



Ajuntament de Banyoles



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.3 DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES

Setembre de 2024

redacció: Josep Mariné arquitecte municipal

A- MEMÒRIA.....	1
A.1. Aspectes generals.....	1
A.1.1. Introducció	1
A.1.2. Objectiu de la modificació	2
A.1.3. Promoció i redacció	2
A.1.4. Marc legal	2
A.1.5. Determinacions i contingut	2
A.2. Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació.....	3
A.3. Informació urbanística.....	3
A.3.1. Àmbit de la modificació	3
A.3.2. Planejament urbanístic general	3
A.3.3. Planejament derivat que incideix en l'àmbit	4
A.4. Concreció i descripció de la proposta.....	4
A.4.1. Contingut i descripció de la modificació	4
1. Modificació de l'alçada reguladora màxima al carrer Sant Roc	5
2. Modificació de l'article 35 - Condicions de parcel·lació	8
3. Modificació de l'apartat 7 de l'article 58 – Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria	9
A.5. Adequació de la modificació a la legislació urbanística.....	10
B- NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES.....	11
C- PLÀNOLS	
Plànols d'informació	
I-01 Text Refós del Pla especial del nucli antic (2016). Plànol 0-2.23 Alçat ILLA 09333	
Plànols d'ordenació	
O-01.23 Alçat ILLA 06304	

A- MEMÒRIA

A.1. ASPECTES GENERALS

A.1.1. Introducció

El **Pla especial del nucli antic de Banyoles** (en endavant **PENAB**) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del 13/04/2016. El text refós va obtenir la conformitat de la CTUG en la sessió del 7/10/2016 i va ser publicat al DOGC núm. 7286 de 13/01/2017 juntament amb la seva normativa.

El Pla Especial del nucli antic de Banyoles es va formular d'acord amb el que establia el planejament general vigent del moment:

- El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data 18 de gener de 1984
- El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU) aprovat per la CTU de Girona en data 18 de desembre de 2001 (DOGC núm. 3603 de 26/03/2003). Recull en un sòl document el Pla General i diverses modificacions tramitades.
- La Modificació puntual del Text Refós del Pla general a l'entorn del Nucli Antic aprovada definitivament per la CTU en sessió de 18/01/2009 (DOGC 5483 de 14/10/2009). Modifica el límit de l'àmbit del PENAB per ajustar-lo a modificacions introduïdes en el TRPGOU i l'adapta a les parts de la ciutat amb valors reals de patrimoni històric.
- La Modificació del Pla general a l'àmbit del Pla especial del Nucli Antic (PENAB) aprovada definitivament per la CTU en sessió de 22/07/2016 (DOGC 7229 de 19/10/2016). Modifica el límit del sector de PMU Servites i elimina el PAU Passatge Llibertat, ambdós inclosos en l'àmbit del PENAB.

El planejament general vigent al municipi de Banyoles és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)**; que va ser aprovat de manera definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya en sessió del 22/12/2020 i que es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8340 del 12/02/2021.

El POUM manté la vigència del PENAB i les seves determinacions. Tot i així introdueix unes correccions que deriven d'una lectura d'aquest àmbit amb el conjunt urbà amb el que confina. Aquestes correccions generaven un seguit d'incongruències entre el planejament urbanístic general i derivat que s'havien de corregir. Per un altre costat la continuada aplicació del PENAB en les llicències d'obres, nous estudis sobre les edificacions situades dins l'àmbit del nucli antic i la possibilitat d'una informació de l'àmbit més acurada van provocar l'aparició de nou patrimoni arquitectònic i van fer aflorar un seguit de desajustos, tant de la normativa com dels plànols d'ordenació, que també s'havien de corregir. Tot plegat es va resoldre amb la tramitació i aprovació del document **Modificació del PENAB – adaptació al POUM-2020**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 08/06/2022 (publicat al DOGC número 8753, de data 15/09/2022).

Malgrat aquest extensiu treball, varen quedar tres desajustos que es volen corregir amb el present document.

A.1.2. Objectiu de la modificació

L'objecte de la present modificació puntual del **Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles** és concreta en tres aspectes:

- 1- Corregir l'alçada reguladora màxima de les finques situades al carrer Sant Roc, que figura grafiada al plànol d'ordenació "Alçat O-2.23 Illa 09333".
- 2- Corregir les condicions de parcel·lació que figuren a l'article 35 de les seves normes urbanístiques i que limita l'amplada de les finques del seu àmbit a 15m.
- 3- Completar l'apartat 7 de l'article 58 "Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria" per incorporar la tipologia de seccionals a les portes de garatge permeses.

A.1.3. Promoció i redacció

Aquesta Modificació puntual del Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles es tramita per iniciativa pública, i està promogut per l'Ajuntament de Banyoles.

Està redactada per l'arquitecte municipal Josep Mariné Duran (núm. col·legiat 23.640-3).

A.1.4. Marc legal

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic. (Concretament el Títol VI "Mesures administratives en matèria d'habitatge i urbanisme, d'ordenació ambiental, d'ordenació d'aigües i d'ordenació territorial).
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

A.1.5. Determinacions i contingut

L'article 69 del TRLUC estableix que els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions que exigeix el planejament urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i catàlegs que escaiguin.

Els documents que formen aquesta modificació es detallen en el llistat següent:

- Memòria
 - Aspectes generals

- Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació
- Informació urbanística
- Concreció i descripció de la proposta
- Adequació de la modificació a la legislació urbanística
- Normes urbanístiques proposades
- Plànols

A.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ

D'acord amb l'article 97 del TRLUC les justificacions de les modificacions de les figures de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Tal com s'ha exposat en els apartats anteriors l'Ajuntament de Banyoles vol donar resposta a la necessitat de corregir tres aspectes puntuals del PENAB un al plànol "Alçat O-2.23 Illa 09333", les altres als articles 35 i 58 de les seves NNUU.

