han de regir les diferents zones definides pel planejament (vigent: xalets aïllats, etc.), incloent una nova regulació dels usos admesos
3	Potenciar la relació estany ↔ casc antic ↔ monestir mitjançant eixos comercials i peatonals que els relliguin per tal d'aprofitar el focus turístic que suposa l'estany com a recurs econòmic, i estendre'l a la resta del nucli urbà
4	Redefinir les vores del sòl urbà: • relació espai obert ↔ espai construït • resoldre els conflictes amb la delimitació del PEIN a escala 1/5000 • coherència amb els municipis veïns • dignificar els "espais-porta" d'accés a la ciutat
5	Sector turístic. Qualificar sòl per ampliar l'oferta de places turístiques a la ciutat. En el marc de considerar el sector turístic com a oportunitat per millorar l'economia local, fer créixer la ciutat com a destinació turística i promoure les condicions per consolidar el municipi com a referent esportiu en esports com el rem, el piragüisme o el triatló.
6	Intentar reforçar el comerç de proximitat des de l'urbanisme, mitjançant la potenciació i reconversió de dos grans eixos comercials -l'antiga travessia i l'avinguda del Mossèn Constants- que des de la zona comercial on es concentren les grans superfícies comercials serveixen respectivament al centre i a l'àmbit sud del nucli urbà.

Objectiu 2. Sòl urbanitzable

- | | |
|---|--|
| 1 | Valorar l'adequació de desenvolupament dels sòls classificats com urbanitzables pel planejament vigent. |
| 2 | Endegar, endreçant i programant el futur de la zona de les "hortes sota monestir" com a darrer gran àmbit d'extensió del nucli urbà, recosint els diferents àmbits ja consolidats. Compatibilitzar l'ordenació amb l'existència de les zones d'hortes de més valor |

Objectiu 3. Sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris

- | | |
|---|--|
| 1 | Intentar dotar d'estructura els espais lliures urbans de manera que conjuntament amb el front de l'estany i algun recorregut periurbà es puguin crear uns itineraris tipus <i>anella verda</i> d'interès |
| 2 | Buscar localitzacions idònies per les mancances i donar solució a les disfuncions detectades en el sistema d'equipaments públics: gran centre cívic polivalent, estació autobusos, ampliació del cementiri i localització del tanatori |

Objectiu 4. Sòl no urbanitzable

- | | |
|---|---|
| 1 | Preservar i potenciar l'Estany i el seu entorn com principal element identitari del municipi, element central de la configuració paisatgística de Banyoles i el seu entorn, paper clau com a zona de valor natural i en la dinàmica hídrica del municipi i peça important de relació social i de valor turístic |
| 2 | Articular una estructura d'anella verda a l'entorn de la zona urbana de Banyoles consolidant i garantint la protecció dels espais de valor ambiental periurbans |
| 3 | Recollir les determinacions i els objectius de protecció del planejament territorial i urbanístic de rang superior vigent: el Pla territorial de les Comarques Gironines i el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany, per tal de dotar de coherència i estructura els espais oberts. Protegir altres elements ambientals de valor local, |
| 4 | Les dinàmiques hídriques esdevenen un element clau i característic del municipi: consideració dels cursos fluvials, rius, rieres i recs com a espais d'interès per a la connectivitat ecològica; Promoure la seva naturalització |
| 5 | Preservar el paisatge que ha conformat històricament el territori: mosaic que conformen els sòls agrícoles amb les clapes forestals, els turons i els corredors de vegetació que ressegueixen els cursos d'aigua i relliguen les taques de mosaic. |