A.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

A.3.1. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació és tota l'àrea definida pel límit del Pla especial del nucli antic Banyoles en el Pla d'ordenació urbanística municipal .

De manera detallada el perímetre del barri vell està definit pel carrer Àngel Guimerà, carrer Paisos Catalans fins a plaça dels Turers, carrer Llibertat fins al CEIP Baldiri Reixach, límits oest, sud i est del col·legi, carrer del Canat, límits oest de finques particulars, carrer Mn. Sala, carrer Sant Martirià, carrer del Canat, carrer de Santa Teresa Jornet i Ibars, carrer i passatge Navata, carrer dels Valls, carrer de Sant Roc, plaça del Monestir, carrer d'Orient, ronda monestir, carrer de Mossèn Pere Dausà, carrer de l'Ameller, límit sud de les cases de l'Ameller, límit nord del solar ocupat per ca l'Ameller, límits sud i oest del Convent de la Providència, carrer de la Muralla, carrer Girona, carrer Coromina, interior d'illa fins a plaça Perpinyà, plaça Perpinyà i interior d'illa fins a carrer Àngel Guimerà.

A.3.2. Planejament urbanístic general

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que va ser aprovat de manera provisional pel Ple en sessió del 19/10/2020. El POUM ja expressa en la seva memòria la voluntat de deixar com a planejament derivat vigent el Pla especial del nucli antic, i en fa una anàlisi detallada en el seu apartat 2.4.3. Aquest apartat per un costat exposa que es tracta d'un document relativament recent i que no ha perdut vigència; i per l'altre valora el nivell de detall i precisió de la seva ordenació que arriba al nivell de parcel·la individualitzada. Per aquest motiu el POUM considera inoportú iniciar un nou procés de planificació d'aquest àmbit i per tant si bé s'adapta la qualificació urbanística a la nova codificació de claus, pel que fa a les seves determinacions normatives es fa remissió al document del PENAB.

Amb aquest objectiu la Disposició derogatòria de les Normes urbanístiques estableix que, entre altres plans, el PENAB no queda derogat pel nou planejament general:

Disposició Derogatòria:

Queden derogades totes les disposicions i normes urbanístiques aprovades a l'anterioritat de la publicació d'aquest Pla, amb l'excepció de :

- *El Pla especial del nucli antic de Banyoles, **PENAB**, aprovat definitivament el 07/10/2016*
.....

Amb el mateix objectiu, l'article 115 de les NNUU regula la subzona R1b:

article 115. Paràmetres específics de la subzona R1b, residencial conjunt històric nucli antic.

Definició:

*Són conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formaren el teixit històric i configuraren el centre primitiu de Banyoles, i té com objectiu la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i edificació. En funció que les determinacions d'aquesta subzona queden perfectament detallades i regulades en el **PENAB**, aquest Pla recull aquesta qualificació als efectes que les seves regulacions sigui vigents i per tant aplicables normativament.*

A.3.3. Planejament derivat que incideix en l'àmbit

Tal com hem dit la Disposició derogatòria de les Normes urbanístiques del POUM deixa com a vigent sis documents de planejament derivat. D'aquests, sols dos afecten l'àmbit del PENAB:

- **Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir**, que abasta tota l'illa que ocupa el monestir de Sant Esteve. CTUG 21/07/2010 – DOGC 22/11/2010 i la seva modificació CTUG 16/12/2016 – DOGC 30/03/2017
- **Pla Especial de Protecció del Patrimoni** que inclou tant conjunts com elements situats dins l'àmbit del Nucli Antic. CTUG 16/12/2016 – DOGC 10/03/2017.

A.4. CONCRECIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

A.4.1. Contingut i descripció de la modificació

L'art. 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la*

Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.

El present document compleix amb aquestes disposicions i s'estructura de manera que permet reconèixer les dues modificacions introduïdes.

- 1- Modificació de l'alçada reguladora màxima al carrer Sant Roc
- 2- Modificació de l'article 35 Condicions de parcel·lació.
- 3- Modificació de l'apartat 7 de l'article 58 Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria.

1. Modificació de l'alçada reguladora màxima al carrer Sant Roc

JUSTIFICACIÓ I INTERÈS GENERAL

Aquesta modificació afecta l'edifici situat al carrer Sant Roc núm. 17 i als edificis situats dins el PAU 16 Sant Roc.

L'ordenació regulada pel PENAB es fonamenta en el plànol en planta O-1 Ordenació detallada i en els 27 plànols dels alçats de cadascuna de les illes, on figura per cadascun dels edificis dibuixats la seva referència cadastral, el dibuix de les obertures que cal conservar i escrit les parts de l'edifici que estan protegides. En aquests plànols és on es defineix l'alçada reguladora màxima dels edificis i on s'indica quins són els elements que cal conservar (balcons, arcs, finestres..) de les façanes i també de l'interior (estructura de suport, estructura funcional...). La concordança entre el plànol en planta i els alçats és fonamental en la regulació del nucli antic.

En el plànol O-2.23 Alçat illa 09333 aquesta concordança presenta un desajust que es vol corregir. Els límits d'aquesta illa són el carrer Sant Benet a l'oest, el carrer Sant Roc Maria al nord-est, i el carrer Nou al sud. El desajust afecta les finques núm. 01, 02, 03 i 09 de l'illa, que es corresponen respectivament amb els edificis números 23, 21 i 17 del carrer Sant Roc i amb el número 16 del carrer dels Valls. La meitat sud del front del carrer Sant Roc està ocupada per l'edifici amb el número 3, i va ser edificat el 2004, just abans de la redacció del primer PENAB. Per aquest motiu es va uniformitzar tot el front de carrer a B+3.