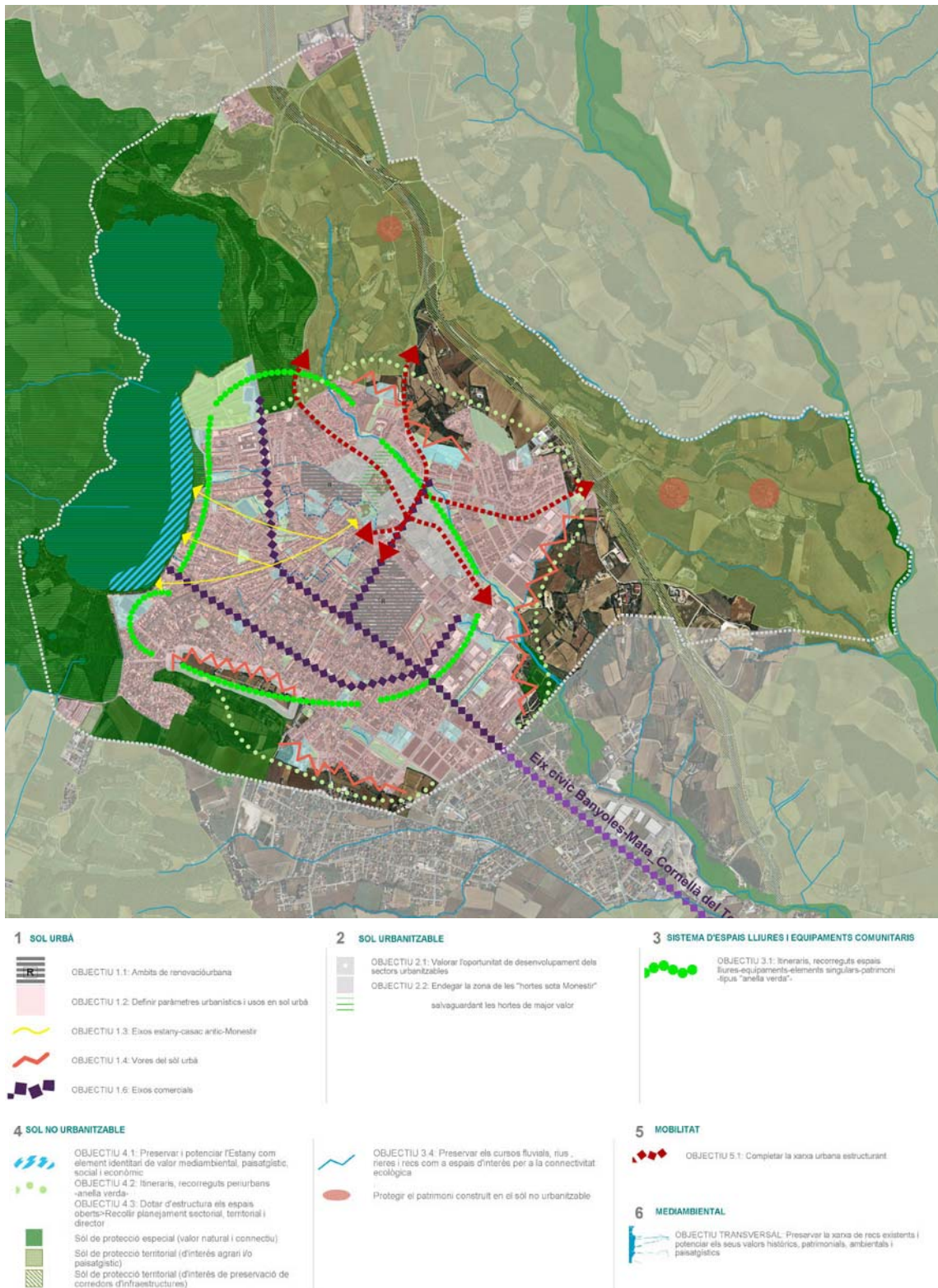
Objectiu 5. Mobilitat

- | | |
|---|---|
| 1 | Completar la xarxa urbana estructurant, connectant la ronda a ponent del monestir |
| 2 | Racionalitzar, jerarquitzar i estructurar la xarxa viària del nucli i completar una xarxa de carrers de trànsit restringit o compartit cotxe-bici que interconnecti els barris perifèrics amb el centre i amb els equipaments, sobretot escolars i esportius. |
| 3 | Ampliar i plantejar la progressiva peatonalització d'alguns elements de la xarxa |
| 4 | Buscar una localització adequada per a la parada del transport públic i plantejar una xarxa d'aparcaments |
| 5 | Possibilitar l'accessibilitat del front de l'estany en tot el perímetre del municipi |

Objectiu 6. Ambiental (transversal)

- | | |
|--|---|
| | Identificar i inventariar la xarxa de recs existents, per tal d'integrar-la en el cicle global de l'aigua del municipi i preservar i potenciar els seus valors històrics, patrimonials, ambientals i paisatgístics. |
|--|---|

IMATGE 3.1 | OBJECTIUS I ESTRATÈGIES D'INTERVENCIÓ



4 SÍNTESI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES

S'han considerat bàsicament tres models alternatius per al desenvolupament urbanístic del municipi. En aquest punt se'n fa la descripció i anàlisi, mentre que a l'apartat següent es detallen els criteris i objectius que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.

4.1 DEFINICIÓ I ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES

Els trets característics de les alternatives considerades són els següents,

Alternativa 0: Model actual atenent el planejament vigent.

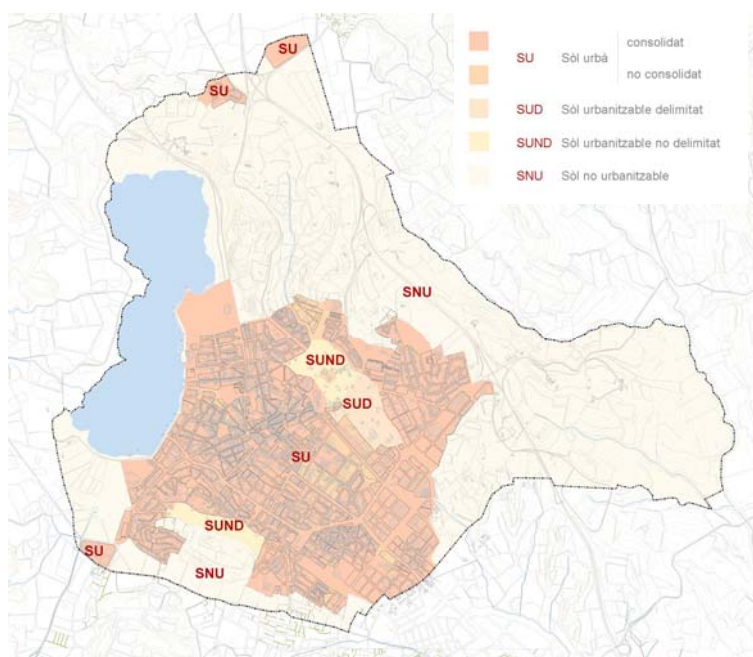
Alternativa 1: Model que tot preservant les “hortes sota monestir”, actua sobre l'actual sòl urbà i estén la ciutat al nord i nord-est.

Alternativa 2: Model de desenvolupament compacte que prioritzi la compleció del teixit existent, front a noves extensions.

Alternativa 0. Model actual atenent el planejament vigent

La primera alternativa considerada és la de mantenir el planejament vigent. El sòl classificat com a urbà en l'actualitat es veuria incrementat pel dels sectors de sòl urbanitzable ja transformats, mentre que el futur creixement hauria de ser absorbit pels quatre sectors de sòl urbanitzable que manquen desenvolupar. En definitiva, hi hauria una extensió residencial al sud del municipi, l'actual sector de sòl urbanitzable no delimitat, NP2, i s'urbanitzaria l'àmbit de les “Hortes sota Monestir” amb usos industrials al sector sud-est i residencials a la resta. (Vegeu imatge 4.1)

IMATGE 4.1 | Síntesi d'alternatives considerades: ALTERNATIVA 0



Aquesta alternativa de continuïtat del planejament vigent limita la possibilitat d'incidir en possibles canvis d'ordenació o usos en el sòl urbà, de manera que l'estructura de la ciutat manté les previsions vigents. Així és una possibilitat a desestimar des del punt de vista urbanístic ja que sembla invalidar la renovació urbana.