REGULACIÓ VIGENT

Tal com es mostra, el plànol O-01 Ordenació detallada del PENAB i que ordena en planta tot l'àmbit del pla, assenjala per les edificacions del carrer Sant Roc un nombre de plantes edificables de B+3.

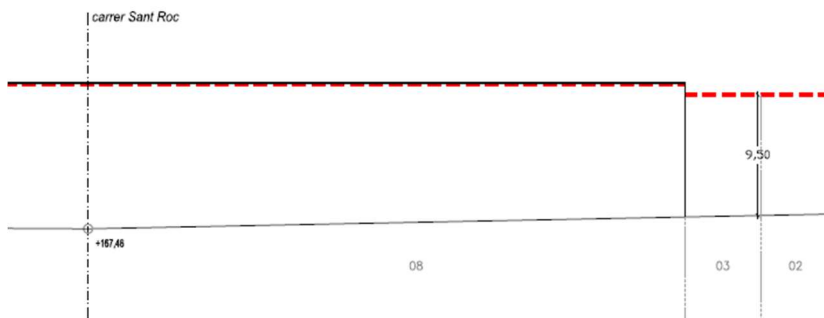
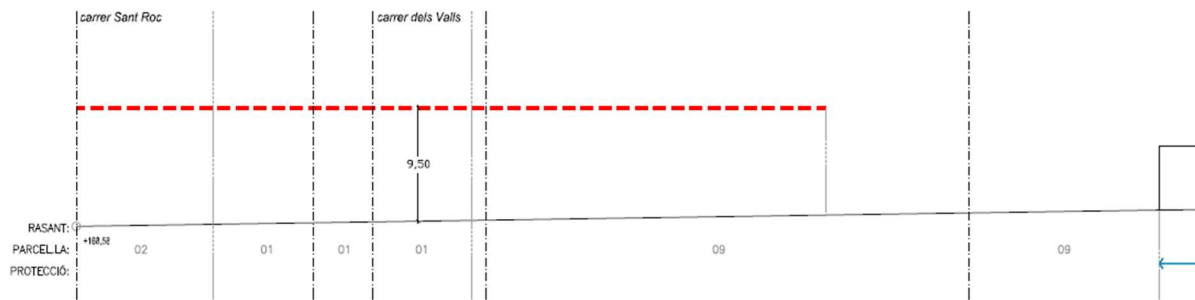


O-1 Ordenació detallada- part del carrer Sant Roc

Per un altre costat, l'alçada reguladora màxima de les edificacions del nucli antic es regula en l'article 43 de la normativa:

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins a la intersecció amb el pla horitzontal d'on arrenca la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. El punt d'arrencada de la coberta és el pla inferior del ràfec.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Amb la finalitat d'integrar les noves edificacions en coherència amb el conjunt edificat i amb la voluntat d'uniformitat i harmonia amb el conjunt del carrer, que es volen donar a les edificacions privades, es defineix en aquest pla especial l'alçada de les edificacions com un paràmetre vinculant i d'obligat compliment per a totes les noves construccions o substitucions de les existents.
5. Totes les noves construccions que es realitzin o les substitucions de les edificacions existents, que esgotin el nombre de plantes permès, no podran superar l'alçada màxima assenyalada en els plànols d'ordenació. Aquesta alçada té la condició de màxima i vinculant per a les noves construccions.
6. Aquest pla especial ha dibuixat en els plànols d'ordenació les línies d'arrancada actuals de les cobertes de totes les façanes a carrer a escala 1/300. Al determinar l'alçada reguladora màxima s'assenyala quines són les cornises existents actuals de referència, les quals determinen l'alçada reguladora màxima de les noves cornises en cas d'obra nova o d'increment de volum.
7. Les alçades reguladores màximes queden fixades amb suficient precisió als plànols d'ordenació d'alçades.
8. L'alçada es defineix en els plànols d'ordenació, a escala 1/300, per a cadascuna de les illes segons diferents trams de fronts de carrer, en funció de l'alçat general de l'espai públic i d'acord amb la presència d'alguns edificis preexistents que es consideren "referents" per a la determinació d'aquesta alçada. Podran tenir el ràfec en pendent seguint la de la coberta aquells testers d'edificis que així es dibuixin en els plànols d'alçats.
9. La determinació de l'alçada d'un edifici es farà d'acord amb el que determinen el plànol d'ordenació i prenent com a referència la línia d'alçada respecte dels edificis referents; no es prendrà com a cota absoluta, excepte si la cota es determina en el plànol.
10. Si l'alçada reguladora màxima està determinada mitjançant una línia dibuixada perllongant l'alçada d'un edifici preexistent, l'alçada reguladora màxima d'aquell serà el resultant de perllongar aquella línia amb criteri de continuïtat de ràfecs.
11. Si l'alçada reguladora màxima està determinada mitjançant una línia dibuixada a partir d'una cota, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana si l'edifici té front a un sol carrer i en el centre de la façana amb les façanes desenvolupades com si fossin una sola si l'edifici dona front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà, a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer.
12. Quan la línia horitzontal que defineix l'alçada entre dos edificacions coincideixi es podrà variar 25 cm. per sobre o per sota a fi d'evitar una coincidència amb el veí, però sense superar l'alçada reguladora màxima.
13. L'alçada reguladora màxima per les edificacions assenyalades amb un nombre màxim de plantes de B+3 al plànol "O-1 Ordenació detallada" i no grafiades en els plànols de la sèrie O.2, serà de 12,50 m..