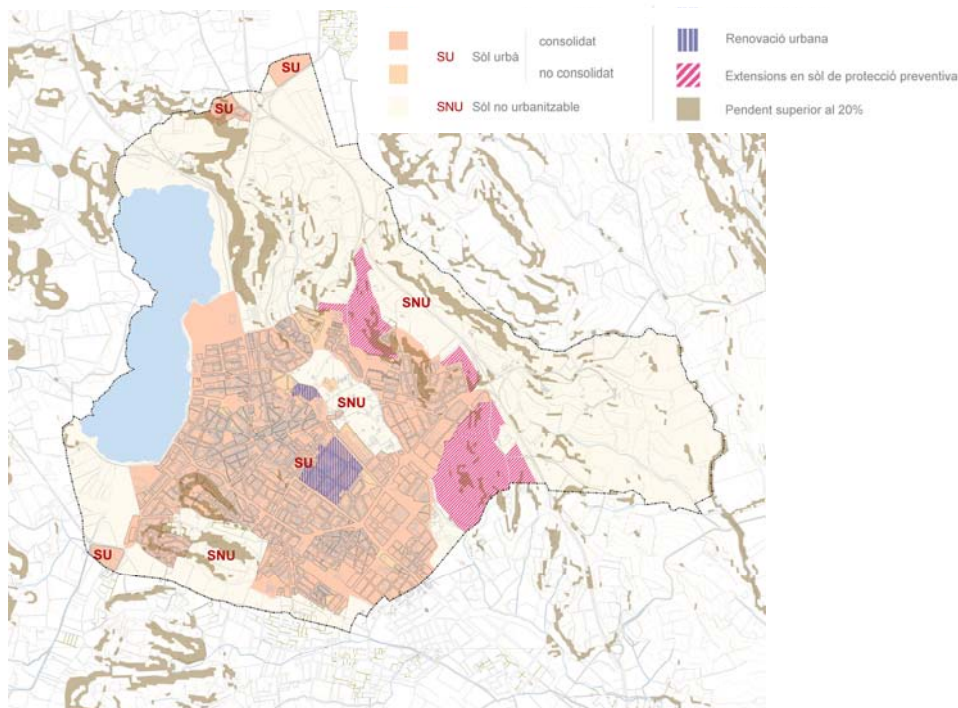
Alternativa 1 Actuar sobre el sòl urbà existent, preservar les “hortes sota monestir” i preveure nous creixements per extensió al nord i nord-est

La següent alternativa que s'ha valorat és la d'evitar el consum de nou sòl, enquibint el futur creixement en el teixit urbà existent.

Respecte a l'alternativa 0, és a dir el planejament vigent, s'eliminarà la previsió del sector de sòl urbanitzable al sud del municipi i es deixaria lliure la zona de les “hortes sota monestir” que romandrien com a sòl no urbanitzable.

Com en l'alternativa anterior, el sòl urbà estaria conformat pel sòl classificat com a tal pel planejament vigent, més aquell sòl classificat com sòl urbanitzable que ha estat desenvolupat i ha assolit les característiques pròpies del sòl urbà. Les operacions de renovació del teixit obsolet (fonamentalment l'illa cooperativa i Can Juncà PEII-PEIII) haurien d'acollir els nous creixements. També es pot fer la reflexió d'altres actuacions de petita escala en sòl urbà que permetin l'estructuració d'espais lliures, redensificació d'alguns punts per promoure l'activitat comercial als barris més residencials, reconeixement dels regs com a patrimoni històric i d'ordenació de la ciutat, etc. No admet, però, la possibilitat d'extensió de la ciutat i només fa incidència en operacions de remodelació interna.

IMATGE 4.2 | Síntesi d'alternatives considerades: ALTERNATIVA 1



Aquesta opció no dona resposta al creixement previst en el període de vigència del POUM i molt menys al salt qualitatiu previst pel planejament territorial i director. En conseqüència, l'alternativa s'ha

de completar delimitant nous sectors de sòl urbanitzable que compensin la manca de sòl per a nou creixement resultat de la desclassificació de les “hortes sota monestir”, situats en el sòl de protecció preventiva segons les determinacions del planejament de rang superior. Aquests àmbits, es situen al nord i al nord-est del actual sòl urbà, i a la posició allunyada i desvertebrada del centre del sector nord, se li suma la discontinuïtat entre teixits del sector nord-est, situat a l'altra banda del sector industrial. Al factor negatiu de la posició dels sectors, se li ha d'afegir les limitacions que comporta el seu relleu complicat amb trams de pendent superior al 20%. (Vegeu imatge 4.2).

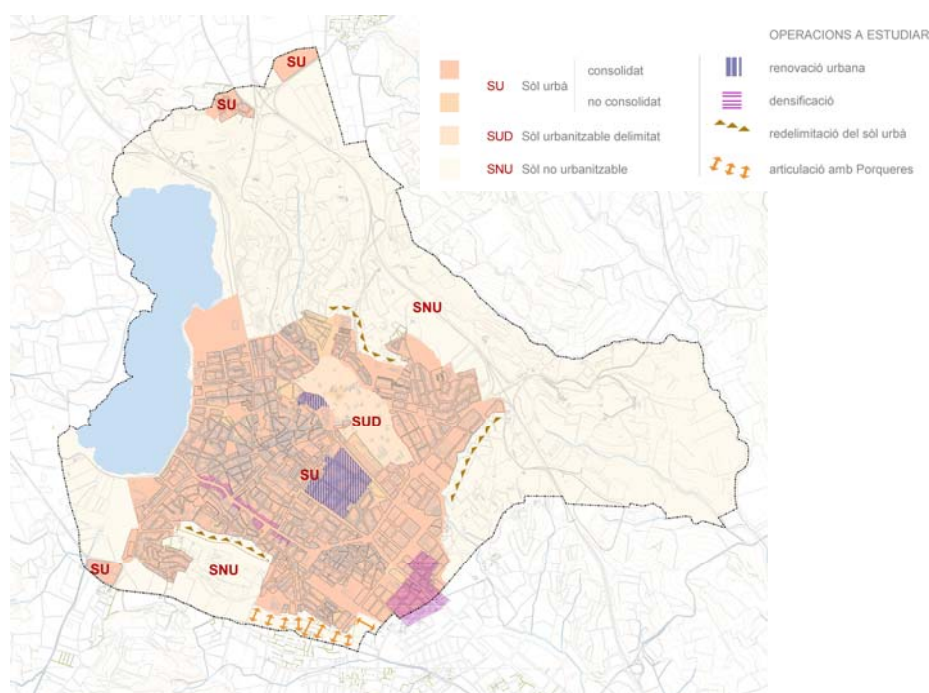
Alternativa 2. Compactar el teixit actual

Aquesta alternativa a diferència de l'alternativa 1, prioritza les actuacions sobre la ciutat existent en comptes del creixement per extensió de la taca urbana. En aquest sentit, es replanteja la idoneïtat del desenvolupament del sector NP2, però contràriament a l'alternativa anterior, el desenvolupament del sector de les “hortes sota monestir” es considera com una operació de compactació ates que permet relligar els diferents sectors consolidats de sòl urbà, així com assolir altres objectius fixats pel POUM i que conformen l'estructura orgànica del territori.

Es considera també la renovació de les àrees urbanes obsoletes i les operacions de millora urbana, així com l'opció d'augmentar la densitat d'habitatges en el sòl urbà consolidat. La densificació, a banda de permetre la optimització del teixit, contribueix a la consecució d'una massa crítica de població que permet atraure i concentrar activitats econòmiques i comercials de proximitat en zones residencials de baixa densitat.

Les grans peces que absorbirien el creixement estimat serien l'àmbit de sòl urbanitzable de les “hortes sota monestir” i les operacions de renovació del teixit obsolet en l'àmbit de Can Juncà-PEII-PEIII. En aquestes peces caldria una programació adequada per tal de controlar l'equilibri entre l'oferta i la demanda immobiliària i uns mecanismes que permetin tancar la xarxa viària estructurant el més ràpidament possible. Atès l'actual conjuntura d'incertesa econòmica, seria interessant poder flexibilitzar i ajustar els paràmetres d'usos, densitats i tipologies a mesura que s'abordi la transformació del sòl.

IMATGE 4.3 | Síntesi d'alternatives considerades: ALTERNATIVA 2



Pel que fa als àmbits de sòl urbà, situats en discontinuïtat amb el nucli central: la urbanització els Pins, el sector industrial DYTSA, situat al nord confrontant amb el nucli de Melianta al municipi veí de Fontcuberta, i la zona industrial de la carretera de Mieres al sud confrontant amb el nucli suburbà de Prat de Dallas al terme de Porqueres, no s'hi preveu cap extensió ni estratègia específica.

4.2 PREDIMENSIONAT DE LES ALTERNATIVES

En el quadre següent es sintetitzen les alternatives considerades quantificant la superfície de nou sòl que suposen així com el seu potencial quant a capacitat d'habitatges i activitat econòmica.

Val a dir que en aquest potencial no s'han computat la capacitat del sòl urbà no consolidat allà on es preveu la necessitat de renovació de teixits (Illa Cooperativa, Can Juncà-PEII-PEIII i entorns), la possible densificació o les petites extensions que comportin l'eventual redelimitació de les vores de la taca urbana i la seva articulació amb el sòl urbà de Porqueres.

Així mateix i pel que fa a l'alternativa 1, es reflexa el potencial sense classificar nou sòl per tal de fer palesa la necessitat de classificar com a mínim la mateixa superfície del sector de les hortes, i que és d'unes 24 hectàrees.

Aquest predimensionat ha de servir de base d'anàlisi que ajudi a la presa de decisions per a definir i concretar aquestes intervencions en el sòl urbà, pel que fa a usos i intensitats.

QUADRE 4.1 | PREDIMENSIONAT DE LES ALTERNATIVES

SINTESE D'ALTERNATIVES						
Classificació del sòl (ha)						
	alternativa 0		alternativa 1		alternativa 2	
	(sense classificar nou sòl) ¹					
sòl urbà	368,8	33%	368,8	33%	368,8	33%
sòl urbanitzable	33,0	3%			24,7	2%
delimitat	13,4	41%			24,7	100%
no delimitat	19,8	60%				
sòl no urbanitzable	699,7	64%	732,7	67%	707,9	65%
Potencial						
m2 sòl residencial	447.467		306.307		557.107	
m2 sostre residencial	377.241		261.051		344.241	
nombre d'habitatges	2.525		1.578		2.253	
nombre d'habitants	3.539		2.211		3.157	
m2 sòl act. econòmica	137.680		73.024		121.924	
m2 sostre act. econòmica	168.431		96.704		130.934	
nombre de llocs de treball ²	1.347		1.934		2.208	

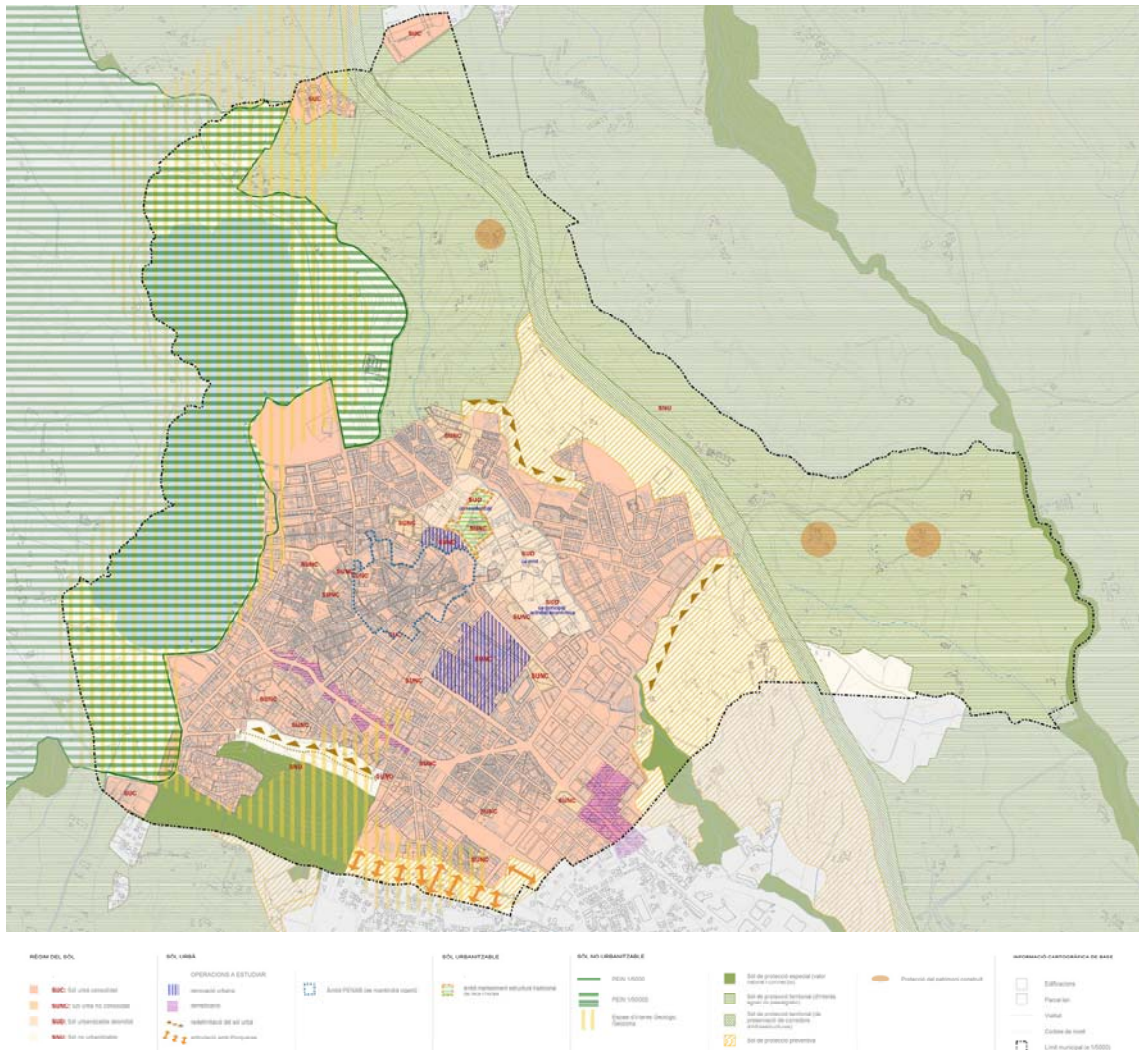
¹Es fa patent la necessitat de classificar nou sòl