Com es dedueix, de l'article, l'alçada reguladora de les edificacions es regeix per l'assenyalada als plànols d'ordenació de la sèrie O-2. Així, l'ARM de les finques esmentades és la que figura al plànol O-2.23 Alçat illa 09333.

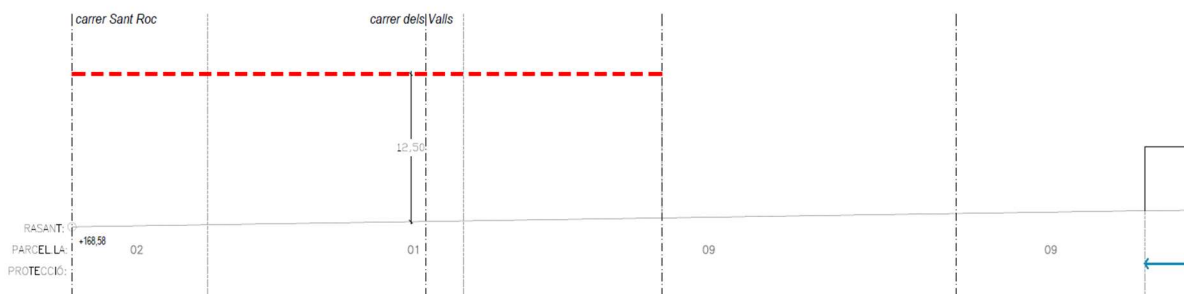


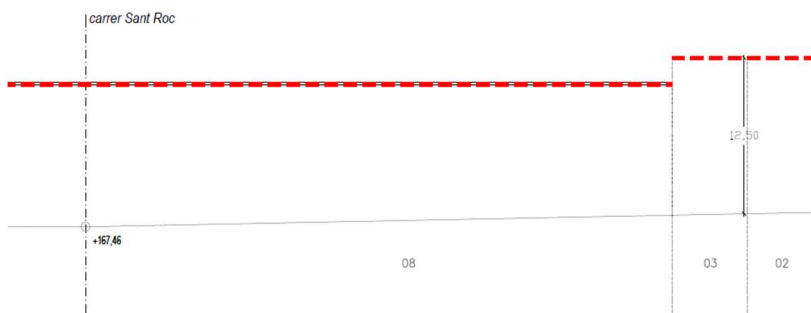
Plànol vigent O-2.23 Alçat illa 09333

De la compaginació de la regulació que figura als dos plànols, es constata que l'ARM de 9,50 m que figura al plànol d'alçats és una errada de dibuix atès que no permet la construcció de planta baixa i tres plantes pis que figura en el plànol d'ordenació en planta. El mateix article 43 estableix que en nombre de plantes de PB+3PP es correspon a una alçada de 12,50 m. Tant la memòria del pla com la normativa fan èmfasi en que la voluntat de l'ordenació proposada és la integració de les noves edificacions en l'espai edificat, amb l'objectiu d'uniformitzar i harmonitzar el conjunt del carrer.

Així la modificació que es proposa consisteix en esmenar l'alçada reguladora màxima assenyalada en el plànol O-2.23 Alçat illa 09333 per les edificacions amb façana al carrer Sant Roc i adaptar-la al nombre de plantes que figura en el plànol O-1 Ordenació detallada que és de B+3.

REGULACIÓ PROPOSADA





Plànol proposat O-2.23 Alçat illa 09333

2. Modificació de l'article 35 - Condicions de parcel·lació

JUSTIFICACIÓ I INTERÈS GENERAL

Aquesta modificació afecta l'article 35 "Condicions de parcel·lació" de les normes urbanístiques:

1. *Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 5,00 m i màxima de 15,00 m.*
2. *No s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte sigui l'agregació d'una parcel·la amb un front inferior a 6,00 m i fins a una amplada de façana màxima de la parcel·la resultant d'aquella agregació de 15 metres.*
3. *Si l'amplada de front de parcel·la és superior a 15 metres, s'haurà de procedir a una parcel·lació d'acord amb els criteris mètrics dels paràgrafs anteriors.*

L'article 35 de les Normes urbanístiques del PENAB regula les condicions de parcel·lació de les finques situades dins l'àmbit del Nucli Antic. Entre d'altres regulacions, estableix una amplada màxima de façana de parcel·la de 15 m. L'article també obliga en el seu apartat 3er a parcel·lar les finques amb un front de parcel·la superior als 15 m.

Aquesta regulació buscava la conservació de les tipologies edificatòries que han format el barri; però amb el temps s'ha demostrat que comporta problemes en alguns casos com ara finques en testers d'illes, parcel·les situades en illes amb formes irregulars, o solars situats als espais intersticials de la trama urbana medieval. També cal considerar que l'obligació de parcel·lar finques existents de dimensions i formes singulars, alguna d'elles que encara conserven edificacions històriques, pot provocar l'efecte contrari al desitjat, i esborrar els orígens, l'evolució i en definitiva la història de la configuració de la trama urbana de l'àmbit del nucli antic.

A banda d'això, l'article 30 de la normativa regula els fronts de carrer homogenis:

1. *En qualsevol intervenció que es realitzi en una edificació que formi part d'un front de carrer homogeni caldrà justificar el compliment de la fitxa FCH confeccionada en l'annex 1 de la present normativa.*
2. *Es garanteix el compliment de la fitxa FCH únicament si la intervenció reproduceix les característiques que conformen la identitat d'aquests fronts.*

Els fronts de carrer homogenis són béns significatius del paisatge urbà formats per conjunts d'edificis que, bé per la relació que s'estableix entre ells, bé per les seves pròpies característiques morfològiques, resulten significatius com a conformadors del paisatge urbà; i que per la seva contundència dimensional o bé per la seva formalització específica, esdevenen referents en el paisatge.