²S'ha estimat sobre un ròssec del 20% per no execució i 100 m2st/LT

5 PROPOSTA

5.1 JUSTIFICACIÓ I VALORACIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA PROPOSTA SELECCIONADA

IMATGE 5.1 | ALTERNATIVA ESCOLLIDA



SÒL URBÀ I URBANITZABLE.

S'ha optat per l'alternativa 2 entenent que el municipi s'ha de basar en un model de desenvolupament compacte i que prioritzi les actuacions en els teixits existents abans de consumir nou sòl. Així mateix, de totes les alternatives considerades és la que millor s'adequa als criteris i objectius fixats pel POUM i que s'han explicat en els apartats anteriors.

En aquest sentit i tal com ha quedat justificat en les conclusions de la diagnosi, es desestima l'alternativa 0, atesa la inadequació del desenvolupament del sector NP2. A continuació es resumeixen els criteris en que es fonamenta aquesta decisió. L'únic avantatge que comportaria el seu

desenvolupament seria la capacitat d'allotjament de creixement residencial, si bé la tipologia edificatòria adequada al lloc, hauria de ser de baixa densitat.

Sector SUND- NP2	
ubicació relativa	allunyat del centre
dificultat d'inserció en l'entorn	cota més baixa que els teixits adjacents
existència de valors objectius	valors geològics
consum de sòl	suposa una nova extensió de sòl urbà
NO comporta millora en els sistemes generals	
NI en l'estructura general i orgànica del territori	per exemple en el sistema general viari
ús i tipologia edificatòria adient	residencial baixa densitat

Això no obstant, el POUM estudiarà la vora del teixit urbà en aquest punt per tal de dotar-lo d'una correcta transició entre la ciutat construïda i el sòl rústic. Aquest estudi ha de plantejar l'eventual tancament de la vialitat entre els àmbits del Guèmol i Sant Pere, mitjançant un recorregut paisatgístic que dignifiqui l'àmbit i que pot comportar la delimitació d'un petit sector amb una ocupació i sostre inferior al previst que actuï de sòcol a la ciutat existent.

Pel que fa a l'alternativa 1, malgrat presenta un alt grau de sostenibilitat ambiental al deixar lliure l'àmbit de les "hortes sota monestir" i actuar sobre la taca urbana existent, no soluciona les disfuncions que genera una ciutat desestructurada; ens al contrari, les aguditza. Les previsions de creixement obliguen a estendre la ciutat en els sòls de protecció preventiva segons les determinacions del planejament territorial i director. Com ja s'ha fet esment aquests àmbits, es situen al nord i al nord-est del actual sòl urbà, en una posició allunyada i desvertebrada del centre. Al factor negatiu de la posició, se li ha d'afegir les limitacions que comporta el seu relleu complicat amb trams de pendent superior al 20%.

No permetria estructurar la trama viària urbana, necessària per la connexió dels barris de Canaleta i Can Puig amb el centre urbà, com tampoc realitzar la via de pas transversal des de Ronda Canaleta a Avgda Joan XXIII, que ha de facilitar la mobilitat de tota l'àrea urbana, voltant pel nord "l'ametlla" impermeable al transit que conforma el nucli antic.

Per atendre mínimament les estimacions de creixement, tant residencial com industrial, que es preveuen en el Pla territorial de les Comarques Gironines i en el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany, s'hauria d'ocupar com a mínim una superfície igual al sector que s'allibera de les hortes que és d'unes 25 hectàrees. Així doncs quant a consum de sòl, les alternatives 1 i 2 serien quantitativament paral·leles.

D'altra banda, s'ha de tenir present que si no es classifiqués nou sòl i el nou pla es bases només en les actuacions de transformació del sòl urbà, la renovació dels teixits obsolets són operacions de gestió complexa atès que impliquen entre d'altres el trasllat d'activitats i conseqüentment són dificultoses pel que fa a la definició de la programació temporal. Altrament, la intervenció a l'àmbit de Can Juncà-PII-PIII i entorn, requereix prèviament, un anàlisi acurat dels usos, les activitats i les edificacions existents per tal d'estimar les possibilitats del trasllat de les empreses, detectar possibles valors arquitectònics d'edificacions que valgui la pena preservar i sospesar l'alternativa de plantejar una mixticitat d'usos residencial-terciari.

Així mateix, la inèrcia de les operacions de regeneració urbana pot avocar a situacions d'escassetat de sòl que poden provocar greus disfuncions en el mercat immobiliari.

En definitiva, la baixa capacitat d'acollida de població i d'activitat econòmica d'aquesta opció, conjuntament amb la dificultat d'intervenció en la ciutat construïda per tal de materialitzar nou sòl no garantiria el creixement previst i podria avocar a la ciutat a una pèrdua de lideratge com a cap comarcal.

Altrament, la substitució del teixit a Can Juncà i entorns, presenta l'avantatge de permetre la integració urbana del barri de la Farga que quedaria en continuïtat al teixit residencial o mixta que es

plantegi i el relligaria amb el centre de la ciutat, contribuint a la cohesió social. Així mateix, l'àmbit permet la mixticitat d'usos residencial-activitat econòmica-equipaments i unes tipologies residencials plurifamiliars més sostenibles, urbanísticament parlant.

alternativa 1	
estructuració urbana	NO soluciona la vertebració dels barris al nord de la riera de la Canaleta; aguditza la desestructuració
optimització del teixit existent	contempla operacions de rehabilitació, millora urbana i reforma interior
mixticitat d'usos	elevada en l'àmbit central : residencial - activitat econòmica - equipament i molt difícil en els nous barris perifèrics
noves extensions de sòl	consum de nou sòl mínim quantitativament igual al de l'alternativa 2
cohesió social	pendents superiors al 20%
NO comporta grans millores en els sistemes generals	permet la integració del barri de la Farga amb el teixit urbà però dificulta la dels nous barris
potencial de creixement	NO permet tancar la xarxa viària estructurant
mercat immobiliari	com a mínim igual al de l'alternativa 2
tipologia edificatòria residencial	possible distorsió per escassetat d'oferta
encaix amb el planejament de grau superior	sinó es classifiquen nous sectors de sòl urbanitzable plurifamiliar / unifamiliar
	NO compleix les expectatives de creixement
	sinó es classifiquen nous sectors de sòl urbanitzable

L'alternativa escollida, l'alternativa 2 és la més equilibrada quant als objectius proposats ja que conjumina les necessitats de creixement amb criteris de desenvolupament sostenible.

Manté els mateixos avantatges de l'alternativa 1, més tot el potencial d'habitatges, activitat econòmica i equipaments que permet acollir la urbanització del àmbit de les Hortes que a més comportaria la possibilitat de tancar la xarxa viària estructurant del municipi i la conseqüent vertebració dels barris situats al nord de la riera Canaleta amb la resta de la ciutat. Així mateix, s'estudiarien operacions de densificació del teixit mitjançant el canvi de la tipologia edificatòria d'unifamiliar a plurifamiliar al llarg d'alguns eixos com el Passeig Mossèn Constants o l'antiga carretera a l'accés des de Mata, dignificant l'entrada a la ciutat, o augmentant el nombre d'habitatges en aquelles zones en que els estàndards de les construccions hagin quedat obsolets.

El desenvolupament proposat no va forçosament lligat a la pèrdua de qualitat ambiental i de qualitat de vida que caracteritzen la ciutat. En aquest sentit, la urbanització de l'àmbit de les hortes sota monestir és totalment compatible amb la preservació dels valors ambientals i paisatgístics de l'entorn. En aquest sentit, l'alternativa escollida inclou, segons l'informe ambiental, els sectors de les hortes de major valor per a la seva preservació.

El resultat seria una ciutat estructurada i compacta amb un teixit eficient atès les tipologies edificatòries i la diversitat d'usos, socialment cohesionada i amb una elevada qualitat del entorn que superaria les disfuncions de la ciutat actual.

D'altra banda, es valora positivament, l'anàlisi que aporta l'alternativa quant a la flexibilitat per tal de valorar nous escenaris d'usos i intensitats. Atès l'actual conjuntura econòmica i la dificultat de gestió del àmbit de Can Juncà, en la mesura en que vagi evolucionant l'escenari econòmic paral·lelament als treballs per a la redacció del POUM, s'aniran ajustant aquests usos i intensitats. Així mateix, és molt recomanable el seguiment del desenvolupament dels sectors d'activitat econòmica plantejats en la resta de municipis de la comarca i un esforç de coordinació entre els diferents ajuntaments, ates la tendència a certa especialització de cadascun d'ells, per tal que el sistema urbà del Pla de l'Estany funcioni amb la seva màxima eficiència.

Finalment, aquesta alternativa és la que millor s'ajusta al planejament territorial atès que el Pla territorial de les Comarques Gironines li atorga al nucli de Banyoles l'estratègia de creixement potenciat, conjuntament amb Mata i Cornellà del Terri. Tal com ja s'ha fet esment, aquesta estratègia és la que el Pla estableix per aquelles àrees que haurien d'augmentar el seu rang com a nodes territorials per la seva significació urbana i les bones condicions de connectivitat entre d'altres.

A continuació es resumeixen les característiques que justifiquen l'elecció d'aquesta alternativa.

alternativa 2	
estructuració urbana	prioritza operacions de compactació, reomplir els buits urbans
optimització del teixit existent	prioritza també operacions de rehabilitació, millora urbana i reforma interior i propostes puntuals de densificació del teixit urbà
mixticitat d'usos	elevada: residencial - activitat econòmica - equipament
nova extensió de sòl	compactació-ocupació de buits, reordenació de les vores del sòl urbà i articulació amb Porqueres
	sòl planer
cohesió social	permet la integració del barri de la Farga amb el teixit urbà
comporta millora en els sistemes generals	permet tancar la xarxa viària estructurant
potencial de creixement	adient al caràcter de pol comarcal
mercat immobiliari	permet una oferta diversificada i sostinguda en el temps
tipologia edificatòria residencial	plurifamiliar / unifamiliar
encaixa amb el planejament de grau superior	alt grau de compliment de les directrius del Pla territorial i del PDU del Pla de l'Estany

SÒL NO URBANITZABLE

Es recolliran les determinacions del planejament sectorial: Pla d'Espais d'Interès Natural-PEIN. Així mateix, es recolliran també, tant gràfica com normativament, les proteccions que el Pla territorial de les Comarques Gironines atorga al sòl no urbanitzable, atès que les determinacions d'aquest Pla en aquest tipus de sòl són d'aplicació directa, sens perjudici que el POUM hi determini subcategories. Aquestes proteccions s'han redelimitat amb les dibuixades en el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany en aquells punts on aquest determina una major protecció:

- Nord del nucli urbà
- Puig de Miànigues i entorns, al sud del nucli urbà
- Marges del riu Terri i entorns: Bosc dels Casalots, etc., al sud-est del nucli urbà

El POUM incorporarà en la seva normativa, de forma explícita o fent-ne remissió la regulació del PTPCG pel que fa al sistema d'espais oberts. En aquest sentit, les Normes urbanístiques del POUM integraran en el seu articulat les disposicions al respecte que contenen les Normes d'ordenació territorial del PTPCG, especialment els articles 2.5, 2.7 i 2.9, pel que fa als usos admissibles en els diferents tipus d'espais oberts i les directrius de paisatge del PTPCG, (en especial els articles 2.6, 4.1, 4.2 i 4.3) pel que fa a determinacions en matèria de paisatge.

Altrament, es tindrà present la xarxa hídrica i el seu potencial per a la connectivitat ecològica i altres valors naturals, geològics, paisatgístics, arqueològics, paleontològics i arquitectònics d'àmbit local que sigui procedent protegir.

En aquest sentit, s'incorporaran les conclusions i criteris així com els elements ambientalment rellevants derivats del Informe de Sostenibilitat ambiental preliminar que forma part integrant de la documentació d'aquest Avanç del POUM. (*Vegeu punt 1.1 Diagnosi ambiental i definició dels elements ambientalment significatius*)

5.2 COMPATIBILITAT DE LA PROPOSTA AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL

En aquest punt es justifica l'adequació de l'alternativa escollida amb el planejament territorial, així com amb el planejament urbanístic de rang superior, el Pla director urbanístic del Pla de l'Estany.

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, en endavant PTPCG, tal com ja s'ha fet esment, va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 14/09/2010 i publicat, a efectes de la seva executivitat, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15/10/2010. El Pla té la naturalesa de pla territorial parcial d'acord amb el que estableix la Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial.

D'acord amb l'article 1.16 i la disposició transitòria primera de les seves normes, el Pla territorial vincula els plans d'ordenació urbanística municipals, les seves revisions, les modificacions de planejament urbanístic vigent que augmentin el conjunt del sòl urbà més el sòl urbanitzable i els plans parcials de delimitació que s'aprovin definitivament a partir de l'entrada en vigor del Pla.

5.2.1 Sistema d'espais oberts

D'acord amb l'apartat 4 de l'article 2.1 de les Normes d'ordenació del Pla territorial, les normes relatives al sistema d'espais oberts incloses en el Pla són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla. Les normes prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.

En aquest sentit, tal com s'ha explicat en l'apartat anterior en la descripció de l'alternativa escollida, el POUM recollirà, tant gràfica com normativament, la delimitació i les categories de les proteccions establertes en el PTPCG, sens perjudici de que hi estableixi subcategories per tal d'assolir els objectius d'ordenació i protecció d'escala municipal. Aquestes delimitacions s'han completat amb les determinacions del PDU del Pla de l'Estany en aquells punts en que aquest preveu una major protecció.

5.2.2 Sistema d'assentaments

Pel que fa al sistema d'assentaments, el Pla territorial, tal com ja s'ha fet esment, assenyala la gran taca urbana del municipi com a nucli històric i les seves extensions i li assigna l'estratègia de desenvolupament urbanístic de **"creixement potenciat o estratègic"**.

Així mateix, reconeix com a àrees especialitzades els sòls urbans situats en discontinuïtat amb l'àmbit central: la urbanització del Pins com a àrea especialitzada residencial i el sector industrial DYTSA situades al nord del terme municipal i l'àrea especialitzada industrial de la carretera de Mieres situada al sud-oest.

El Pla territorial regula les àrees especialitzades en l'article 3.12 i assenyala com a estratègia bàsica la seva congelació. D'acord al Pla territorial, el POUM mantindrà els tres assentaments dins del règim del sòl urbà consolidat sense atorgar-los cap previsió de creixement.

Això no obstant el PDU del Pla de l'Estany preveu pel sector industrial de la carretera de Mieres, una estratègia de canvi d'ús i reforma interior. El PDU opta per crear un gran pol industrial sobre l'eix de la C-66 on es concentrin els usos industrials. Aquesta visió d'ordenació territorial conjuntament amb la

proximitat de l'estany i la mala accessibilitat del sector que obliga a travessar Banyoles, decanten al Pla director per proposar un canvi cap a l'ús terciari i/o d'equipament.

Aquest sector es troba inserit en un entorn d'alta qualitat ambiental confrontant amb els aiguamolls de la Puda, a la vora lacustre del sud de l'Estany, que formen part de l'Espai d'Interès Natural. En aquest context, seria més adient una implantació tipus parc empresarial que aprofites la qualitat de l'entorn conjuntament amb una gran peça d'equipaments. Això no obstant, ates el grau de consolidació del sector, la manca de sòl per activitats econòmiques al municipi, la necessitat de trasllat prioritàriament de les activitats industrials inserides dins del nucli urbà, atès les disfuncions de coexistència que genera amb els usos residencials i, finalment, que la mala accessibilitat, millorarà amb l'obertura de la ronda oest de Porqueres, que justament està previst que empalmi a ponent del sector, aconsellen el seu manteniment, sens perjudici que en un futur es reconduïxi el sector cap un ús terciari i/o dotacional.

En referència al nucli històric de Banyoles i l'estratègia de desenvolupament urbanístic de **"creixement potenciat o estratègic"**, aquesta estratègia de creixement es fa extensiva al nucli de Mata, en el municipi veí de Porqueres que es troba en continuïtat amb el teixit urbà de Banyoles i al nucli urbà de Cornellà del Terri. El Pla proposa l'estratègia de creixement potenciat o estratègic en aquelles àrees que haurien d'augmentar de manera equilibrada la seva capacitat de creixement de població i activitat amb l'objectiu d'adreçar la major part del creixement urbà a les àrees en millors condicions per reforçar l'estructura de ciutats que vertebrava el territori de Catalunya. D'aquesta manera es facilita l'accessibilitat als serveis, es redueixen les necessitats de mobilitat i de noves infraestructures i s'evita la dispersió de la població i l'activitat.

El Pla estima Banyoles com una àrea urbana amb bones condicions de connectivitat que constitueix una polaritat territorial significativa per la seva trajectòria històrica, l'estructura social i econòmica, el dinamisme empresarial i cultural i la presència d'equipaments i institucions d'abast supramunicipals. Així mateix conjuntament amb l'àrea urbana conurbada de Mata i la proximitat de Cornellà del Terri poden arribar a constituir una realitat urbana supramunicipal amb un elevat grau d'integració.

Aquesta estratègia es regula d'acord amb l'article 3.6 de les normes del Pla territorial.

Les estratègies que el Pla estableix per a cada àrea han de ser tingudes en compte com a referències vinculants en les revisions dels plans urbanístics, en les modificacions que afecten les superfícies de sòl urbà i urbanitzable i en l'avaluació de l'oportunitat de desenvolupar sectors de sòl urbanitzable no delimitat.

L'alternativa proposada com a model urbà en el POUM està lluny de les possibilitats que li atorga el planejament territorial quant a extensió de sòl. Això no obstant i atesa l'evolució urbanística del municipi, no es creu convenient en aquest moment augmentar les expectatives d'extensió més enllà de l'articulació amb el municipi veí de Porqueres, per tal de forçar la transformació i la compactació del nucli existent. El POUM es centra en el sòl urbà i en l'assoliment de la seva màxima eficiència.

La proposta s'adequa al Pla director urbanístic en delimitar aquest àmbit de creixement entre el nucli de Banyoles i el de Mata al municipi veí de Porqueres. El PDU determina aquest àmbit com de creixement preferent (vegeu plànol P02 *Directrius d'ordenació i gestió*). En aquest sentit, regula que quan encara quedi més del 50% del sòl de protecció preventiva de creixement preferent indicat pel PDU per classificar, s'haurà de justificar adequadament en cas que s'opti per l'extensió en un altre àmbit. El Pla director determina de manera indicativa sobre el sòl de protecció preventiva aquestes àrees de creixement preferent atès que el Pla territorial no admet que els creixements previstos en els nuclis urbans amb estratègia de creixement potenciat comprometin sòls de protecció especial i territorial (vegeu punt 4 de l'article 3.4 de les normes del Pla territorial). El PDU deixa per al planejament urbanístic municipal la concreció final d'aquestes àrees.

Altrament, l'alternativa escollida és coherent amb el PDU al delimitar un àmbit de canvi d'ús i reforma anterior que engloba el sòl urbà industrial UA-5a i els àmbits del Pla Especial II i Pla Especial III de l'actual Pla de Banyoles. El PDU inclou en aquest àmbit el sector de sòl urbanitzable sense Pla parcial aprovat, UP5, i estableix que serà el POUM de Banyoles qui en determini definitivament els límits de tot el sector, seguint l'estratègia i directrius fixades pel POUM.

El PDU estableix l'estratègia específica de canvi d'ús i reforma interior en aquelles àrees on 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. Entenem que aquesta determinació no exclou la possibilitat de localització d'activitat econòmica de caràcter industrial-terciari que no generi problemes de coexistència amb l'habitatge, atenent que és un dels objectius del Pla director la mixticitat d'usos en els sòls urbans. Així mateix, la contigüitat de la zona industrial de Banyoles i el fet de que el sector UP 5 es troba ocupat en gran part per usos d'aquestes característiques, justifiquen l'opció de situar-hi activitat econòmica d'aquestes característiques. D'altra banda, ja s'ha fet esment en altres punts de la Memòria en que un dels problemes que es detecten a Banyoles és l'excessiva especialització del nucli urbà en usos purament residencials, sent un dels objectius del POUM intentar incidir en un model de ciutat que ofereixi teixits integrats que busquin un cert equilibri entre residència i llocs de treball.

Així mateix el PDU estableix en funció de les previsions de creixement del Programa de planejament territorial i de l'anàlisi del territori, referències quantitatives específiques per determinar l'extensió aproximada per a l'horitzó 2026 dels creixements residencials i industrials en la conurbació central de la comarca (Banyoles-Mata-Cornellà del Terri). El mateix PDU especifica que aquesta extensió s'ha d'entendre com a un màxim orientatiu. En cas que s'hagués d'excedir aquest màxim, s'haurà de justificar expressament per la racionalitat de l'ordenació, la coherència amb els objectius del Pla o altres motius d'interès públic. (Vegeu article 70 de la normativa del PDU).

En l'apartat 1.9.4 d'aquesta Memòria s'analitza el potencial del planejament urbanístic comarcal en relació a aquests màxims quantitius fixats com a referència pel planejament territorial i director. Aquest estudi servirà com a base per tal d'establir els paràmetres urbanístics de les propostes del POUM quant a usos i intensitats. En aquest sentit, el POUM, intentarà donar resposta a les expectatives atorgades a la conurbació Banyoles-Mata-Cornellà del Terri com a node d'interès territorial en la vertebració dels sistemes urbans de Catalunya.

Finalment, el Pla director assigna una estratègia específica per a l'ordenació de l'espai lliure a l'àrea dels horts del Monestir de Banyoles, en especial la zona sota el Monestir, en el sentit que el planejament general haurà de tenir en compte la protecció del sistema de recs i les hortes, pel seu valor ecològic i patrimonial. El PDU assigna aquesta estratègia a aquelles àrees amb especial valor naturalístic, connectiu i/o patrimonial que es troben en àmbits amb dinàmiques urbanes. Els planejaments urbanístics derivats hauran de posar especial atenció en el tractament de l'espai lliure perquè aquest no vegi reduït els seus valors i funcions.

Per tal de donar satisfacció a aquesta determinació, l'alternativa proposada com a model urbà a desenvolupar per al POUM, recull aquelles zones d'hortes que l'Informe de sostenibilitat ambiental estima que tenen major valor per tal de protegir-ne l'estructura tradicional dels recs i l'ús d'horta. En aquest sentit, val a dir que la Modificació puntual en tràmit satisfà aquesta determinació.

En resum, es considera que l'alternativa escollida és coherent amb els objectius del PDU pel que fa al sistema d'assentaments i que es regulen a l'article 60 de la seva normativa:

1. Potenciar la polaritat urbana que vertebrava el territori comarcal.
2. Establir un model d'implantació que contingui el consum de sòl i minimitzi la dispersió i la fragmentació territorial.
3. Assegurar una oferta de sòl industrial amb les dimensions i la ubicació adequades per mantenir l'actual diversificació econòmica de la comarca.
4. Configurar territorialment la comarca per tal d'augmentar l'autocontenció comarcal i frenar el creixement de les necessitats de mobilitat obligada.
5. Deixar lliures d'ocupació les àrees que presentin un risc natural més gran.
6. Fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans.
7. Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.

L'objectiu 3, cal extrapol·lar-lo a l'activitat econòmica en sentit més general i dins l'àmbit municipal.

5.2.3 Sistema d'infraestructures de mobilitat

Les propostes del POUM no contrarien cap de determinacions del planejament territorial ni director pel que fa al sistema d'infraestructures de mobilitat.