Per garantir la pervivència d'aquests fronts, els projectes tècnics de les llicències d'obres que es realitzin en els edificis que els conformen, han d'incorporar la fitxa FCH que figura com annex a les NNUU del PENAB. Aquesta fitxa comprova un seguit de característiques del front que, en cas de resposta afirmativa, són d'obligat compliment en les obres proposades. Entre d'altres, una de les característiques que es controla és el predomini d'una amplada concreta de parcel·la, que en cas d'existir, les noves construccions si han d'adaptar.

Així, la garantia de conservar una tipologia de parcel·les homogènia en l'àmbit del PENAB que busca la limitació que estableix l'article 35 amb una amplada màxima de front de parcel·la en 15 m. ja s'assegura amb el compliment de la fitxa FCH.

La modificació proposada consisteix en eliminar de l'article 35 la limitació de l'amplada màxima de front de parcel·la de 15 m que en alguns casos s'ha mostrat contradictòria amb la trama urbana existent.

Els apartats següents mostren el text vigent on es destaca en color **vermell** el text que es suprimeix; i el text proposat on es destaca en color **blau** el text a introduir.

REGULACIÓ VIGENT

Article 35. Condicions de parcel·lació

1. Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 5,00 m i **màxima de 15,00 m.**
2. **No s'admet l'agrupació de parcel·les llevat del cas que l'objecte sigui l'agregació d'una parcel·la amb un front inferior a 6,00 m i fins a una amplada de façana màxima de la parcel·la resultant d'aquella agregació de 15 metres.**
3. **Si l'amplada de front de parcel·la és superior a 15 metres, s'haurà de procedir a una parcel·lació d'acord amb els criteris mètrics dels paràgrafs anteriors.**

REGULACIÓ PROPOSADA

Article 35. Condicions de parcel·lació

1. Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 5,00 m.

3. Modificació de l'apartat 7 de l'article 58 – Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria

JUSTIFICACIÓ I INTERÈS GENERAL

Aquesta modificació afecta l'apartat 7 de l'article 58 "Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria" de les normes urbanístiques:

.....

7. *Les portes d'entrada de garatge hauran de ser giratòries d'una o dues fulles o basculant.*

.....

L'article 58 de les Normes urbanístiques del PENAB regula els tipus de tancaments de les obertures i la serralleria de les façanes de les edificacions situades dins els seu àmbit. En el seu punt 7 regula les tipologies admeses de les portes de garatge. En el moment de la redacció del PENAB (2005) les tipologies existents de portes de garatge eren majoritàriament les giratòries, les basculants i les enrotllables. L'objecte de l'apartat era sols permetre les dues primeres i excloure les terceres. Amb el pas del temps i la millora de la tècnica, s'ha afegit la tipologia de les portes seccionals. Es creu oportú afegir aquesta tipologia als models de portes de garatge permeses al nucli antic.

REGULACIÓ VIGENT

Article 58. Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria

...

7. Les portes d'entrada de garatge hauran de ser giratòries d'una o dues fulles o basculant.

...

REGULACIÓ PROPOSADA

Article 58. Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria

...

7. Les portes d'entrada de garatge hauran de ser giratòries d'una o dues fulles, basculant **o seccionals**.

...

A.5. ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

L'article 100 del TRLUC determina que les modificacions de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat d'ús residencial o de la intensitat dels usos, o que tinguin per objecte la reordenació general de l'àmbit requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

Les tres modificacions proposades obeeixen a la voluntat de:

- 1- Corregir l'alçada reguladora màxima de les finques situades al carrer Sant Roc, que figura grafiada al plànol d'ordenació "Alçat O-2.23 Illa 09333".
- 2- Corregir les condicions de parcel·lació que figuren a l'article 35 de les seves normes urbanístiques i que limita l'amplada de les finques del seu àmbit a 15m.
- 3- Completar l'apartat 7 de l'article 58 "Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria" per incorporar la tipologia de seccionals a les portes de garatge permeses.

Les tres modificacions no comporten increment de sostre ni augment de la densitat de l'ús residencial ni transformació general de l'àmbit per la qual cosa no requereix incrementar proporcionalment els espais lliures ni les reserves d'equipament.

Girona, setembre de 2024

Josep Mariné, arquitecte municipal

B- NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADES

Article 35. Condicions de parcel·lació

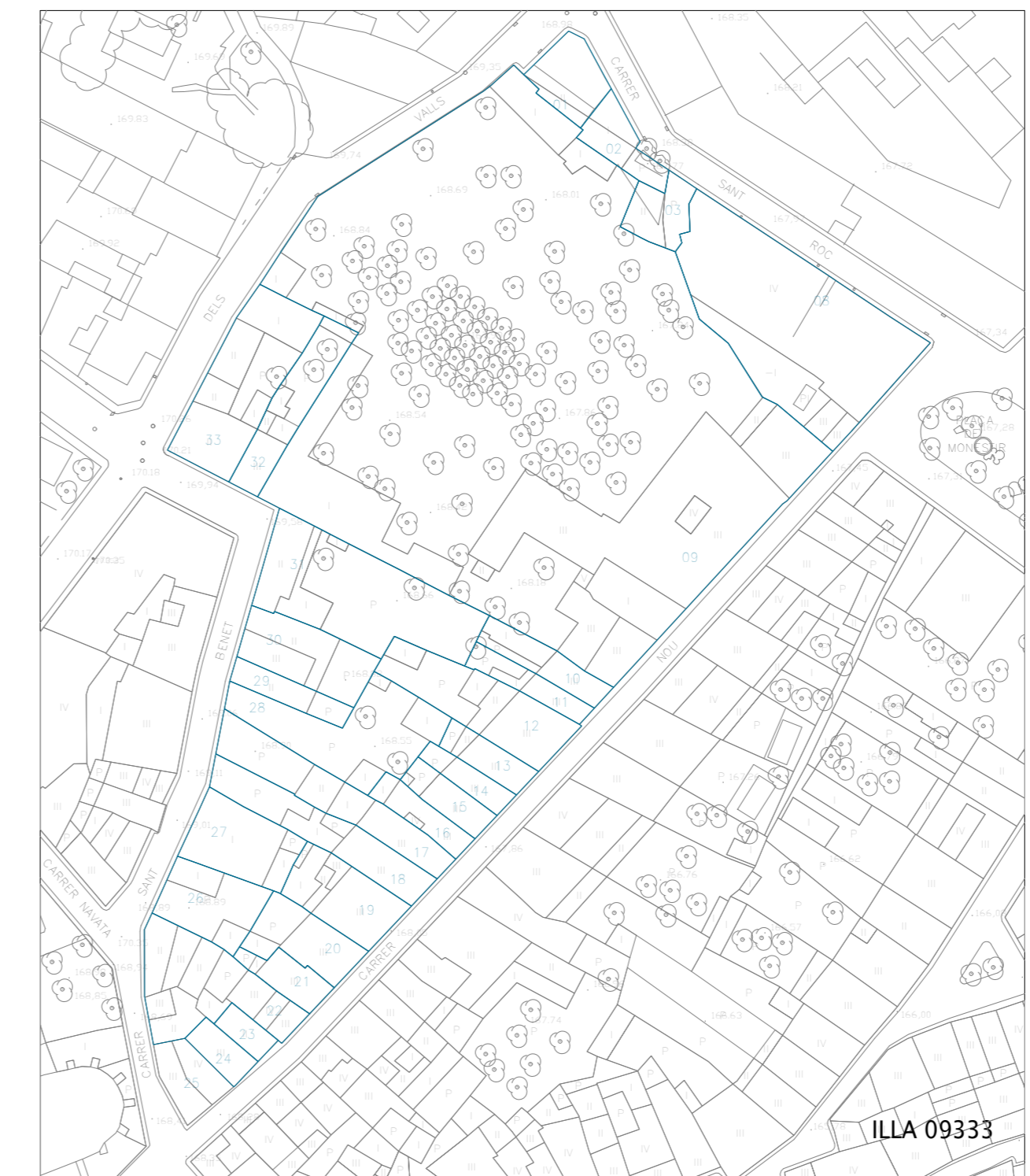
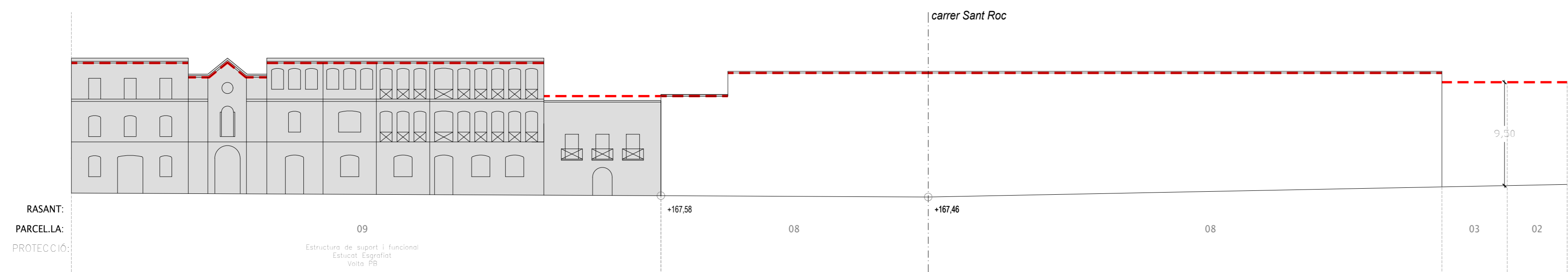
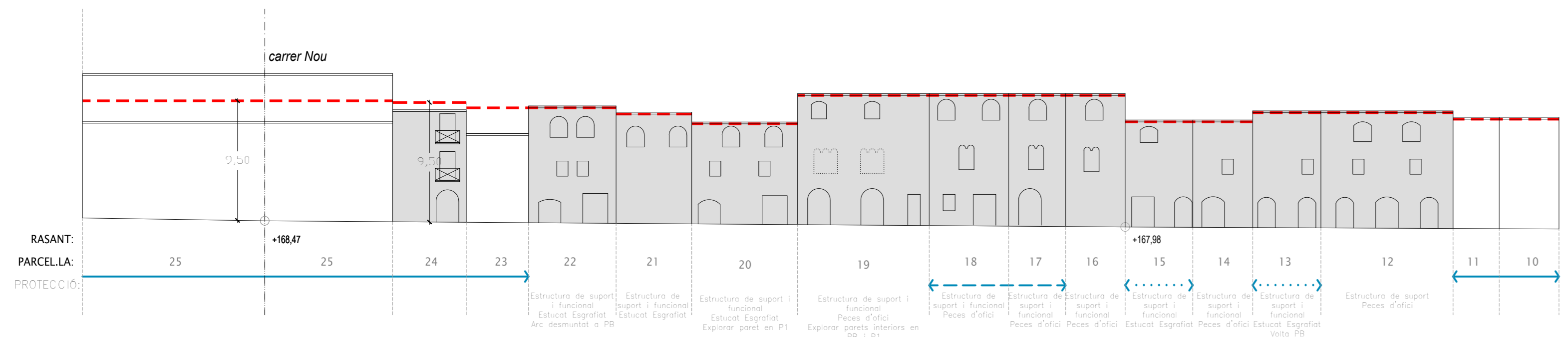
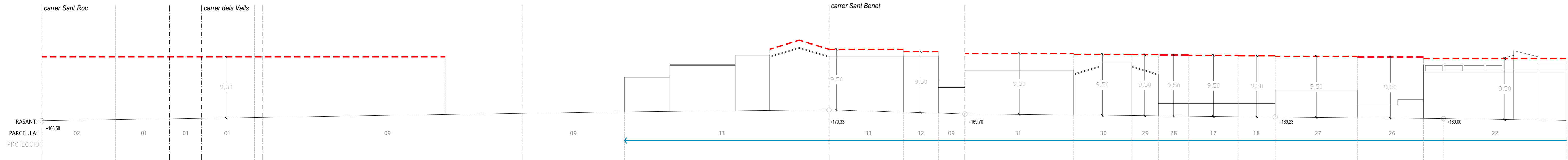
1. Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 5,00 m.

Article 58. Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria

...

7. Les portes d'entrada de garatge hauran de ser giratòries d'una o dues fulles, basculant o seccionals.

...



O-2.23 Alçat ILLA 09333

- ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
- FRONT DE CARRER HOMOGENI
- UNITAT DE FAÇANA
- EXPLORACIÓ DE REPICAT
- EDIFICIS AMB ELEMENTS PROTEGITS
- FORMA I DIMENSÍO DE LES OBERTURES A CONSERVAR
- LLOSANES, BALCONS I PEÇES D'OFICI A CONSERVAR
- OBERTURES A RECUPERAR
- ELEMENT A ENDERROCAR
- OBLIGACIÓ DE REALITZAR BADIUS
- NÚMERO DE PARCEL·LA

ALÇAT ILLA Escala : 1/300

PLANTA ILLA Escala : 1/1.000

octubre de 2015
 maríne-pascual, arquitectes

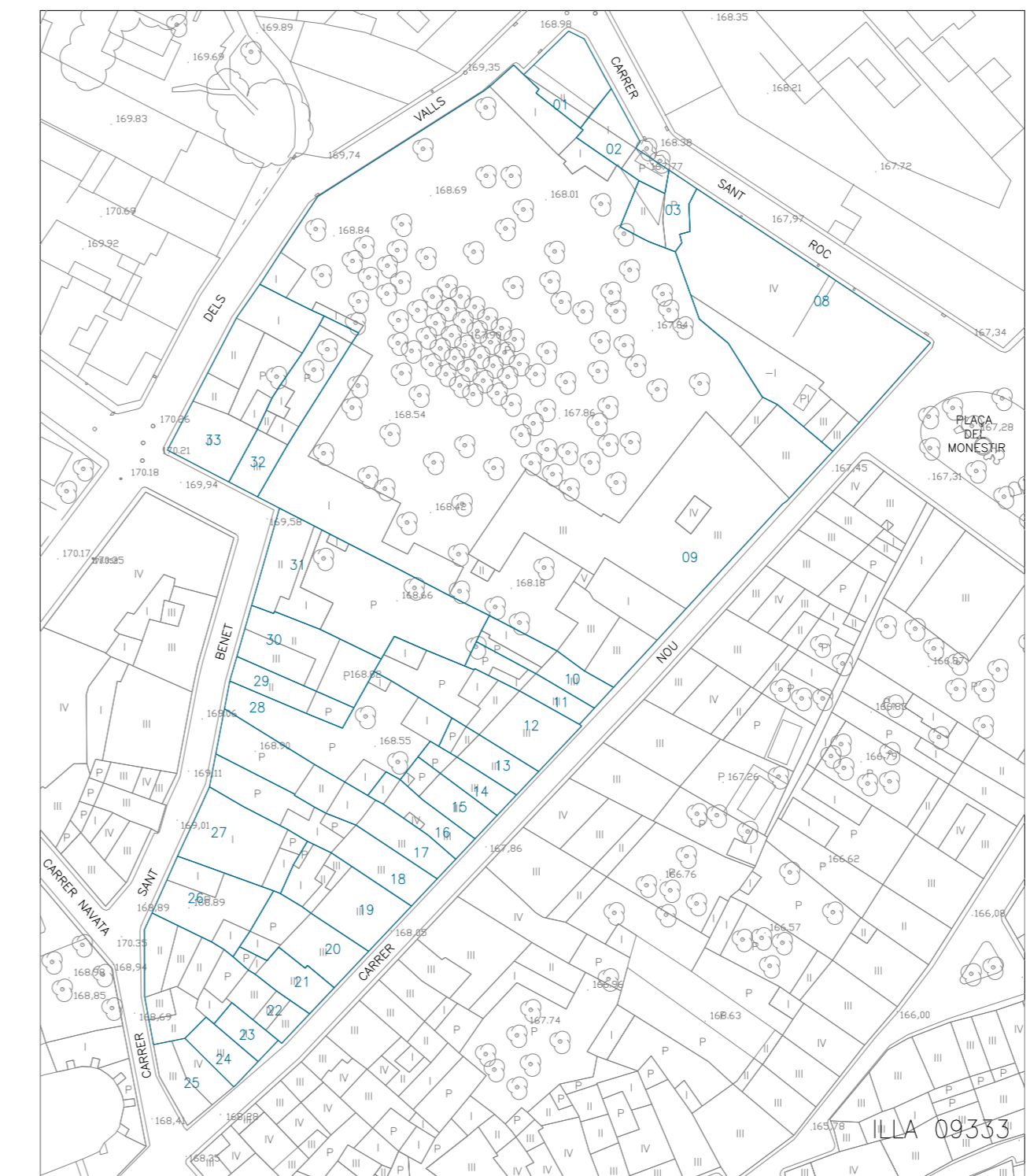
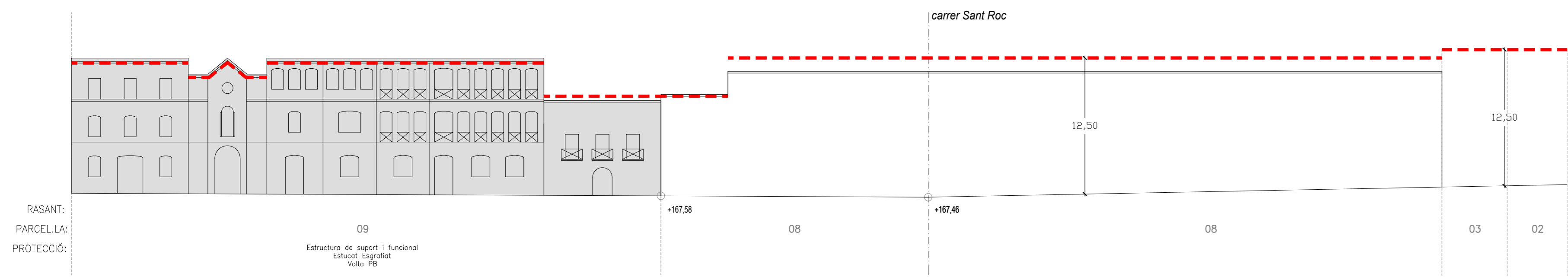
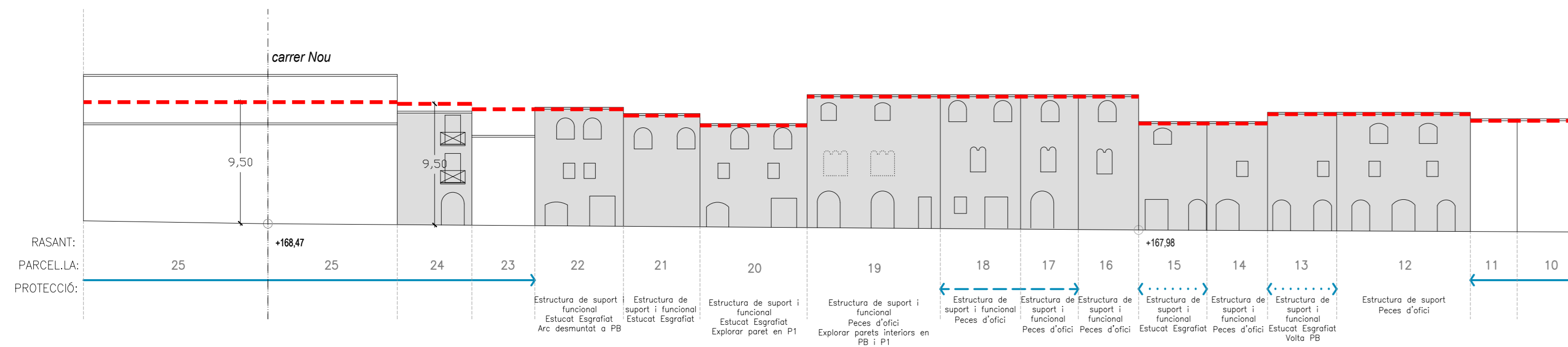
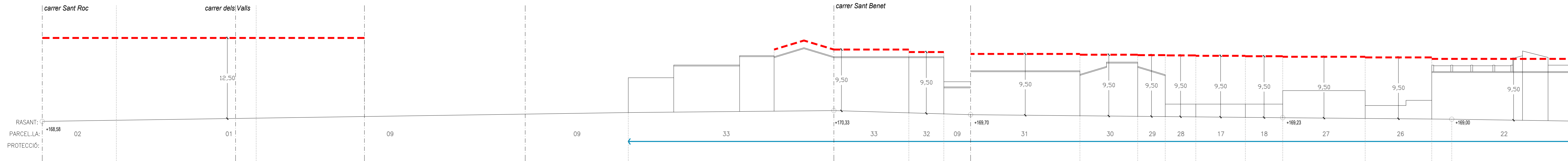
Ajuntament de Banyoles

I. Plànol d'informació

I-01 Plànol vigent O-2.23 Alçat ILLA 09333
 PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES (2016)

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES

Data: Juliol de 2024
 Redactors: Josep Mariné, arquitecte



- Llegenda**
- ALÇADA REGULADORA MÀXIMA
 - FRONT DE CARRER HOMOGENI
 - UNITAT DE FAÇANA
 - EXPLORACIÓ DE REPICAT
 - EDIFICIS AMB ELEMENTS PROTEGITS
 - FORMA I DIMENSIÓ DE LES OBERTURES A CONSERVAR
 - LLOSANES, BALCONS I PECES D'OFICI A CONSERVAR
 - OBERTURES A RECUPERAR
 - ELEMENT A ENDERROCAR
 - OBLIGACIÓ DE REALITZAR BADIUS
- NÚMERO DE PARCEL·LA

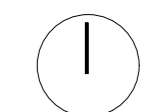


Ajuntament de Banyoles

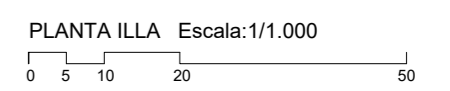
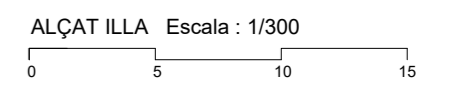
I. Plànol d'ordenació

O-02.23 ALÇAT ILLA 09333

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES



Data: Juliol de 2024
Redactors: Josep Mariné, arquitecte



MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES