

DILIGÈNCIA

Per a fer constar que en el Ple de la Corporació, en sessió ordinària del dia 28 de juliol de 2025, s'ha aprovat inicialment la modificació puntual número 10 del POUM de Banyoles.

La secretària municipal
Rosa M Melero Agea



Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL 10 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE
BANYOLES DE CORRECCIONS PUNTUALS

Juliol 2025

I N D E X.

A. MEMÒRIA

- 01 Objecte de la modificació.
- 02 Estat actual i situació de la finca
- 03 Planejament urbanístic general i territorial vigent.
- 04 Proposta de la modificació puntual del POUM.
- 05 Determinacions, contingut i tramitació del document.
- 06 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)
- 07 Informe ambiental
- 08 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

B. NORMES URBANISTIQUES

Normes urbanístiques

C. PLÀNOLS

Informació

- i.01 Situació
- i.02 Emplaçament
- i.03 Ortofoto
- i.04a Estat actual
- i.04b Estat actual
- i.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent
- i.05a P.V. Canaleta i Finca del carrer Cairuts i Rodons
- i.05b P.V. elements EC12 i EC13
- i.05c P.V Les Vinyes
- i.06d P.V carrer dels Menuts i Mas Famada
- i.06e P.V. Sòl no urbanitzable

Ordenació

- O.01 Ordenació
- O.02a Proposta Canaleta i Finca del carrer Cairuts i Rodons
- O.02b Proposta elements EC12 i EC13
- O.02c Proposta Les Vinyes
- O.02d Proposta carrer dels Menuts i Mas Famada
- O.02e Proposta Sòl no urbanitzable
- O.03 Suspensió de llicències
- O.04 Plànol normatiu aeronàutiques

A. MEMÒRIA

01 Objecte de la modificació.

L'objecte de la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Banyoles és l'ajust i millora de determinats aspectes normatius i gràfics que, per raons tècniques, de coherència normativa, o derivades de l'evolució en la interpretació i aplicació del planejament, requereixen una revisió puntual per garantir la seva correcta aplicació i l'assoliment dels objectius urbanístics inicialment previstos.

La proposta inclou sis modificacions independents, cadascuna d'elles amb una justificació pròpia, que en conjunt responen a la voluntat de corregir disfuncions puntuals que majoritàriament poden considerar-se errades i consolidar el model urbanístic establert.

Les modificacions plantejades són les següents:

1. **Qualificació de l'àmbit d'aparcament dels edificis de Canaleta:** assimilació del vial d'accés privat a la mateixa clau residencial R41b per dotar-lo de coherència jurídica i funcional.
2. **Rectificació de la ubicació dels elements catalogats EC12 (Can Gelada) i EC 13 (Can Cànova):** esmena cartogràfica per situar correctament els elements catalogats per garantir la protecció real del bé patrimonial i eliminar afeccions indegudes.
3. **Regulació de la planta baixa del Front Estany:** definició precisa de l'alçada reguladora a l'entorn de l'estany per evitar interpretacions divergents que impedeixin actuacions en la percepció paisatgística de la façana lacustre.
4. **Regularització urbanística de la finca del carrer Cairuts i Rodons núm. 43:** restitució dels paràmetres edificatoris històrics injustificadament reduïts, assegurant la continuïtat morfològica del front edificat.
5. **Ajust de qualificació a la zona urbanització Les Vinyes:** correcció d'una errada de qualificació a la part posterior de dues parcel·les del carrer de Junceda.
6. **Ajust en les alineacions de la illa situada entre el carrer dels Menuts i el carrer Mas Famada:** correcció d'una errada en les alineacions de la qualificació i de les separacions.

Aquests ajustos s'aborden mitjançant la tramitació de modificació puntual, la figura més idònia atesa la seva acotada dimensió i la inexistència de repercussions sobre l'estructura general del POUM. El resultat final pretén una ordenació més clara, eficaç i alineada amb la realitat física i les expectatives socials, tot preservant els principis de sostenibilitat, proporcionalitat i confiança legítima.

02 Estat actual

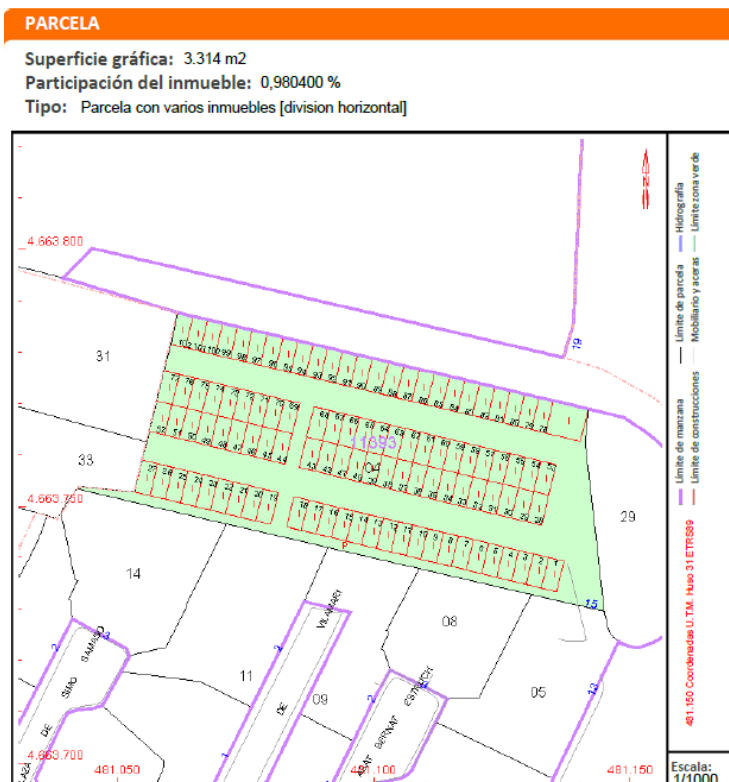
En aquest apartat es descriu l'estat físic actual dels sis àmbits afectats abans de l'aprovació de la present modificació.

2.1 Àmbit d'aparcament dels edificis de Canaleta

Els edificis de Canaleta disposen d'un aparcament comunitari, construït als anys setanta, format per unes construccions en filera en planta baixa, que allotgen 102 places de garatge privatiu, distribuïdes en dues alineacions paral·leles a façana i connectades per un vial d'uns 6 m d'amplada que actua, alhora, com a espai de maniobra i d'entrada.

Cadastralment, tot el conjunt forma una única parcel·la, amb divisió horitzontal. Els elements comuns inclouen la totalitat dels passadissos de circulació i la vorada d'accés des del carrer. Malgrat aquesta unitat funcional, el POUM delimita dues qualificacions

urbanístiques contigües, de manera que part del vial discorre sobre sòl qualificat de sistema viari i les edificacions estan qualificats de zona R41b.



Plànol cadastral



2.2. Elements catalogats EC 12 i EC 13:

El Catàleg de Béns protegits del municipi de Banyoles identifica Can Gelada amb el codi EC12 i Can Cànova amb EC 13 com a edificis d'interès arquitectònic i testimoni de la tipologia d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar datat de principis del s XX. Tanmateix, pel que fa al bé EC12 una errada de georeferenciació en el plànol d'ordenació situa el bé sobre les finques dels números 14 i 16 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer, deixant desprotegida la finca correcta núm. 11 del mateix carrer i amb referencia cadastral 0430903DG8603S0001XO, i pel que fa al bé EC 13 el situa al carrer Mossèn Jacint Verdaguer en el número 11 quan li correspon el número 16 amb referencia cadastral 0431731DG8603S0001YO.

Aquesta incongruència provoca que els edificis realment protegits resten exposats a intervencions que podrien comprometre'n els valors històrics i formals. La fotografia inclosa en la fitxa cadastral i la consulta a Street View confirmen la ubicació exacta.



Element EC 12 situat al número 11 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer



Element EC 13 situat al número 16 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer

2.3. Regulació de la planta baixa del Front Estany:

La franja compresa entre el passeig Lluís Maria Vidal, el passeig Darder i el carrer de la Sardana i l'Estanty presenta una topografia amb pendents suaus cap a la làmina d'aigua i un conjunt d'edificacions existents que han generat solucions heterogènies pel que fa a la definició de planta baixa.

Els edificis mostren cotes de planta baixa desiguals: en alguns carrers la llinda d'accés coincideix amb la vorera, mentre que en altres punts apareixen semisoterranis o porxos elevats prop d'un metre sobre el nivell del passeig, molt probablement per protegir-se de les avingudes de l'estany. Aquesta variació fa que la línia d'imposta presenti salts perceptibles i genera ombres desiguals a l'espai públic, alterant la lectura contínua del front lacustre.





Imatge Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

2.4 Finca del carrer Cairuts i Rodons núm. 43

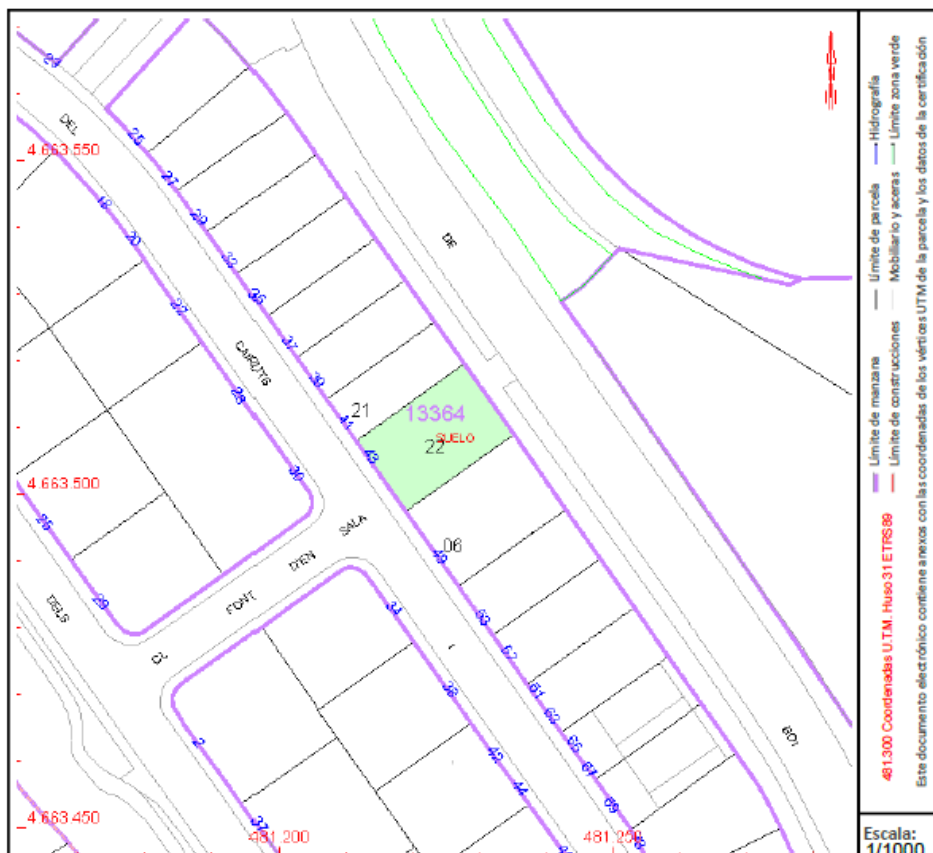
La parcel·la situada al carrer dels Cairuts i Rodons núm. 43 té una superfície segons la Seu electrònica del Cadastre de 257m², és troba actualment sense edificar i té referència cadastral 1336422DG8613N0001OT. Presenta una geometria rectangular i limita pel darrere amb el carrer Boi Juscafresa.

PARCELA

Superficie gráfica: 257 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

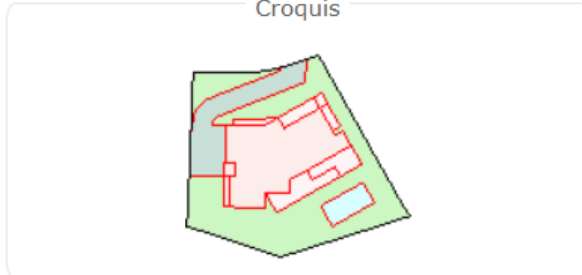
Tipo:



2.5 Ajust de qualificació a la zona urbanització Les Vinyes

La parcel·la situada al carrer Junceda 11, amb referència cadastral 9825112DG7692N0001RI, té una superfície de 1.021 m² de sòl i acull un habitatge unifamiliar de 625 m² de sostre. La finca es troba consolidada i disposa d'una piscina al jardí posterior.

Croquis



Fotografia fachada



Parcela construida sin división horizontal

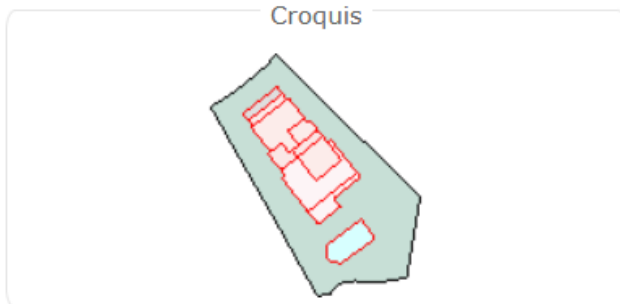
CL JUNCEDA 11

BANYOLES (GIRONA)

1.021 m²

La parcel·la situada al carrer Junceda 9, amb referència cadastral 9825113DG7692N0001DI, té una superfície de 525 m² de sòl i acull un habitatge unifamiliar de 285 m² de sostre. La finca també està consolidada i disposa d'una piscina al jardí posterior.

Croquis



Fotografia fachada



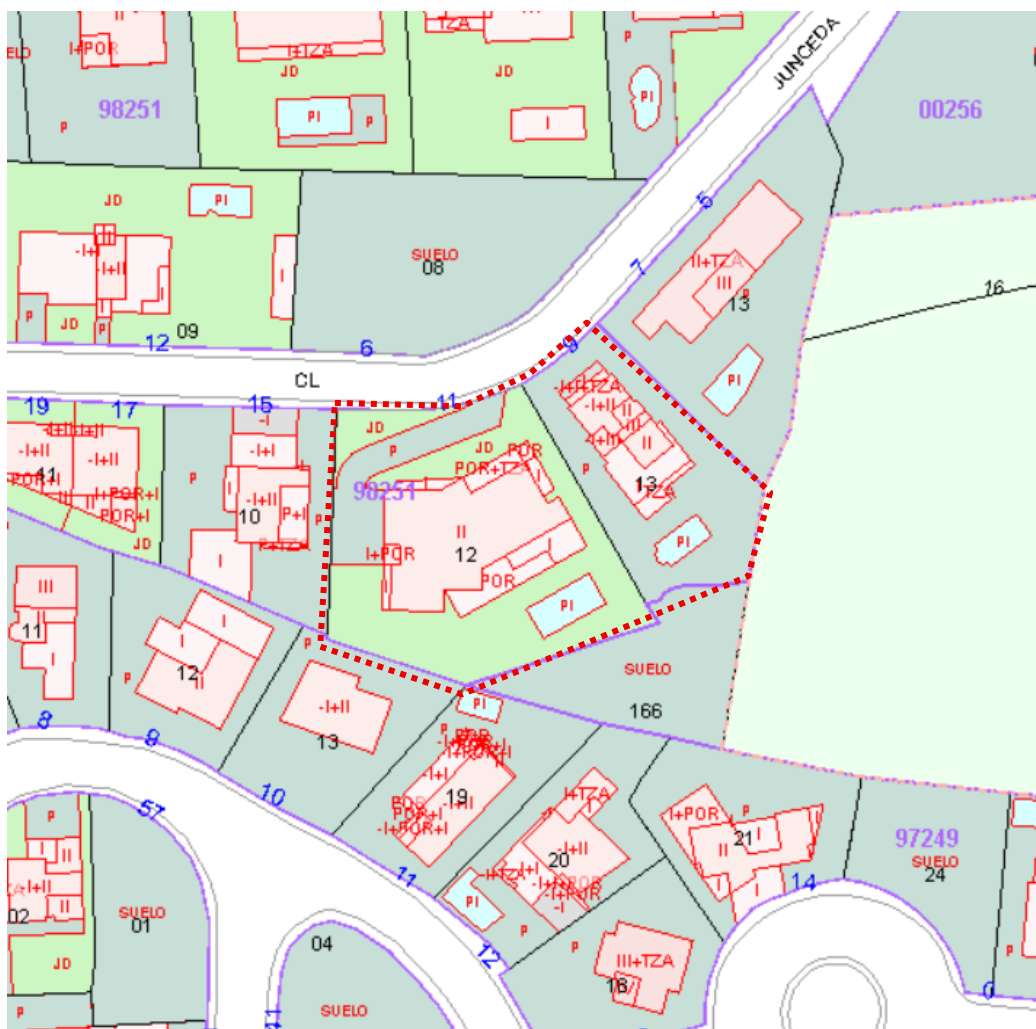
Parcel·la construïda sin divisi3n horizontal

CL JUNCEDA 9

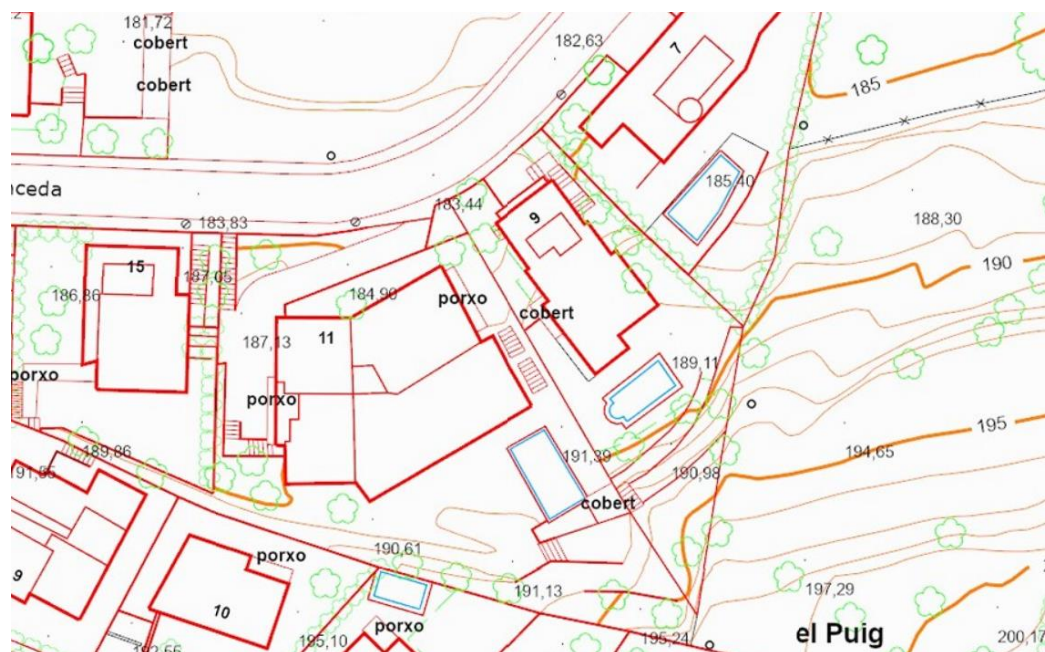
BANYOLES (GIRONA)

525 m²

Ambdues parcel·les, ubicades a la urbanitzaci3 Les Vinyes, limiten per un costat amb el carrer Junceda i, per l'altre, amb una finca triangular sense cap edificaci3:



Tal com es pot observar en la imatge següent, en el topogràfic de l'ICGC el triangle posterior de les dues parcel·les sembla integrat en les mateixes; però, segons el Cadastre i la realitat física, no hi estan incorporades.



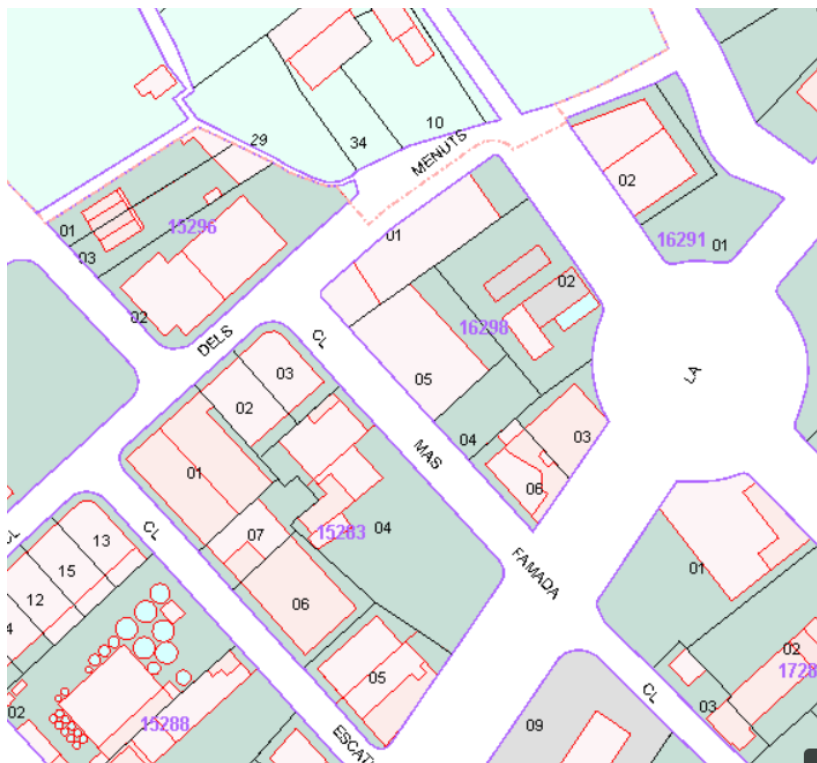
A més, en aquesta imatge s'aprecia el desnivell de més de 6 m que existeix entre aquestes dues finques i aquesta parcel·la en forma triangular, fet que impedeix una connexió còmoda.

2.6 Ajust en les alineacions de la illa situada entre el carrer dels Menuts i el carrer Mas Famada

La illa situada entre el carrer del Menuts i el carrer Mas Famada, està consolidada en un percentatge important i en la imatge del cadastre es constata que no respecta la part privada corresponent a la franja de separació de 3 metres amb el vial, com sí que es reconeix a les altres illes de l'entorn que provenen del desenvolupament del sector Mas Famada.



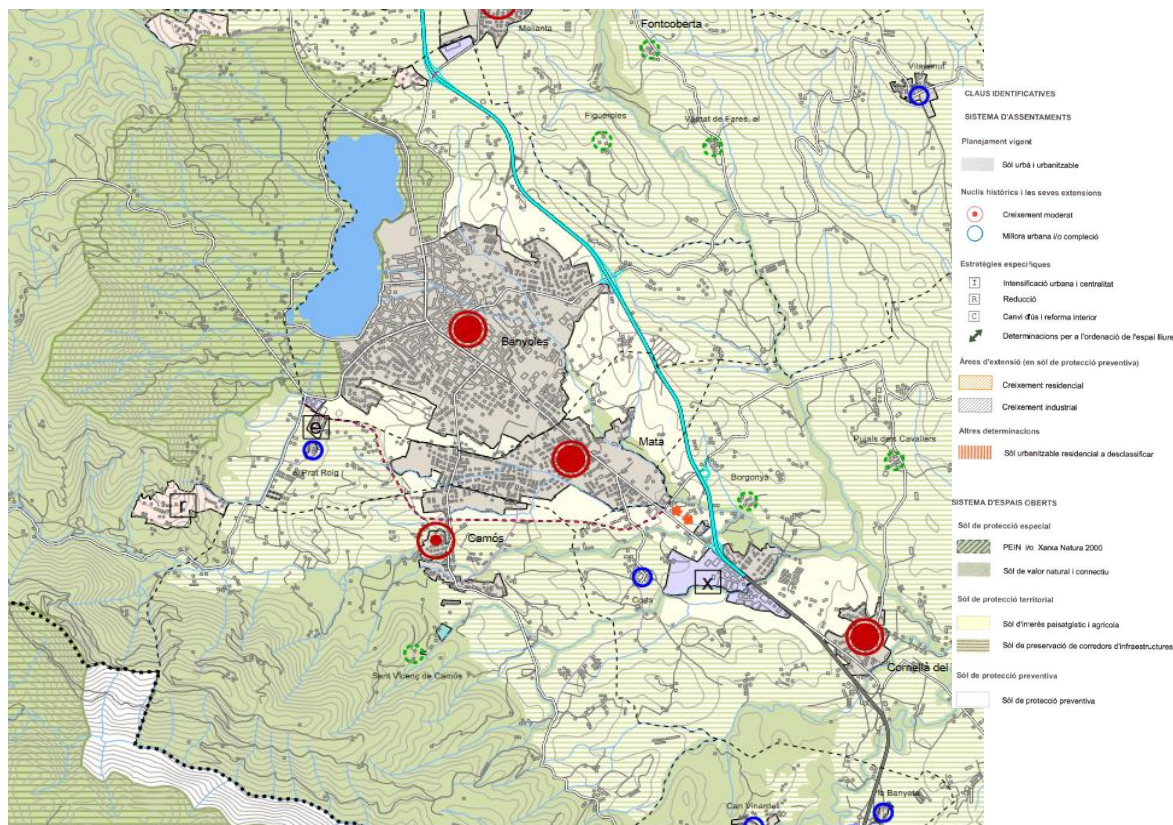
Imatge topografic ICGC



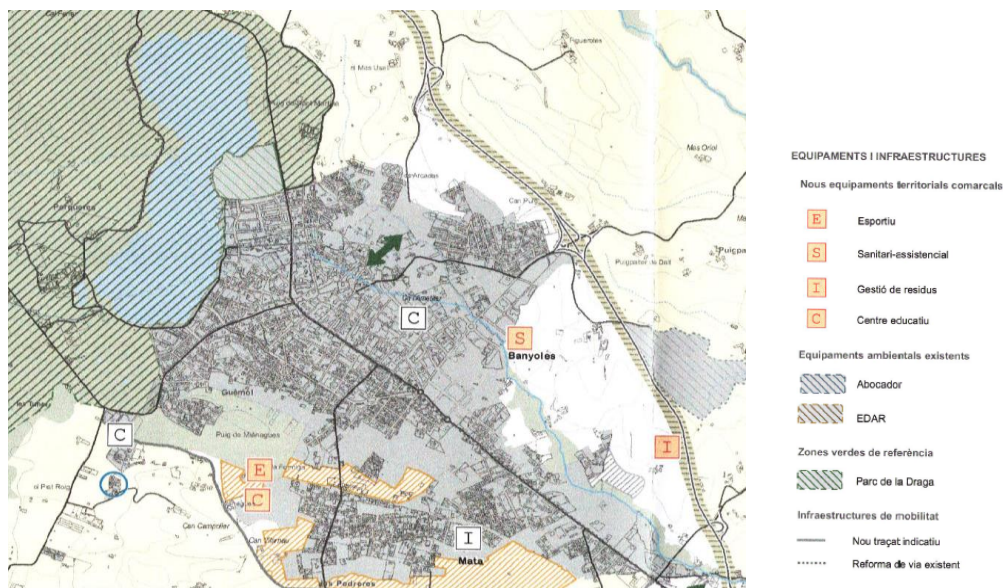
Imatge Cadastre

03 Planejament urbanístic general i territorial vigent

El **Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)** aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per el Govern de Catalunya reconeix la finca dins de l'àmbit del sòl urbà de Banyoles amb l'estratègia de creixement potenciat. En la imatge següent es pot veure el plànol d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures.



El **Pla director urbanístic del pla de l'estany (PDUPE)** aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010, reconeix la situació urbanística d'aquests àmbits i no proposa cap modificació. A la imatge següent es pot veure el plànol de directrius d'ordenació i gestió:



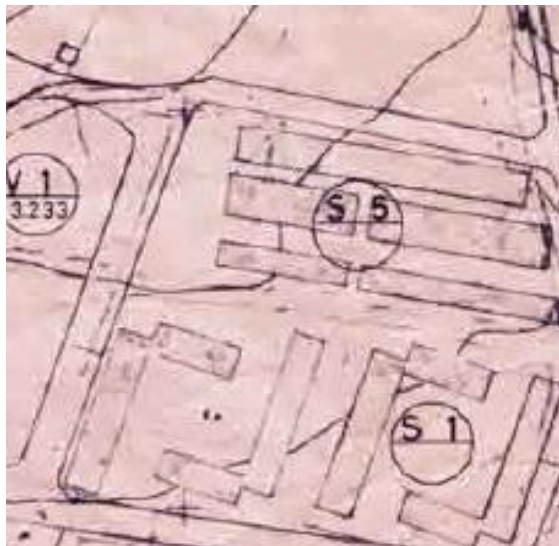
El planejament general vigent al municipi de Banyoles és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)**, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 22 de desembre de 2020 i publicat al DOGC el 12 de febrer de 2021.

A continuació es descriu, per a cada modificació plantejada, la situació urbanística aplicable segons el POUM.

1. Àmbit d'aparcament dels edificis de Canaleta

Els aparcament dels edificis Canaleta va ser ordenat, en el PGOU de 1984, sota la clau S5, reservant una peça de sòl per a aparcament comunitari i espai lliure. Amb la reforma del text refós de 2001 es va mantenir la reserva, però es van ajustar a la realitat construïda. En aquest document el grafisme ja induïa a una lectura de diferents qualificacions urbanístiques entre la part edificada i la destinada als accessos. El POUM 2020 revalida aquella reserva en el plànol O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada. núm. 4, però segueix amb el grafisme del document del 2001 que es pot entendre que hi ha diferents qualificacions entre la part edificada i els accessos que poden entendre's com viari. A continuació es poden veure les imatges dels plànols del planejament 1984, 2001 i 2020:

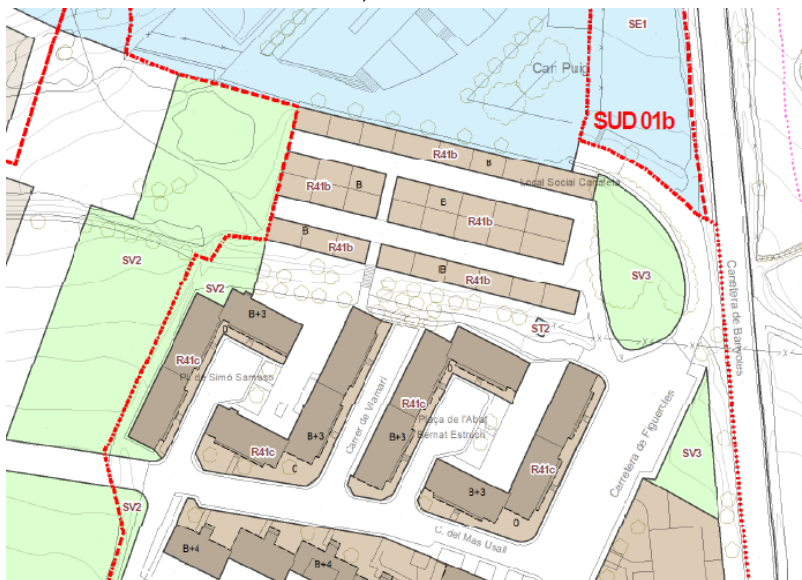
Plànol ordenació PGOU 1984



Plànol ordenació Text refós 2001



Plànol ordenació POUM 2020, numero 4 de la sèrie O.2.2.



Pel que fa a la normativa la clau S5 del PGOU 1984 establí el següent:

Art. 67 Serveis generals

67.1 Definició

Són els reservats a la instal·lació de serveis col·lectius amb explotació comercial privada: Estacions de Gasolina i de Reparacions, Clíniques, Hotels i Motels, Restaurants, Clubs, Escoles de Conducció, Discoteques, Teatres i Cines. L'ordenació volumètrica i tipològica és lliure.

67.2 Paràmetres reguladors

Ocupació màxima de parcel·la: 70 %

Alçada màxima: 9,50 m

Edificabilitat màxima: 1,0 m²/m²

La normativa del POUM 2020 és la següent:

Article 135. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R41.

7.2. A la subzona R41b es recullen les zones edificades en PB destinades a aparcaments tancats dels barris de Canaleta i Can Puig, on s'aplicaran els següents paràmetres:

- En el cas de reforma o rehabilitació d'alguns d'aquests elements haurà de respectar l'alçada del conjunt format a on s'ubica.
- S'admet exclusivament ús d'aparcament.

2. Elements catalogats EC12 i EC13

En data 16 de desembre de 2016 s'aprova el Pla Especial de Protecció de Patrimoni de Banyoles, aquest document identifica com a BCIL i el cataloga el bé EC12 anomenat Can Gelada. Tant a l'apartat de localització de la fitxa com al plànol de la pagina 2 de la fitxa exposa que la localització de la finca és al carrer Mossèn Jacint Verdaguer 14 i 16. En canvi tal com s'ha exposat a l'apartat estat actual la finca es pot comprovar per la imatge de la façana amb el cadastre i el estreet view es situa al carrer Mossen Jacint Verdaguer 12.

AJUNTAMENT DE BANYOLES	
CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES	
Can Gelada	EC12
LOCALITZACIÓ:	
c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 14 i 16	FULL nº 1 de 4
ANY O ÈPOCA:	AUTOR:
1915	Desconegut
REFERÈNCIA CADASTRAL:	
0431731DG8603S0001YO, 0431730DG8603S0001BO	
DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA: RÈGIM DEL SÒL: Bàl urbà PLANEJAMENT VIGENT: . Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles, TRPGOU, zona d'illa de pati interior (I.23) PROTECCIÓ ACTUAL: . Pre-catàleg d'elements d'interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic: PSB Can Gelada, c. Verdaguer.	DESCRIPCIÓ GENERAL: Casa urbana entremetigera de principis del segle XX d'estil modernista. TIPOLOGIA: Habitatge plurifamiliar entre mitgeres_PB+2P ESTRUCTURA: Murs de càrega. COBERTA: Terrat. ÚS ACTUAL: Habitatges. ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo
DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA: Edifici residencial típic dels mestres d'obra banyolins de principis del segle XX amb referents modernistes que consta de planta baixa, dos pisos i golfes. Corona l'edifici una torreta amb balustrades amb obertures d'arc de ferradura que dona pas al terrat, també amb balustrades de rics motius ornamentals. La façana principal està estucada amb imitació de carreus de pedra. El primer pis mostra una balconada en forma ondulant, acompanyada per mènsules. Els dos balcons de la segona planta són també de forma ondulada amb obertures rectangulars. La façana posterior mostra una galeria doble a cada planta, totes dues amb quatre arcs de ferradura. L'interior de l'edifici conserva l'originalitat del moment en què va ser construïda, amb sostres alts. A l'interior es conserven pintures murals de Manel Pigem que l'antic propietari, Malagelada li va encarregar l'any 1915. Aquestes pintures a base de sanefes i flors amb patronatges postmodernistes.	
VALORACIÓ: Dins el paisatge urbà té valor la façana amb la seves decoracions, estucats i motlures i balcons, per ser un dels millors edificis amb referents modernistes a Banyoles així com pel badalot del terrat. Les característiques d'aquest badalot -si formava part de l'edifici original- fan pensar en la possibilitat que el dissenyador i constructor d'aquest edifici fos el mestre d'obres Jaume Caselles "Fra".	

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Gelada		EC12	
LOCALITZACIÓ :			
c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 14 i 15		FULL nº 2 de 4	
ANY O ÈPOCA :		AUTOR:	
1915		Desconegut	
REFERÈNCIA CADASTRAL:			
0431731DG860380001YO, 0431730DG860380001BO			
PLANTA DE SITUACIÓ:			
			
BÉ O ELEMENT PROTEGIT ENTORN DE PROTECCIÓ			

AJUNTAMENT DE BANYOLES
CATÀLEG DE BENS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Gelada

EC12

LOCALITZACIÓ :

c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 14 i 16

FULL nº 3 de 4

ANY O ÈPOCA :

1915

AUTOR:

Desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0431731DG8603S0001YO, 0431730DG8603S0001BO

FOTOGRAFIA EXTERIOR:



c/ MOSSÈN JACINT VERDAGUER

AJUNTAMENT DE BANYOLES	
CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES	
Can Gelada LOCALITZACIÓ : c/ Mossèn Jacint Verdaguier, 14 i 16 ANY O ÈPOCA : 1915 AUTOR: Desconegut REFERÈNCIA CADASTRAL: 0431731DG8603S0001YO, 0431730DG8603S0001BO	EC12 FULL nº 4 de 4
NIVELL DE PROTECCIÓ PARCIAL	
- EDIFICABILITAT : Segons les determinacions del planejament vigent, però es mantindrà el volum edificat actual. - OCUPACIÓ PARCELLA : Segons les determinacions del planejament vigent. - ENTORN DE PROTECCIÓ: Les dues façanes veïnes, les nº12 i 18, no construiran tribunes o altres volum exteriors. Només s'hi permeten balcons. - ACABATS DE FAÇANA: La façana ha de conservar els estucats i relleus actuals adoptant la gamma de grisos o ocres clars de la Carta de Colors del Nucli Antic per a la façana i els corresponents per a les carpinteries i baranes. - ELEMENTS A PROTEGIR : La volumetria amb el remat i la torre superior. A la façana principal s'ha de mantenir la geometria, i proporcions de les seves obertures, així com l'estucat, guardapols i les motllures existents. Pel que fa als balcons i baranes, com a elements d'ofici, no es podrà augmentar el vol actual. A la façana posterior, la doble galeria oberta amb els arcs de ferradura i el badalot superior. A l'interior, la decoració mural feta per Manuel Pigem i la decoració pertinenent de l'època. No es podran substituir les persianes de cordeta llevat que es facin de llibret a totes les obertures. - INVESTIGACIÓ ARQUEOLÒGICA : No és necessària cap investigació arqueològica. - USOS PERMESOS : Segons el planejament vigent. - INTERVENCIÓNS : 1. NECESSÀRIES: Es canviarà el balcó de la façana per un de nou. 2. PERMESOS: Es poden realitzar aquelles obres que respectin els elements sementals. Pel que fa a la façana principal, les reformes i millores es realitzaran amb els materials tradicionals propis de l'època de l'edifici. 3. PROPOSACIÓ: -	

Pel que fa a la fitxa EC13, passa el mateix que la EC12, tant a l'apartat de localització de la fitxa com al plànol de la pagina 2 de la fitxa exposa que la localització de la finca és al carrer Mossèn Jacint Verdaguier 11. En canvi tal com s'ha exposat a l'apartat estat actual la finca es pot comprovar per la imatge de la façana amb el cadastre i el estreet view es situa al carrer Mossen Jacint Verdaguier 16.

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Canova

EC13

LOCALITZACIÓ :

c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 11

FULL nº 1 de 4

ANY O ÈPOCA :

1920

AUTOR:

Pere Font, mestre d'obres

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0430903DG8603S0001X0

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :

RÈGIM DEL SÒL :

Sòl urbà

PLANEJAMENT VIGENT :

. Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles , TRPGOU, zona d'illes compactes (L11).

PROTECCIÓ ACTUAL:

. Pre-catàleg d'elements d'interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic:
PS9 Can Canova, c. Verdaguer.

DESCRIPCIÓ GENERAL :

Casa urbana entremitgera de principis del segle XX amb reminiscències d'estil neo-medieval.

TIPOLOGIA :

Habitatge plurifamiliar entre mitgeres. PS+3P

ESTRUCTURA :

Murs de càrrega.

COBERTA :

Terrat.

ÚS ACTUAL :

Habitatge.

ESTAT DE CONSERVACIÓ :

Ba

DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA :

Edifici de planta baixa i tres pisos amb solucions decoratives assimilades de l'arquitectura modernista en la seva tendència més historicista. La façana principal de l'edifici està estucada imitant carreus de pedra, i a cada planta hi ha falses finestres geminades les quals, amb els merlets del remat superior completen les referències medievals. Totes les obertures de portes i finestres són decorades amb guardapols ondulats i placa de ceràmica verda al centre. Es tracta d'una reforma i ampliació d'un edifici anterior.

VALORACIÓ :

La morfologia i la unitat del disseny com a exemple d'arquitectura amb referents neomedievals en habitatge. Des de la composició de les façanes i la distribució interior és un dels pocs edificis amb aquests referents a Banyoles.

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Canova

EC13

LOCALITZACIÓ:

c/ Mossèn Jacint Verdaguier, 11

FULL nº 2 de 4

ANY O ÈPOCA:

1920

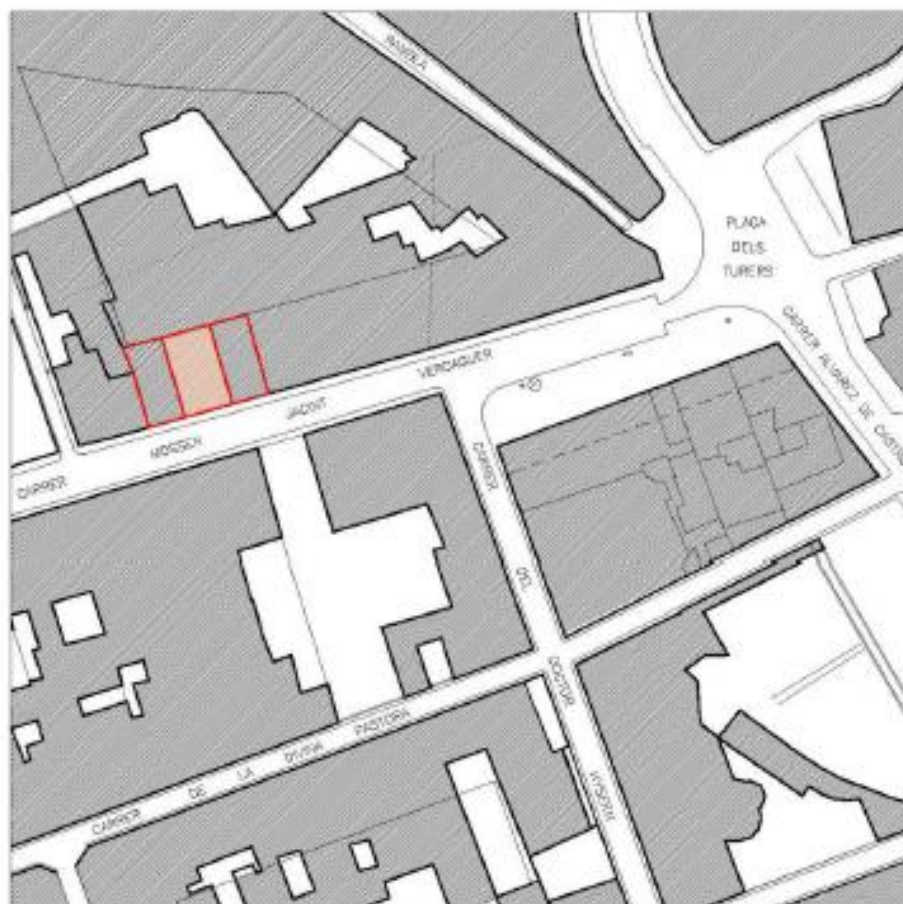
AUTOR:

Pere Font, mestre d'obres

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0430903D-G5603S0001X0

PLANTA DE SITUACIÓ:



BÉ O ELEMENT PROTEGIT

ENTORN DE PROTECCIÓ

E 1/1000

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Canova

EC13

LOCALITZACIÓ:

c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 11

FULL nº 3 de 4

ANY O ÈPOCA:

1920

AUTOR:

Pere Font, mestre d'obres

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0430903DGB603S0001X0

FOTOGRAFIES EXTERIORS:



c/ MOSSÈN JACINT VERDAGUER

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Can Canova

EC13

LOCALITZACIÓ:

c/ Mossèn Jacint Verdaguer, 11

FULL nº 4 de 4

ANY O ÈPOCA:

1920

AUTOR:

Pere Font, mestre d'obres

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0430903DG9603S0001X0

NIVELL DE PROTECCIÓ PARCIAL

- EDIFICABILITAT:

Segons les determinacions del TRPGOU, però es mantindrà el volum edificat actual, PB+3P.

- OCUPACIÓ PARCEL·LA:

Segons les determinacions del TRPGOU de Banyoles.

- ENTORN DE PROTECCIÓ:

Les façanes veïnes, les nº 9 i 13, no construiran tribunes o altres volum exteriors.

- ACABATS DE FAÇANA:

La façana ha de conservar els estucats i relleus actuals adoptant la gamma de grisos o ocres clars de la Carta de Colors del Nucli Antic per a la façana i els components per a les carpinteries i baranes.

- ELEMENTS A PROTEGIR:

A la façana principal s'ha de mantenir la geometria, i proporcions de les seves obertures, així com l'estucat, guardapols i les motllures existents. Els balcons i baranes com a elements d'òcul.

A la façana posterior, la doble galeria oberta.

No es podran substituir les persianes de cordeta llevat que es facin de llibret a totes les obertures.

- INVESTIGACIÓ ARQUEOLÒGICA:

No és necessària cap investigació arqueològica.

- USOS PERMESOS:

Segons el planejament vigent.

- INTERVENCIÓ:

1. NECESSÀRIES:

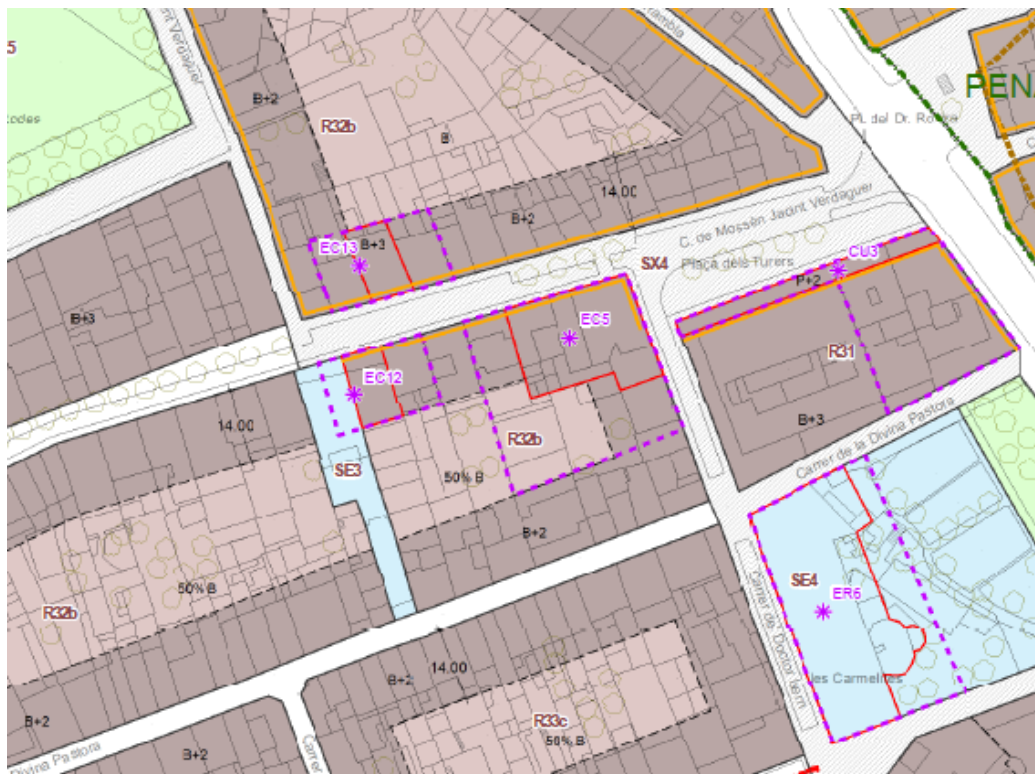
-

2. PERMESES:

Es poden realitzar aquelles obres que respectin els elements essencials. Pel que fa a la façana principal, les reformes i millores es realitzaran amb els materials tradicionals propis de l'època de l'edifici.

3. PROPOSADES:

-



Imatge del Plànol d'Ordenació POUM

En el POUM es regula el Pla Especial del Patrimoni Històric i Arquitectònic en el títol VIII de la normativa i especifica en els articles 209.1 i 210 que:

Article 209. Definició i identificació.

1. Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es recullen les determinacions bàsiques del Pla Especial de Protecció i del Patrimoni de Banyoles, aprovat definitivament i publicat el 10 de març de 2017, que té per objectiu de completar, precisar i millorar el Precatàleg contingut en el text refós del PGOU aprovat al desembre de 2009, mitjançant la preservació efectiva dels valors històrics, arquitectònics i ambientals, alhora que la nova arquitectura reflecteixi l'època de construcció, sense mimetismes buits de contingut.

Article 210. Catàleg de béns protegits.

Les determinacions del referit Pla Especial de Protecció mantenen plenament la seva vigència i en aquest Pla únicament s'identifiquen per una major comprensió i localització en la globalitat del terme municipal, i en conseqüència als plànols d'ordenació s'identifiquen d'acords amb els apartats que estableix el Ple Especial.

3. Regulació de la planta baixa del Front Estany:

Les claus específiques per aquest àmbit són: A21a, R63a, R63b, R63c, R53e, A22k1a, A22k2, A22k1b, R63f i R41j, on es regulen les especificitats d'aquesta zona del municipi. També però aquesta normativa s'ha de complementar amb la normativa general d'implantació i per tant és d'aplicació en aquest cas de la regulació de la situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la regulat a l'article 267.4. A continuació es transcriu l'article 267.4 de la normativa del POUM.

Article 267.4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

b) Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article 249, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

1. La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.
2. En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació de l'apartat 3.2.c d'aquest article.
3. Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.
4. El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quant la distància entre plans de façana sigui inferior a tres (3) metres.

Les finques afectades es troben en el plànol d'ordenació anomenat: O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada. En els plànols 6, 10 i 12 consten totes les parcel·les estan grafiades amb un entorn discontinu vermell en el plànol següent:



4. Finca del carrer Cairuts i Rodons núm. 43

El POUM 2020 qualifica la parcel·la situada al carrer Cairuts i Rodons nº43, dins la Zona residencial de cases agrupades, subzona R53a cases individuals en filera separades del vial regulat a l'article 143 de la normativa:

Article 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera separades del vial. Clau R53.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades conformant conjunts unitaris d'una volumetria definida amb alineacions separades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Façana mínima: 5 mts.
- Parcel·la mínima: 110 m².

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Separació a vial obligatòria.
- La planta soterrani podrà tenir una fondària d'un 20% complementària a la admesa. Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Fondària edificable: 12 m.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
6,50 m. (PB+1PP)
- Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant, a raó d'un habitatge per parcel·la mínima.
- 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
- 2.1 Oficines i serveis. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.
- 2.2 Comercial. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.
- 2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.
- 3.1a Taller artesanal. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.

7.2 Aparcament. Complementari.

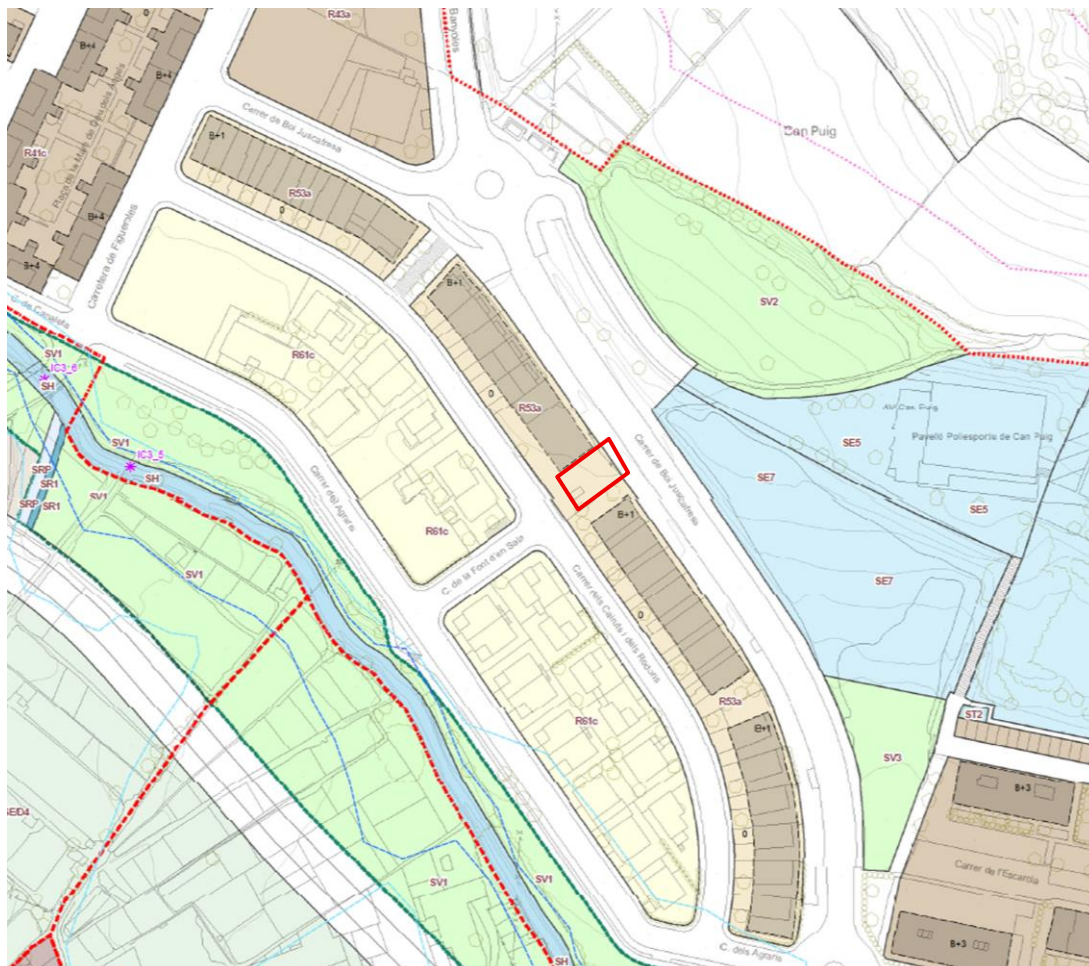
7. Especificitats

7.1. A la subzona R53a, que prové del Pla parcial del sector UP2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: 6 m., sense que tingui fixada una superfície mínima.
- Fondària edificable: 12 m.
- Alçada màxima: 7 m (PB+1P)
- Separacions: Alineació obligatòria a 6 m. del vial deixant la resta de l'espai lliure al fons de la parcel·la i als laterals que donen als vials, que serà com a mínim de 2 m.
- Només s'admetrà un únic accés de vehicles rodats per parcel·la.
- Només s'admet l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la i el 7.2 Aparcament. Complementari.

En el plànol d'ordenació anomenat: O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada. En els plànols 4 i 7 consten la parcel·la qualificada de R53a, esta grafiada amb un entorn discontinu vermell.

El plànol d'ordenació atorga a la finca una franja edificable residual, menys d'1 m d'amplada per 12 m de profunditat, i destina la resta del sòl a pati lliure. D'acord amb aquesta configuració, la parcel·la resulta inedificable perquè l'ocupació màxima és de 12 m² i l'edificabilitat màxima és de 24 m².

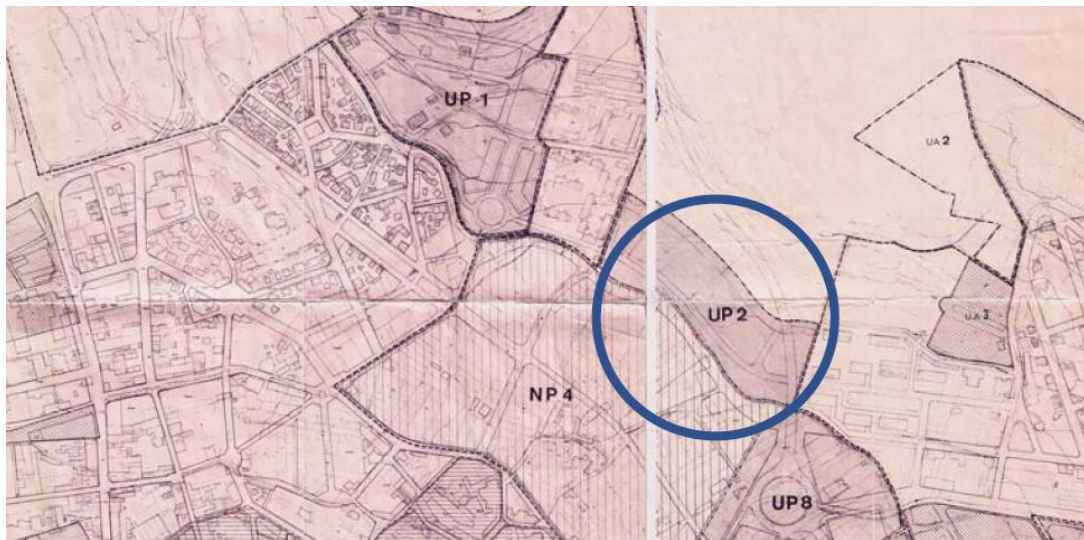


Imatge Plànol d'Ordenació

Antecedents urbanístics:

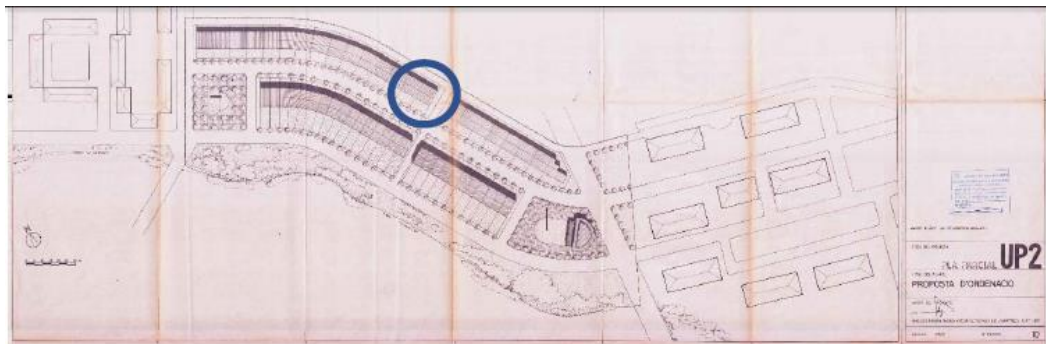
Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles 1984

En el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles del 1984, la parcel·la es trobava dins l'àmbit de sòl urbanitzable programat UP2.



Plànol de regim del sòl del PGOU 1984

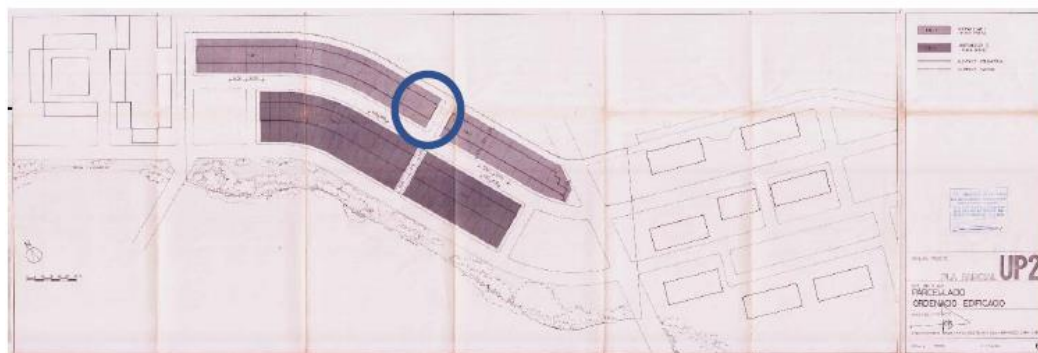
Al juliol del 1988 es va aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic de l'àmbit UP2 que qualificava els terrenys de cases en filera unifamiliar de PB+1 com es pot veure a les imatges següents dels plànols del Pla Parcial aprovat.



Proposta ordenació



Proposta zonificació



Proposta ordenació d'edificació

Posteriorment es va tramitar una Modificació del Pla Parcial UP2 que es va aprovar definitivament el 28 de febrer del 2001.

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APPROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 28 FEB. 2001
LA SECRETARIA

DILIGÈNCIA - Per fer constar que el present MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL ha estat aprovat PROVISIONALMENT en sessió plenària celebrada en data 27 NOV. 2000
per UNANIMITAT
EL LA SECRETARIA

AUTAJUNTAMENT DE BANYOLES
Regidoria d'Urbanisme i Medi

TEXT REPOS DEL PLA PARCIAL UP2

Banyoles, setembre del 2000.

I - MEMORIA

0 - PRE-INTRODUCCIÓ.

1 - INTRODUCCIÓ

2 - OBJECTE DEL PLA PARCIAL

3 - CONVENIENCIA I OPORTUNITAT

4 - PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

5 - EL MARC URBANÍSTIC I LEGAL

6 - CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

6.a. El marc territorial
6.b. Usos del territori
6.c. Estructura de la propietat
6.d. Infraestructura existent

7 - OBJECTIUS I CRITERIS

8 - DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

8.a. Xarxa viària
8.b. Criteris d'ordenació
8.c. Espais lliures i dotacions
8.d. Serveis
8.e. Divisió poligonal i sistemes d'actuació
8.f. Cessions
8.g. Densitat màxima bruta

9 - ANEXES

9.a Quadre de superfícies
9.b Quadre d'edificabilitat
9.c Justificació del càlcul de cessions

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

PLA PARCIAL UP-2. BANYOLES.

0.- PRE-INTRODUCCIÓ.

Per tal de donar compliment a l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Girona en el que feia referència a trencar el continu urbà edificat en les illes 3 i 4 del pla parcial referides a edificacions entremetgeres, aquest TEXT REPOS, proposa:

-Creació de dos zones lliures d'edificació (vert privat) i de 10 m. d'amplada cada una a l'illa 3.

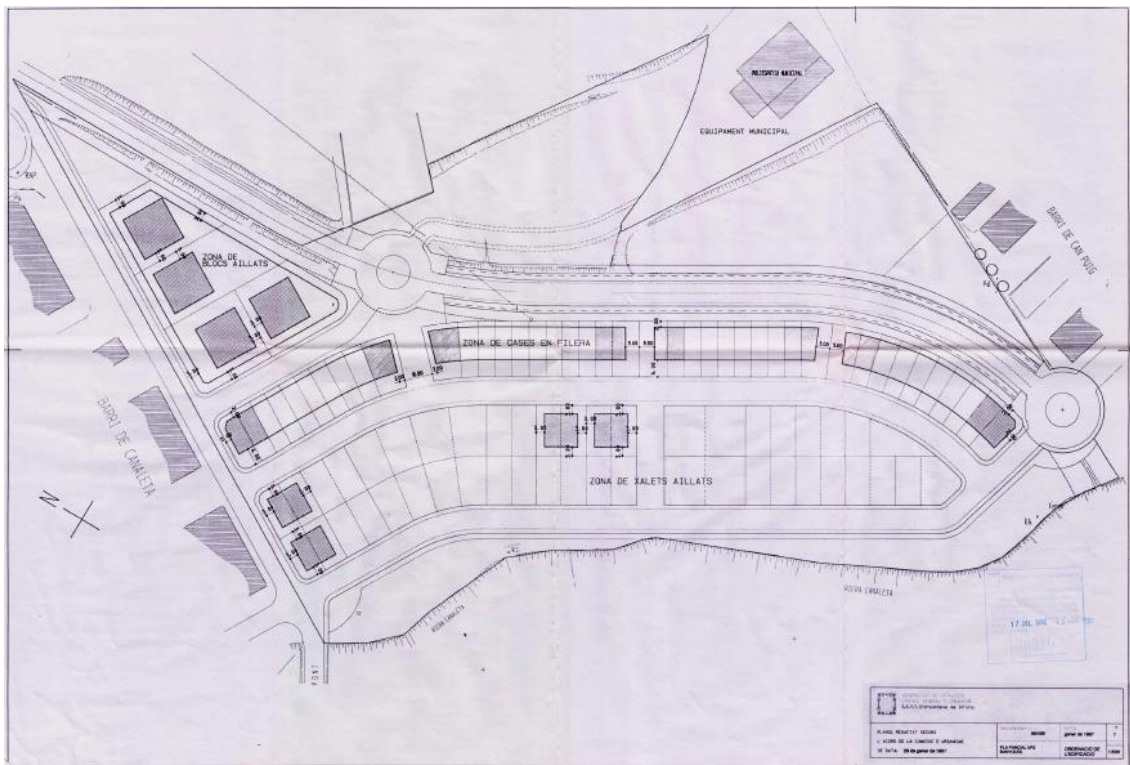
-Creació d'un vial peatonal de 10 m. d'amplada, encarat a la rotanda, entre les illes 3 i 4.

D'aquesta forma el possible continu edificat quedara obligatoriament trencat per tres punts.

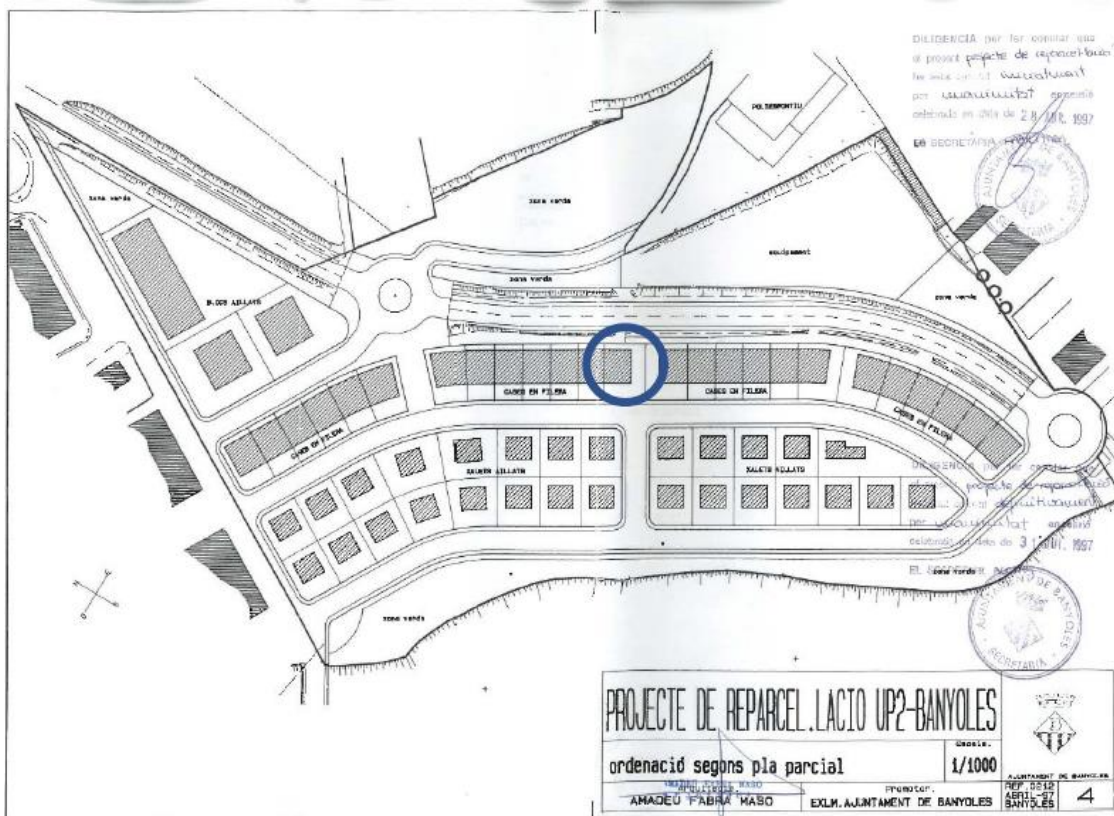
-Aquesta modificació queda recollida en els plans i en la memoria de aquest text repos.

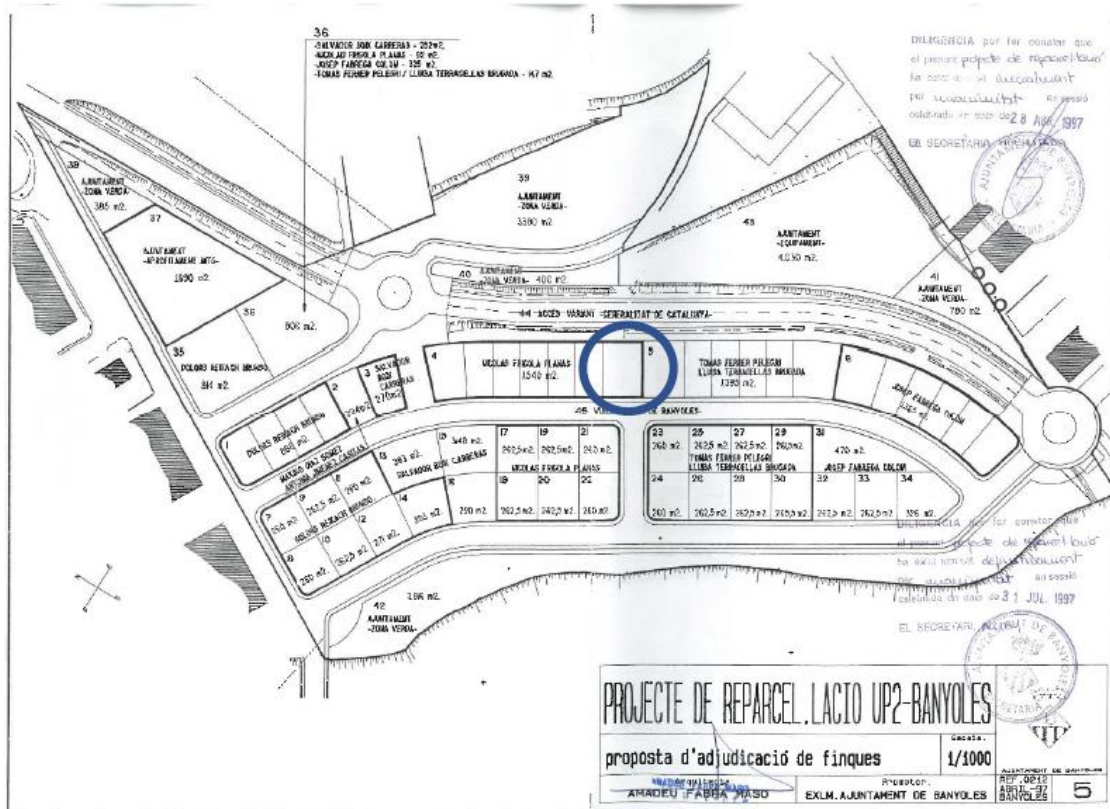
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

-2-



El Projecte de reparcel·lació del sector UP2 es va aprovar l'any 1997 va repartir beneficis i càrregues en el sector i va definir les parcel·les resultants següents:





Text refós del pla general de Banyoles 2001

El document de planejament va qualificar el terreny com a Zona de Carrer de Cases, clau F2 i en part com a Sistema d'espais lliures V2.



Imatge Text refós del pla general de Banyoles 2001

Comparatiu entre el planejament de l'any 2001 i el de l'any 2020

El TRPG de 2001 establia una tipologia edificatòria per volumetria, acotada per la profunditat edificable i per un límit d'alçada. Per a aquesta finca, l'ordenació permetia una franja edificable de 8 m de façana per 12 m de profunditat, amb planta baixa + un pis.

Ocupació: $12 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 96 \text{ m}^2$

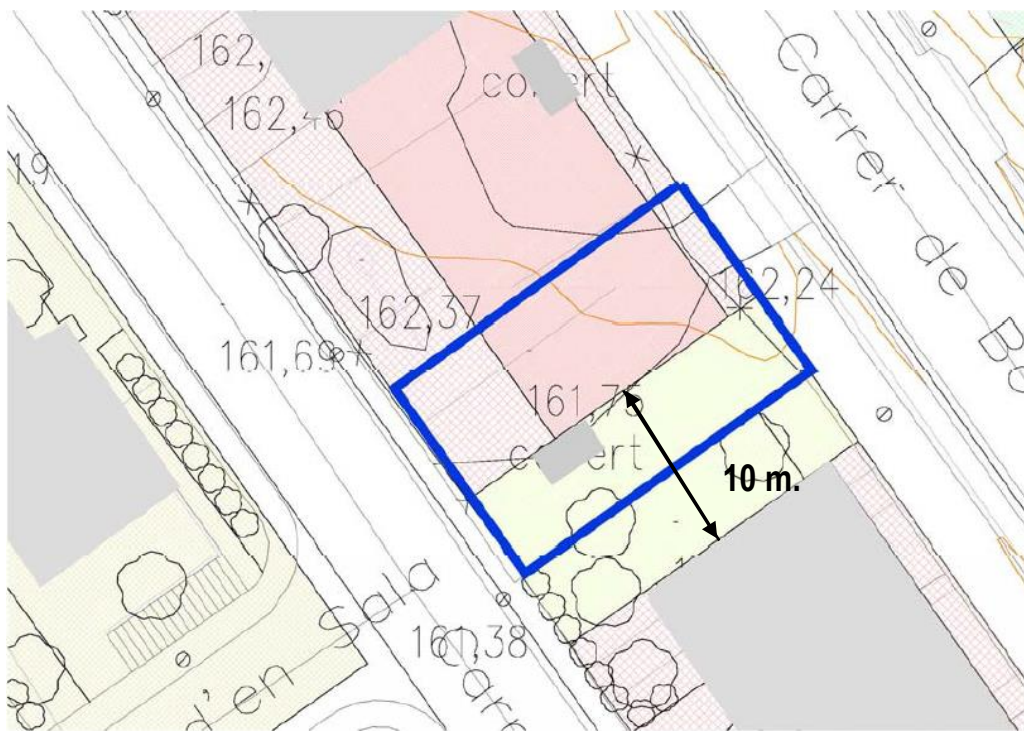
Edificabilitat: $96 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantes} = 192 \text{ m}^2$

El POUM vigent (2020) manté la mateixa lògica volumètrica, ara classificada com a zona residencial de cases agrupades, subzona d'habitatges individuals en filera separats del vial (clau R53). Tanmateix, el plànol d'ordenació només assigna a la parcel·la un espai pràcticament residual de menys d'1 m d'amplada per 12 m de profunditat:

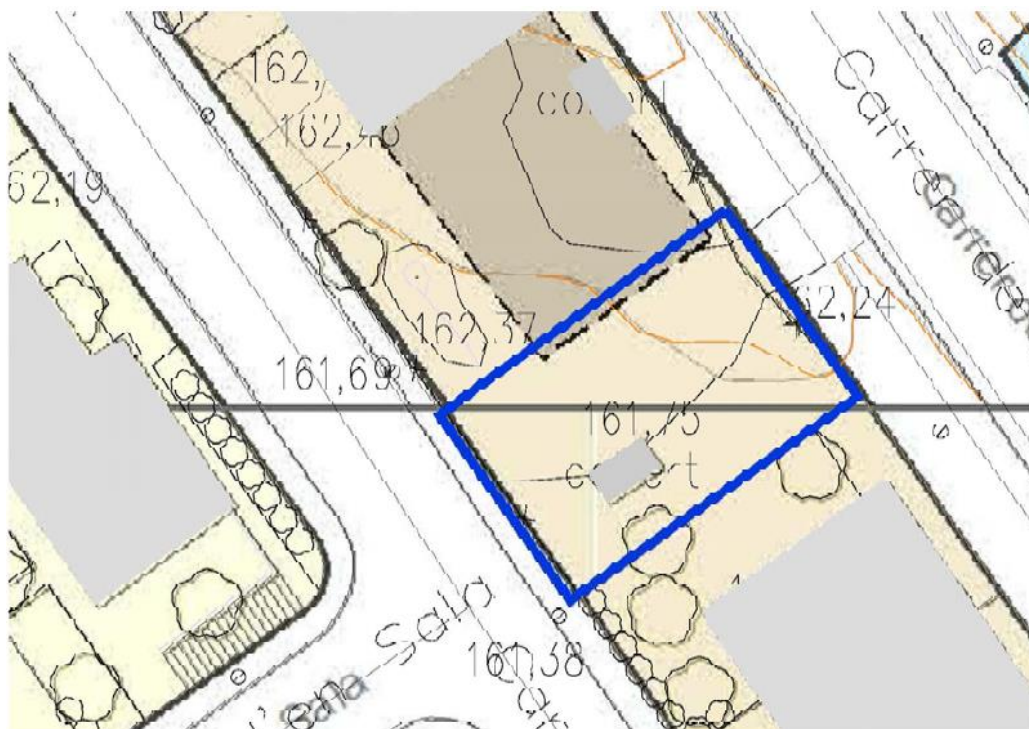
Ocupació vigent: $1 \text{ m} \times 12 \text{ m} \approx 12 \text{ m}^2$

Edificabilitat vigent: $12 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantes} = 24 \text{ m}^2$

És a dir, que l'ocupació vigent és de 12m2 i l'edificabilitat, de 24m2, que comporta que és inedificable.



Situació de la parcel·la segons el TRPGOU 2001

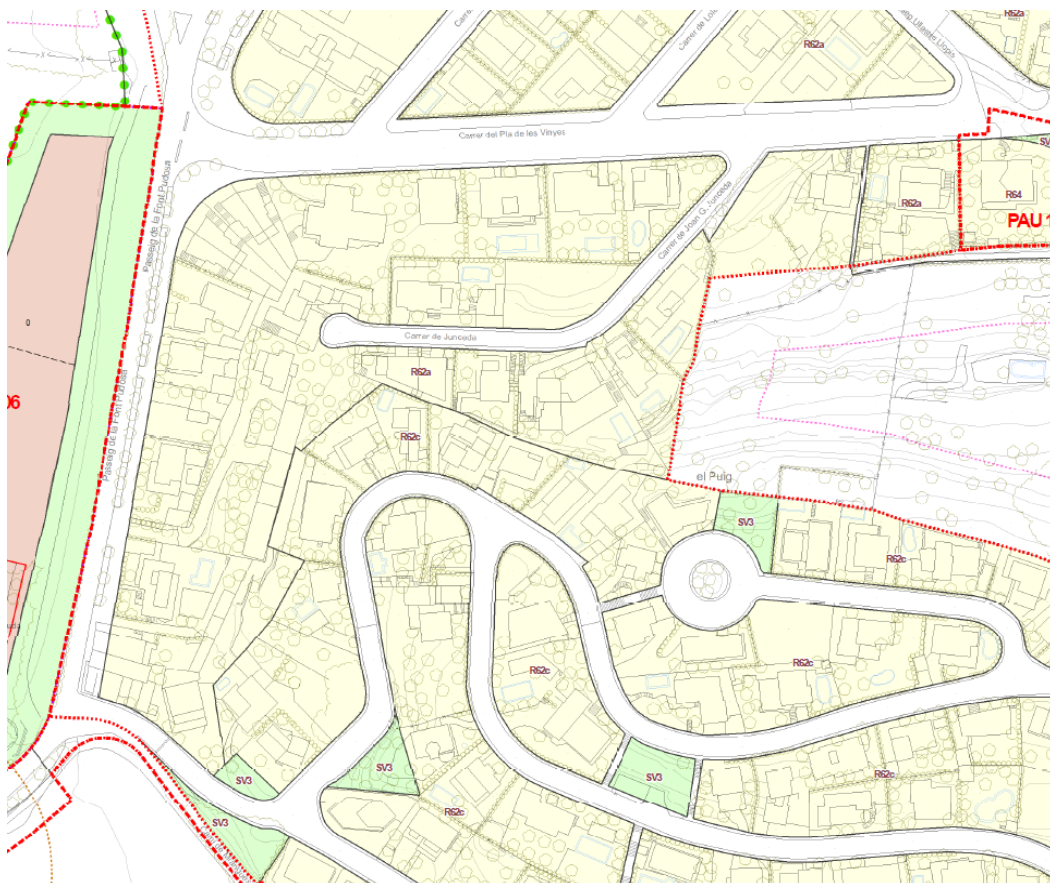


Situació parcel·la segons POUM 2020

En el planejament del TRPGOU 2001, l'alineació de la illa ubicada a la cantonada del carrer de la Font d'en Sala no seguia exactament els límits de les parcel·les consolidades. El POUM va corregir aquesta discrepància adaptant l'alineació gràfica a la realitat existent d'edificació i parcel·lació.

Tanmateix, aquest ajustament gràfic d'alineació sobre aquesta illa pot haver induït a error en el moment de definir l'alineació de l'illa situada a l'altra banda del carrer. El desplaçament de l'alineació en una de les illes hauria pogut provocar, de manera involuntària, una modificació simultània de l'alineació i de l'ordenació de l'illa oposada, tot i que aquesta no presentava inicialment cap discrepància amb la realitat existent.

5. Ajust de qualificació a la zona urbanització Les Vinyes



Imatge plànol d'ordenació POUM



Imatge plànol d'ordenació sòl no urbanitzable POUM

El POUM qualifica els terrenys de forma triangular situats al fons de les parcel·les números 9 i 11 del C/Junceda, de sòl urbà, clau R62a, en parcel·les unifamiliars aïllades de 400 m² de superfície, considerant que constitueixen part integrant de les respectives propietats, i per tant la seva regulació queda definida a l'article 149 de la normativa que estableix:

Article 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m². Clau R62.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Front mínim: 14 metres
- Les noves parcel·lacions per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.
- Les parcel·les que tinguin una superfície inferior a 250 m² hi seran d'aplicació les regulacions establertes a l'article 148.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,80 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 3 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Separacions amb la partió del carrer: quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es pot respectar l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogeniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 45% del tram de vial d'una illa. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de creixement de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

A la resta dels casos les noves construccions respectaran les separacions fixades, bé la general de la zona o bé les establertes a l'especificat.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+ 1P
- Alçada reguladora màxima: 9 metres.
- Edificació principal: s'admetran edificacions adossades a un límit lateral sempre que s'adossin a l'edificació de la parcel·la veïna i en aquest cas, s'haurà de demanar llicència conjuntament i s'admetrà que cada parcel·la tingui una superfície inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.
- Construccions auxiliars: s'admeten amb una ocupació màxima, complementària a la principal, del 12% de la parcel·la i d'una alçada màxima de 3 m. amb una coberta no transitable. Es poden adossar a les partions si hi ha un previ acord amb la finca amb la que confina.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

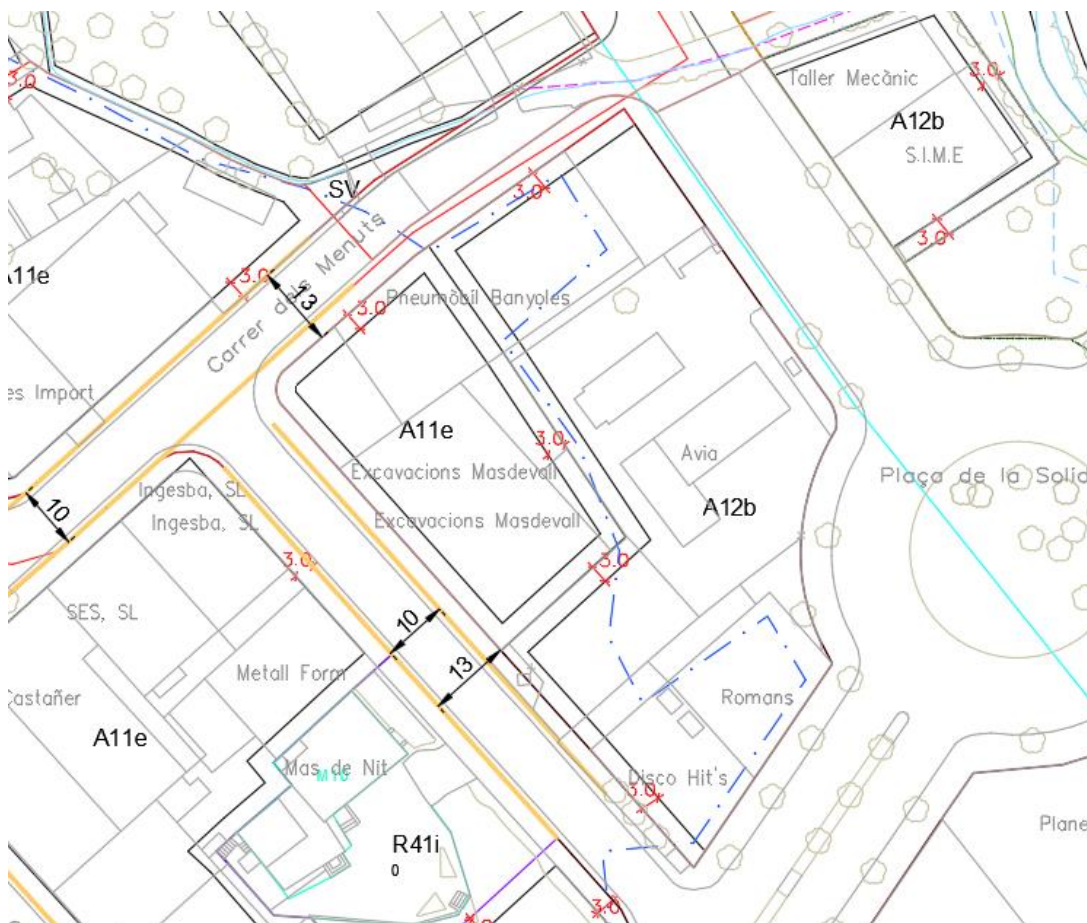
- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.
 - 1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.
 - 1.2 Residencia col·lectiva. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.
 - 2.1 Oficines i serveis. Condicionat a una superfície màxima de 125 m2 i en situació 2a.
 - 2.2 Comercial. Condicionat a una superfície màxima de 125 m2 i en situació 2a.
 - 2.3a Establiment hotel·ler. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.
 - 2.3d Apartament turístic. Condicionat a un màxim de 1000 m2 de sostre.
 - 2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.
 - 5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionats a un màxim de 1000 m2 de sostre a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible
 - 7.2 Aparcament. Complementari.
7. Especificitats
- 7.1. A la subzona R62a, s'aplicaran els següents paràmetres:
 - Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, podrà ser de 2 metres a les parcel·lacions anteriors al 1984.

6. Ajust en les alineacions de la illa situada entre el carrer dels Menuts i el carrer Mas Famada.

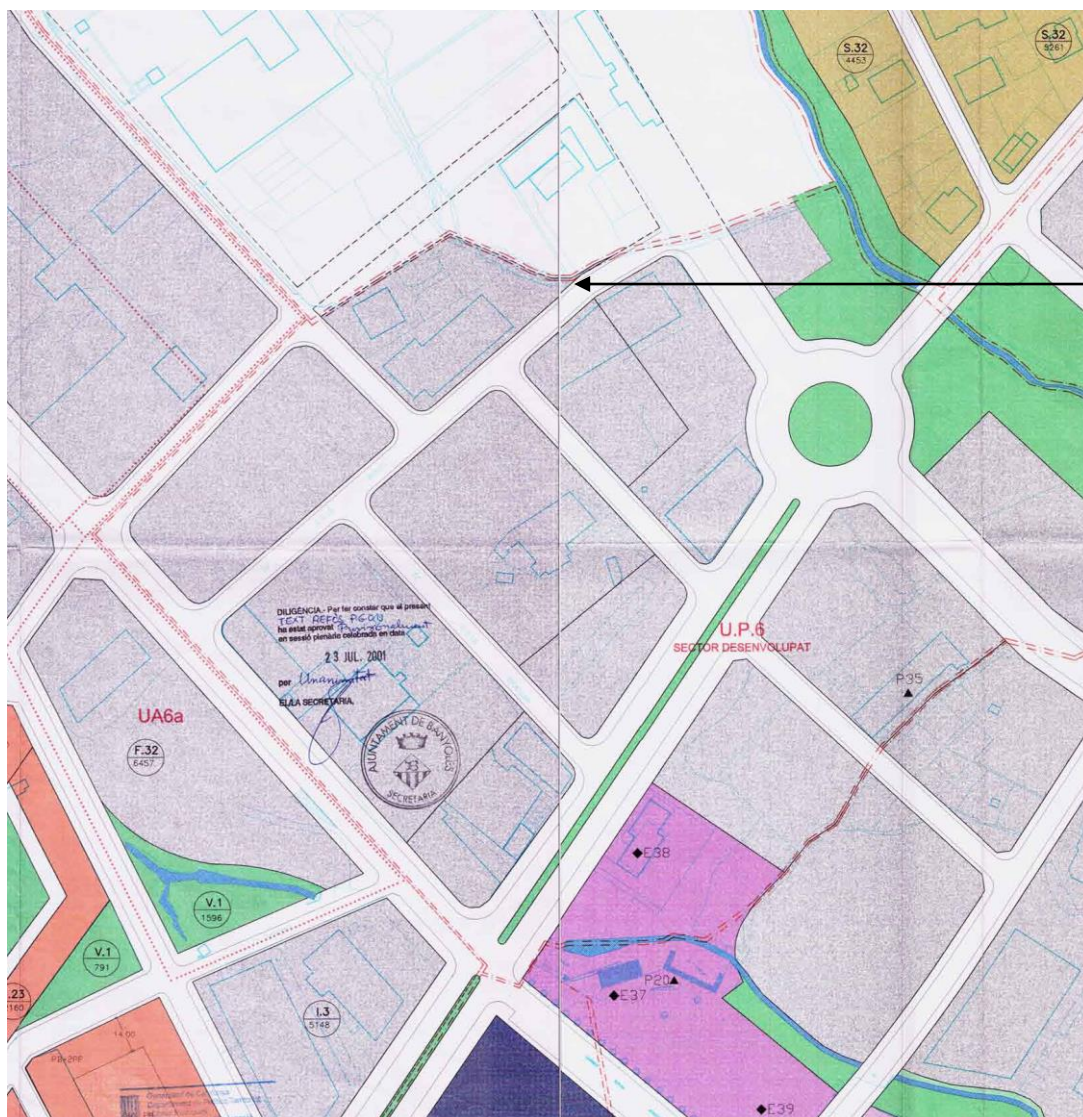
El planejament derivat del sector UP6 Mas Famada estableix una estructura viària amb vials de 10 metres d'amplada i una ordenació de les edificacions que exigia una separació de 3 metres respecte a la línia de vial. Aquesta franja de retranqueig, tot i formar part de la parcel·la privada, tenia com a objectiu garantir una certa distància de les edificacions respecte del vial públic, però en cap cas suposava la cessió d'aquest espai a l'ús públic.

Tanmateix, en la documentació gràfica del POUM vigent, tal i com es pot veure a la imatge següent del plànol en autocad, concretament a l'àmbit delimitat pels carrers dels Menuts i Famada, es va interpretar erròniament aquesta franja de separació com si fos sòl públic. Aquesta errada probablement deriva del fet que, en la realitat construïda, no hi ha elements físics com tanques o murs que delimitin clarament la propietat privada respecte del vial, la qual cosa podria haver portat a una transposició incorrecta de la informació en el moment de digitalitzar i incorporar l'ordenació del sector al POUM.

Com a conseqüència d'aquesta errada, el POUM grafia una amplada del vial de 13 metres en lloc dels 10 metres previstos pel planejament original, generant una afectació injustificada sobre les edificacions existents, que queden parcialment dins d'una suposada franja pública.



Imatge autocad POUM amb topogràfic 1:1000



Imatge plànol ordenació TR PGOU 2001

En el plànol d'ordenació del Text Refós del PGOU de 2001 es pot observar amb claredat que tots els vials que estructuren les illes, inclòs el carrer dels Menuts, tenen una amplada homogènia de 10 metres. Aquest traçat viari es manté de manera coherent al llarg de tot el sector i és idèntic al del carrer perpendicular inferior del Mas Famada, que també disposa d'una amplada de 10 metres. El plànol delimita clarament les alineacions de les parcel·les i l'espai destinat a vial públic, sense incorporar cap franja addicional de separació entre la línia d'alineació i l'edificació.

Aquesta representació confirma la voluntat expressa del planejament original de fixar una separació edificatòria de 3 metres dins de la pròpia parcel·la privada, sense que aquesta franja tinguí consideració de vial ni de domini públic. La seva funció era merament edificatòria, per garantir retranquejos i condicions de ventilació, però no comportava cap cessió ni afectació urbanística.

Aquest document gràfic històric esdevé, per tant, una prova fefaent que l'errada del POUM actual no deriva d'un canvi planificat, sinó d'una transcripció incorrecta de la informació existent.

04 Proposta de la modificació puntual del POUM

A continuació es detallen les modificacions proposades previstes per resoldre les disfuncions descrites.

4.1. Qualificació de l'àmbit d'aparcament dels edificis de Canaleta

Aquesta modificació consisteix en qualificar com a sòl de la clau R41b no només l'edificació principal dels aparcaments dels edificis de Canaleta, sinó també l'espai exterior que serveix de vial d'accés als aparcaments comunitaris ubicats a la planta baixa. Es tracta d'un ajust de caràcter tècnic que respon a la necessitat d'unificar la qualificació urbanística d'un conjunt funcionalment unitari.

Actualment, part del recorregut que utilitzen els vehicles per accedir a les places d'aparcament no té una qualificació que s'ajusti a la realitat del espai privat, generant una manca de correspondència entre l'ús real i la regulació del sòl. Com que es tracta d'un espai d'ús particular, l'adequació de la seva qualificació és necessària, ja que podria generar confusió i entendre's com un espai públic amb obligacions de manteniment per part de l'ajuntament.

Amb aquesta modificació es pretén resoldre aquesta situació incorporant de manera explícita aquests espais de circulació a la clau urbanística corresponent a l'edificació principal, reconeixent-ne la seva funció auxiliar indispensable i mantenint la coherència jurídica del planejament. Es proposa uns gàlils d'edificació en PB on es reconeixen les edificacions existents. En la proposta no s'augmenta l'ocupació ni l'edificabilitat. Mitjançant la correcció gràfica del plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable de manera que tota la finca quedi qualificada de R41b, però fixant l'epígraf 0 en les parts destinades a circulació interna, queda precisada la modificació sense haver de corregir l'article que regula la zona.

Aquesta es una imatge del plànol modificat amb la nova proposta de qualificació i ordenació del sòl:



Imatge plànol ordenació proposta

4.2. Rectificació de la ubicació dels elements catalogats EC12 i EC13

La segona modificació té un caràcter correctiu i consisteix a modificar el plànol d'ordenació per tal de situar correctament els elements patrimonials catalogats amb el codi EC12 i EC13. El POUM vigent conté una errada gràfica que situa aquest element en parcel·les diferents de la seva ubicació real al carrer corresponent.

Aquesta errada de localització comporta afectacions normatives sobre una finca que no conté cap element amb valor patrimonial, alhora que deixa desprotegida la finca que sí acull l'element catalogat. La modificació permet restituir la coherència entre el plànol d'ordenació i la realitat física i històrica, corregint una transposició incorrecta d'informació probablement produïda durant el procés de digitalització o redibuix del planejament.

Es tracta, per tant, d'una modificació de caràcter tècnic però amb implicacions legals i patrimonials importants, que pretén garantir la protecció efectiva del patrimoni arquitectònic i històric, tal com preveuen les disposicions del mateix POUM i la normativa sectorial vigent.

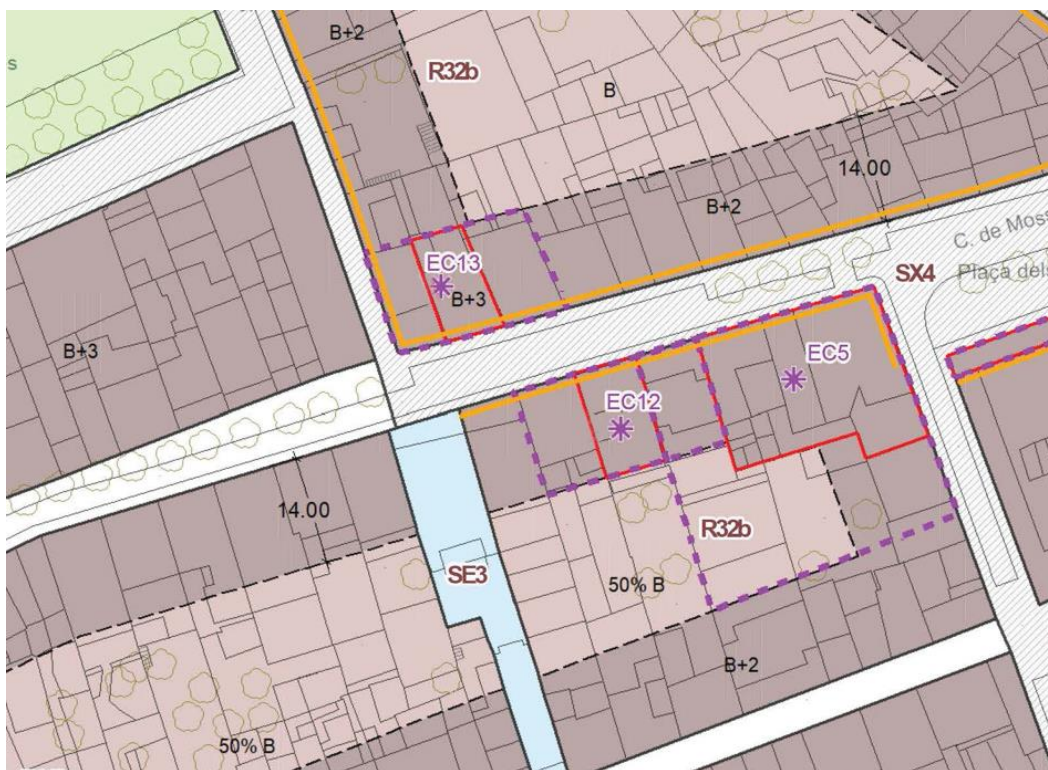


En el cas del bé EC13, a banda de la correcció de la seva ubicació exacta així com de la delimitació del seu entorn de protecció, s'ha introduït també una modificació relativa a l'ordenació del sòl pel que fa al nombre de plantes edificables. Aquesta adaptació normativa respon a la voluntat expressada pel POUM de reconèixer i integrar la realitat edificatòria existent, la qual presenta un desenvolupament de planta baixa més tres plantes pis (PB+3).

Amb aquesta regulació es garanteix que l'edificació no quedi en situació de volum disconforme, mantenint així la coherència entre la normativa urbanística i la configuració física consolidada de l'immoble. Aquesta circumstància es posa de manifest a la imatge següent, on s'observa clarament l'alçada actual de l'edificació.



Per tant la modificació queda precisada mitjançant la correcció del plànol d'ordenació 10 de la sèrie O2.2 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable sense que sigui necessari actuar en el cos normatiu. La següent imatge és del plànol modificat amb la proposta corregida de situació dels béns. Aquesta modificació no requereix de correcció de cap article ja que amb la correcta implantació en el plànols d'ordenació ja queda resolta la disfunció, però sí que s'ha d'incloure en el plànol de suspensió de llicències l'afectació en les ubicacions errònies i per altra part convindrà procedir a una posterior modificació del Pla Especial de Protecció.



Imatge plànol ordenació proposta

4.3. Regulació de la planta baixa a la subzona R63b del Front Estany

Aquesta modificació proposa la incorporació d'un nou apartat, concretament el número 9, a l'article 267 del POUM, dedicat a la regulació de la planta baixa. Aquesta modificació és

específica per a l'àmbit que prové del Pla Especial del Front Estany (1^a línia), i té per objecte la interpretació normativa del concepte de planta baixa en una zona especialment sensible des del punt de vista paisatgístic i ambiental.

En aquesta franja situada entre el Passeig Lluís Maria Vidal, el Passeig Darder i el carrer de la Sardana, en el Front Estany, les característiques topogràfiques i les preexistències edificades han generat disparitats en la manera d'aplicar el concepte de planta baixa, especialment pel que fa a l'alçada reguladora i la relació amb el pendent natural del terreny. Així, la modificació estableix que, amb independència de la qualificació urbanística, tindrà la consideració de planta baixa la situada entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny, definida per una línia virtual amb pendent màxima del 3% respecte la vorera, però introduint una precisió que possibiliti implantacions en casos existents en que s'han construït de manera lleugerament superior per protegir-se de les avingudes de l'estany. Això permet adaptar la norma a les condicions reals del lloc i resoldre interpretacions que podien generar incoherències volumètriques o conflictes amb l'entorn immediat.

Aquesta millora normativa contribueix a clarificar i racionalitzar l'edificació en un àmbit altament exposat i amb una gran càrrega paisatgística, assegurant una aplicació coherent del planejament i mantenint els paràmetres d'integració urbana i respecte al context.

Modificació proposada

Incorporar a l'article 267 Planta baixa un nou apartat:

9. De manera independent a la seva qualificació, en les illes situades entre els vials passeig Lluís Maria Vidal, el Passeig Darder i el carrer de la Sardana, a l'àmbit del Front Estany, tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el nivell de la planta baixa. També s'aplicarà aquesta condició en els edificis existents amb la planta baixa situada com màxim a 1,20m per sobre de la rasant del terreny.

4.4. Regularització urbanística de la finca del carrer Cairuts i Rodons núm. 43

Aquesta modificació té com a finalitat corregir una errada detectada al POUM vigent que afecta la parcel·la situada al número 43 del carrer Cairuts i Rodons. Es tracta d'una finca de 257 m², situada dins l'àmbit del sector UP2, que havia estat degudament integrada en el procés de transformació urbanística iniciat amb el Pla General de 1984 i desenvolupat posteriorment mitjançant el pla parcial (1988), la posterior modificació del pla parcial 2001, la reparcel·lació (1997) i el text refós del Pla General aprovat l'any 2001.

Fins aleshores, la parcel·la disposava de condicions edificatòries clares i plenament assimilables a les de les finques confrontants: una ocupació de 96 m² i una edificabilitat de 192 m² per a un habitatge en règim de planta baixa + pis. No obstant això, per error, el POUM vigent de 2020, la parcel·la queda pràcticament exclosa del gàlib edificable, amb una ocupació inferior a 12 m² i una edificabilitat que no arriba als 25 m², convertint-la de facto en un espai inedificable.

Aquesta situació no respon a cap decisió urbanística explícita ni a cap modificació del model territorial, sinó que es deriva d'una errada tècnica en la representació gràfica del planejament. La incoherència entre la qualificació urbanística assignada (clau R53a) i la delimitació del gàlib d'edificació implica una pèrdua injustificada de drets urbanístics consolidats i trenca el principi de confiança legítima, així com la coherència del front edificat del sector.

Per tal de restituir la funcionalitat de la parcel·la dins la trama urbana i corregir aquesta disfunció normativa, es proposa redefinir el gàlib edificable d'acord amb les condicions del

planejament anterior, recuperant els paràmetres d'ocupació i edificabilitat originalment previstos. Aquesta correcció garanteix una aplicació coherent i justa del planejament, evita disfuncions urbanístiques amb les seves repercussions jurídiques i assegura l'equitat entre parcel·les dins un teixit plenament consolidat.

Atenent als antecedents exposats no resulta raonable aplicar les càrregues regulades a l'article 100 del TRLU ja que les càrregues s'haurien de traduir en el seu equivalent econòmic, i comportaria un cost absolutament injust amb la propietat que té la condició de solar i en el seu moment va complir amb les seves obligacions de cessió d'espais per sistemes i la part que li corresponia en el cost d'urbanització.

En aquest cas, igualment que en altres del conjunt d'aquesta modificació 10 del POUM, amb la correcció del plànol 4 i 7 de la sèrie O2.2 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable, queda precisada la modificació sense necessitat d'actuar en el cos normatiu.



Imatge plànol ordenació POUM proposta

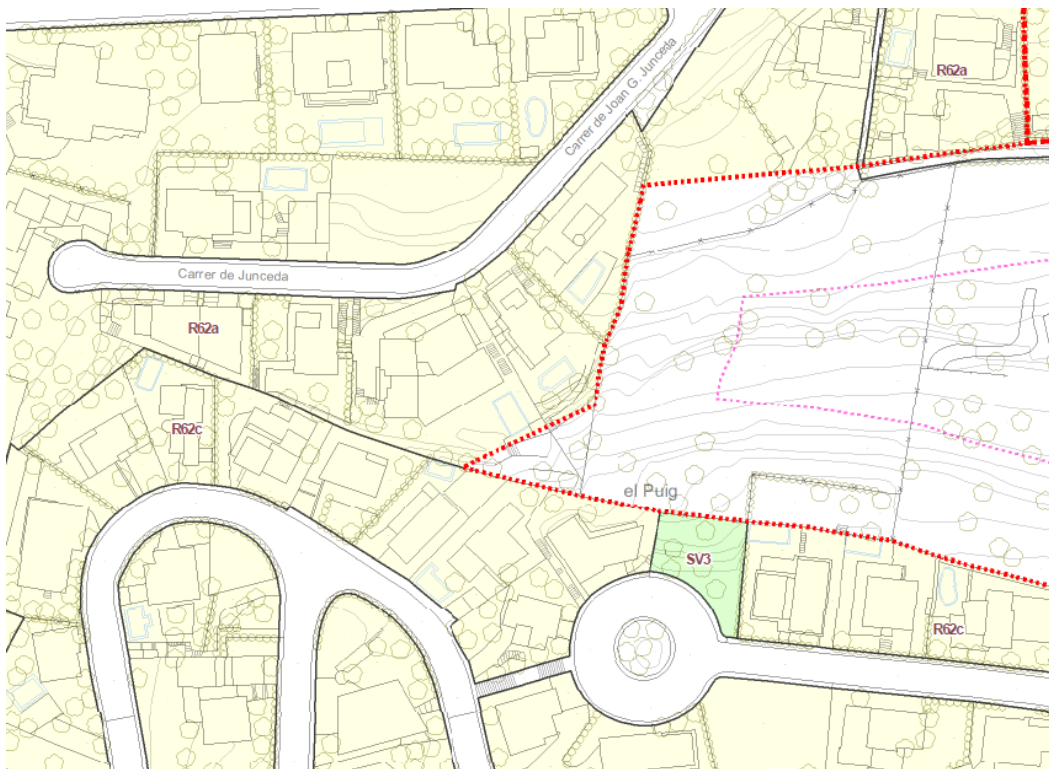
4.5. Ajust de qualificació a la zona urbanització Les Vinyes

Es proposa corregir la qualificació del sòl de la peça triangular situada al darrere de les parcel·les del carrer Junceda 11 i 9 (referències cadastrals 9825112DG7692N0001RI i 9825113DG7692N0001DI) com a sòl no urbanitzable clau N32f, Sòl de valor natural i connector, forestal, recuperant la qualificació vigent al TRPGOU 2001 i rectificant l'errada gràfica introduïda pel POUM 2020, deguda a una lectura deficient de la cartografia que aparentment semblava que aquest terreny corresponia a les parcel·les urbanes esmentades del C/Junceda. Aquesta modificació respon a una incongruència cartogràfica que va incorporar indegudament el triangle a la subzona R62a de sòl urbà.

La peça presenta un desnivell topogràfic superior als 6 m respecte dels jardins posteriors de les finques consolidades, fet que en fa inviable la connexió funcional o l'edificació. A més, no forma part real de les parcel·les esmentades ni aporta superfície útil, de manera que la seva inclusió com a sòl urbà generava expectatives infundades. El retorn a la clau N32f garanteix la coherència del límit urbà, reforça la transició paisatgística cap al sòl rústic i evita la fragmentació de la matriu agrària.

Per materialitzar la requalificació, es modificaran els plànols d'ordenació de sòl urbà i urbanitzable O 2.2. plànol 13 i el plànol O 3.2. planol 2, retirant el triangle de la subzona R62a i incorporant-lo al sòl no urbanitzable.

La present correcció no altera l'estructura general del planejament ni incrementa el consum de sòl; millora la coherència normativa i paisatgística i assegura que el planejament reflecteixi fidelment la realitat física i jurídica del territori. Aquesta modificació queda precisada amb la correcció del plànol d'ordenació sense necessitat d'actuar en el cos normatiu.

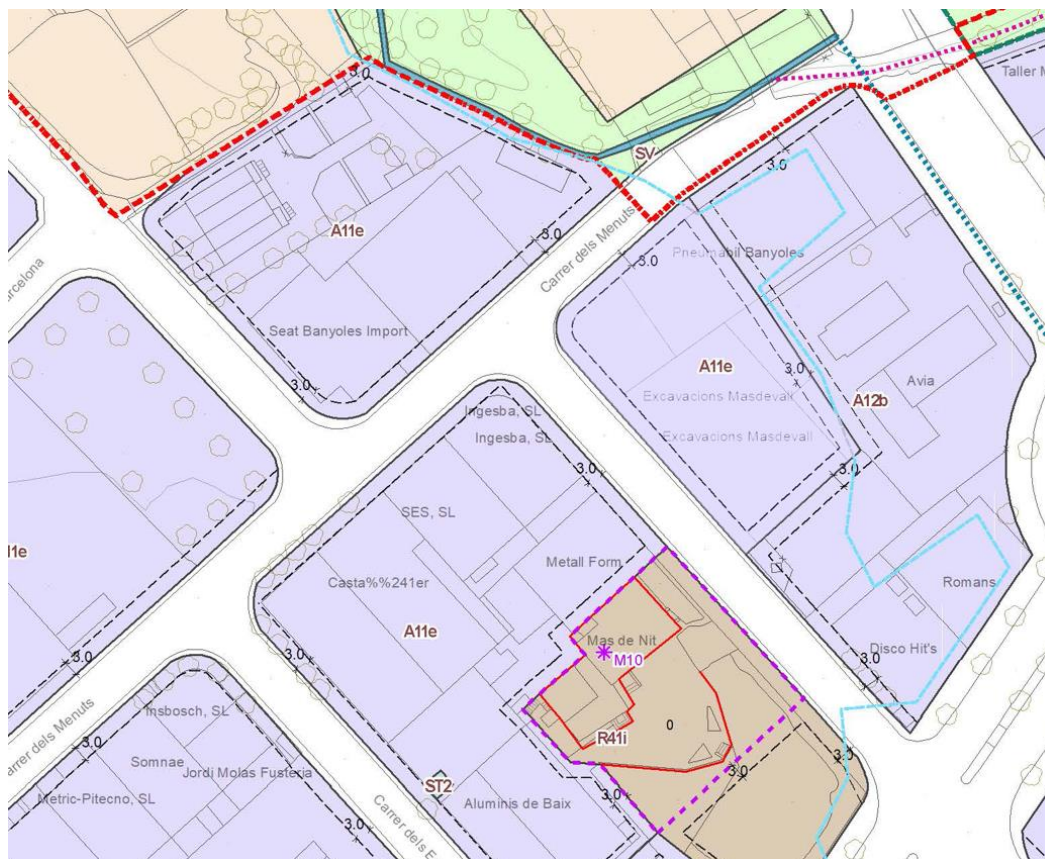


Imatges planol ordenació POUM proposta

4.6. Regularització urbanística de les finques dels Carrers Mas Menuts i Famada.

Es proposa corregir l'ordenació de les façanes que donen als carrers Mas Menuts i Famada recuperant la definida en el sector UP6 Mas Famada de manera que es corregeixi la amplada dels carrers a 10 metres i fixant la separació de l'edificació de 3 metres correctament.

Aquesta modificació amb la correcció dels plànols queda resolta sense la necessitat de modificar el cos normatiu.



Imatges plànol ordenació POUM proposta

05 Determinacions, contingut i tramitació del document.

05.1 Determinacions pròpies de la modificació del planejament urbanístic general (118.1 RLU).

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.

05.2 Contingut documental (118.4 RLU).

D'acord amb l'art. 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han

d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Per tant, d'acord amb l'article 59 del TRLU i 69 a 74 del RLU que regulen la documentació pròpia dels POUM, la modificació hauria de contenir genèricament:

- 1 La memòria descriptiva i justificativa amb els estudis complementaris que escaiguin:
 - El programa de participació ciutadana.
 - La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica.
- 2 Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- 3 L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- 4 La documentació mediambiental adequada.
- 5 El document compresiu previst a l'art. 8.5 del TRLU.

i, tractant-se d'una modificació, a més a més:

- 6 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència interessos públics i privats (97.1 TRLU).
- 7 Justificació del manteniment i superfície i funcionalitat dels sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius, quan la modificació proposada els afecti (98 TRLU).
- 8 Les especificacions establertes a l'art. 99 i 100 del TRLU quan la modificació comporta un increment de l'aprofitament urbanístic o la transformació d'usos.

En aquest sentit cal dir:

- La present modificació no afecta les determinacions del POUM vers els sistemes urbanístics d'espais lliures públics, zones verdes i equipaments esportius.
- En funció que amb aquesta modificació les parcel·les resultants que son edificables ja disposen de la condició de solar, resulta innecessari establir terminis d'execució ni incorporar avaluacions econòmiques.
- Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del POUM, sinó que únicament introdueix unes correccions que poden considerar-se errades i/o ajustos, segueixen essent vigents les justificacions i documents del POUM respecte:
 - L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica.
- La participació ciutadana queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats.
- D'acord amb l'art. 3.1.b del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, únicament cal incorporar aquest estudi si la modificació comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, que no és la finalitat de la present modificació.
- Tal com es justifica a l'apartat corresponent d'aquesta memòria la present modificació no està subjecte a avaluació ambiental, però, d'acord amb l'art. 118.4 del RLU haurà d'incorporar l'informe ambiental, si bé en aquest cas atenent a la escassíssima transcendència de la modificació, el seu contingut serà mínim.
- En funció que l'àmbit d'aquestes modificacions es troba dins de les zones de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, d'acord amb el plànols normatiu corresponents, es

determinen les alçades que no poden sobrepassar cap construcció ni instal·lació ni plantacions ni objectes fixes a mòbils.

05.3 Tramitació (96 TRLU).

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article.

Per tant, la tramitació i terminis se subjectaran als establerts a l'art. 85 del TRLU i 110 i 111 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

L'art. 30 del RLU estableix que el règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones i sistemes i, en el seu cas per la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un PAU. Atès que l'aprovació inicial de la present modificació comporta un canvi de règim urbanístic es necessari acordar la suspensió de tramitacions i llicències. En aquest document s'inclou el plànol suspensió de llicències en el plànol d'ordenació O.03.

06 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)

L'art. 97.1 del TRLU estableix:

“Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la”.

La iniciativa de modificació es revela necessària per corregir disfuncions que, tot i ser puntuals, comprometen l'eficàcia del planejament i la confiança legítima dels titulars. El Front Estany requereix un criteri uniforme sobre la planta baixa per evitar distorsions volumètriques que malmeten un paisatge d'alt valor ambiental; els aparcaments dels edificis residencials de Canaleta necessiten dotar-se d'una qualificació coherent que garanteixi la funcionalitat d'un vial d'accés exclusivament privat, però indissociable de l'ús residencial; les finques protegides patrimonialment han de quedar delimitades correctament per motius obvis; la finca del carrer Cairuts i Rodons 43 mereix recuperar el potencial edificatori històric, corregint un error de transposició del planejament aprovat a la cartografia del POUM que la deixava en situació d'inedificabilitat de manera injustificada; el mateix argument serveix per la correcció de les finques amb façana als carrers Mas Menuts i Famada.

Segons l'interès públic, aquestes correccions reforcen la qualitat paisatgística de la façana lacustre, faciliten una mobilitat interna ordenada i coherent amb el planejament, i asseguren la protecció patrimonial i la compacitat del teixit urbà consolidat. D'aquesta manera es garanteix que el POUM continuï sent una eina adequada i correcta per la gestió territorial, capaç de donar resposta a les exigències ambientals i funcionals del municipi.

En conjunt, la modificació concilia de manera equilibrada interessos públics i privats, complint els requisits de necessitat, idoneïtat i proporcionalitat establerts a l'article 97.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. El resultat és un planejament més exacte, equitatiu i coherent, que enforteix la protecció del territori i la seguretat jurídica dels ciutadans.

07 Informe ambiental

Aquesta modificació no ha de ser objecte d'acord amb la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat, que estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, aquest document per trobar-se en el supòsit de l'apartat "c" de l'apartat 6, que estableix:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Per tant, el present document no ha de contenir la documentació pròpia d'una avaluació ambiental i atès que la modificació no té cap repercussió ambiental respecte les determinacions ja establertes en el POUM serviria la mateixa documentació ambiental del POUM. Nogensmenys, independentment de l'abast de la modificació, l'art. 118.4 del RLU estableix que les modificacions de planejament que se sotmeten a avaluació ambiental han d'incorporar l'informe ambiental, i per tant introduïm en aquest document els aspectes que conté el del POUM referits al sòl urbà amb caràcter general, si bé com ja s'ha explicat reiteradament aquesta modificació que es proposa incideix únicament sobre àmbits ja urbanitzats i consolidats del terme municipal, i no introdueix canvis estructurals ni increments d'edificabilitat susceptibles de generar impactes significatius sobre el medi ambient. Per tant, els possibles efectes ambientals ja van ser valorats en l'avaluació del POUM vigent.

Malgrat el seu caràcter intranscendent des del punt de vista ambiental, i d'acord amb l'article 118.4 del RLU, la modificació incorpora els criteris i prescripcions ambientals del POUM que resulten aplicables al sòl urbà amb caràcter general. A més, es reiteren les següents mesures preventives, correctores i de seguiment:

- Utilitzar preferentment, en els paviments urbans, components procedents del reciclatge de materials.
- Implantar una xarxa separativa d'aigües pluvials amb recollida en dipòsit per al reg dels espais lliures.
- Complir la legislació sectorial sobre gestió de runes i residus de la construcció, especialment pel que fa al desmuntatge de cobertes de fibrociment.
- Aplicar criteris de jardineria sostenible amb èmfasi en l'estalvi d'aigua.
- Respectar totes les ordenances municipals relatives a aspectes ambientals, amb atenció especial a la regulació del soroll.

Amb aquestes garanties, la modificació no suposa cap nova pressió ambiental i es manté plenament coherent amb els objectius de sostenibilitat fixats pel planejament general.

08 Document compresiu (art 8.5.a TRLU).

L'article 8.5.a del TRLU estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes, en la informació pública, conjuntament amb el pla, s'ha d'exposar al públic un document compresiu dels extrems següents:

08.1 Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

D'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, la tramitació de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual comporta la suspensió de l'atorgament de llicències d'edificació, ja que el règim urbanístic queda alterat amb la nova ordenació, si bé només cal limitar-lo a les modificacions

del C/Cairuts, a les parcel·les de la urbanització Ses Vinyes i a les finques que el POUM actual fixava erròniament EC 12 i EC 13, que queden reflectides al plànol 03.

08.2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació del POUM.

En síntesi, les noves determinacions:

- S'afegeix el punt 9 a l'article 267 del POUM, que incideix en el Front Estany establint un criteri uniforme de planta baixa que preserva la qualitat paisatgística i evita disfuncions formals.
- Regularitzen el vial d'accés privat als aparcaments de les edificacions residencials del barri Canaleta, incloent-lo a la mateixa clau residencial que l'edificació per assegurar la coherència jurídica de l'ús.
- Ubiquen correctament les finques protegides patrimonialment EC 12 Can Gelada i EC 13 Can Canova
- Restableixen el potencial edificatori consolidat de la parcel·la de Cairuts i Rodons 43, retornant-li els paràmetres anteriors i preservant la continuïtat del front edificat.
- Recuperen les determinacions de sòl no urbanitzable en els terrenys de forma triangular situats als fons de les parcel·les situades als números 7 i 9 del C/Junceda.
- Restableixen les determinacions del sector UP 6 Mas Famada als fronts dels Carrers Mas Manuts i Famada.

Aquesta modificació requereix la correcció del plànols d'ordenació de la sèrie O.02.2 plànol 04, 10, 11 i 12, plànol sèrie O.03. plànol 2 i la incorporació d'un apartat 9 a l'article 267.

Aquest resum reflecteix l'abast real de la modificació, que es concreta en millores puntuals de caràcter tècnic i normatiu, sense incidència sobre el model territorial.

Girona, juliol de 2025

Silvia Costa Estanyol / Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.
FONT - VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

SILVIA
COSTA
ESTANYOL /
num:74847-
1

Firmado digitalmente por SILVIA
COSTA ESTANYOL / num:74847-1
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiada,
title=Arquitecta, sn=COSTA
ESTANYOL, givenName=SILVIA,
serialNumber=415285395,
cn=SILVIA COSTA ESTANYOL /
num:74847-1,
email=silviacosta@estanyol.net
Fecha: 2025.07.17 09:09:49 +02'00'

JORDI
FONT BEL /
num:1734
0-1

Firmado digitalmente por JORDI
FONT BEL / num:17340-1
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=FONT BEL, givenName=JORDI,
serialNumber=402901965, cn=JORDI
FONT BEL / num:17340-1,
email=jordi@fontvi.cat
Fecha: 2025.07.17 09:16:50 +02'00'

JAUME
VIÑOLAS
SEGARRA /
num:18551
-5

Firmado digitalmente por JAUME
VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=VIÑOLAS
SEGARRA, givenName=JAUME,
serialNumber=40289059M,
cn=JAUME VIÑOLAS SEGARRA /
num:18551-5,
email=jaume@fontvi.cat
Fecha: 2025.07.17 09:17:51 +02'00'

B. NORMES URBANÍSTIQUES

01. Normes urbanístiques

La modificació estableix la regulació següent:

Article únic.

S'introdueix l'apartat 9 a l'article 267 Planta Baixa.

9. De manera independent a la seva qualificació, en les illes situades entre els vials passeig Lluís Maria Vidal, el Passeig Darder i el carrer de la Sardana, a l'àmbit del Front Estany, tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el nivell de la planta baixa. També s'aplicarà aquesta condició en els edificis existents amb la planta baixa situada com màxim a 1,20m per sobre de la rasant del terreny.

PLÀNOLS

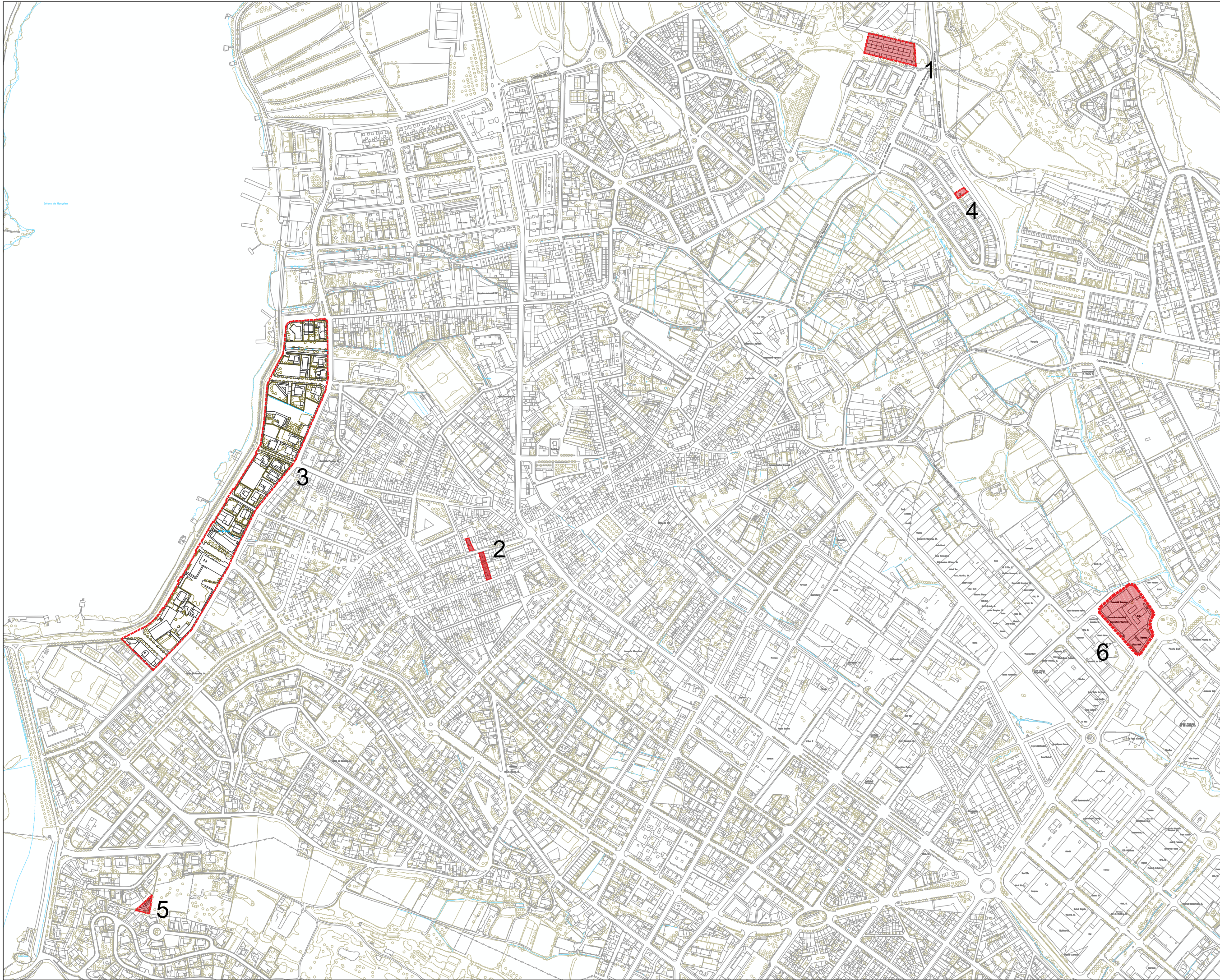
Informació

- i.01 Situació
- i.02 Emplaçament
- i.03 Ortofoto
- i.04a Estat actual
- i.04b Estat actual
- i.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent
- i.05a P.V. Canaleta i Finca del carrer Cairuts i Rodons
- i.05b P.V. elements EC12 i EC13
- i.05c P.V. Les Vinyes
- i.06d P.V. carrer dels Menuts i Mas Famada
- i.06e P.V. Sòl no urbanitzable

Ordenació

- O.01 Ordenació
- O.02a Proposta Canaleta i Finca del carrer Cairuts i Rodons
- O.02b Proposta elements EC12 i EC13
- O.02c Proposta Les Vinyes
- O.02d Proposta carrer dels Menuts i Mas Famada
- O.02e Proposta Sòl no urbanitzable
- O.03 Suspensió de llicències
- O.04 Plànol normatiu aeronàutiques

C. PLÀNOLS



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

SITUACIÓ

PLÀNOL núm
I.01

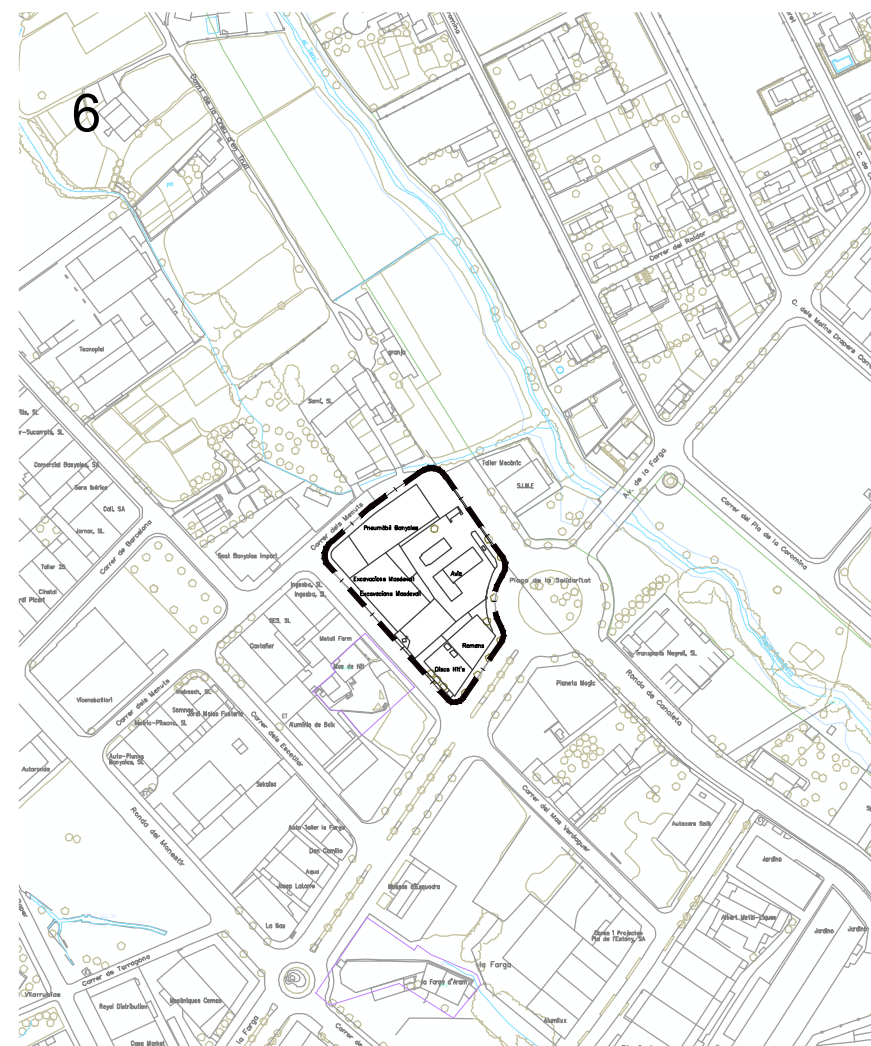
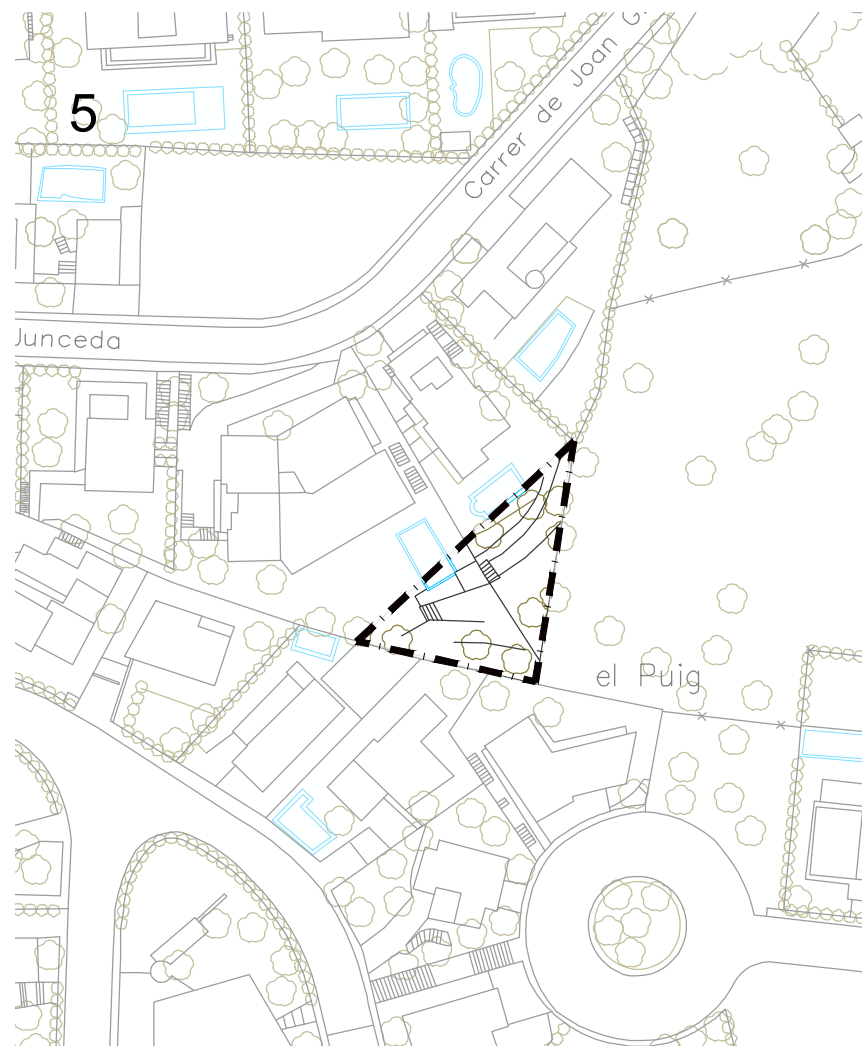
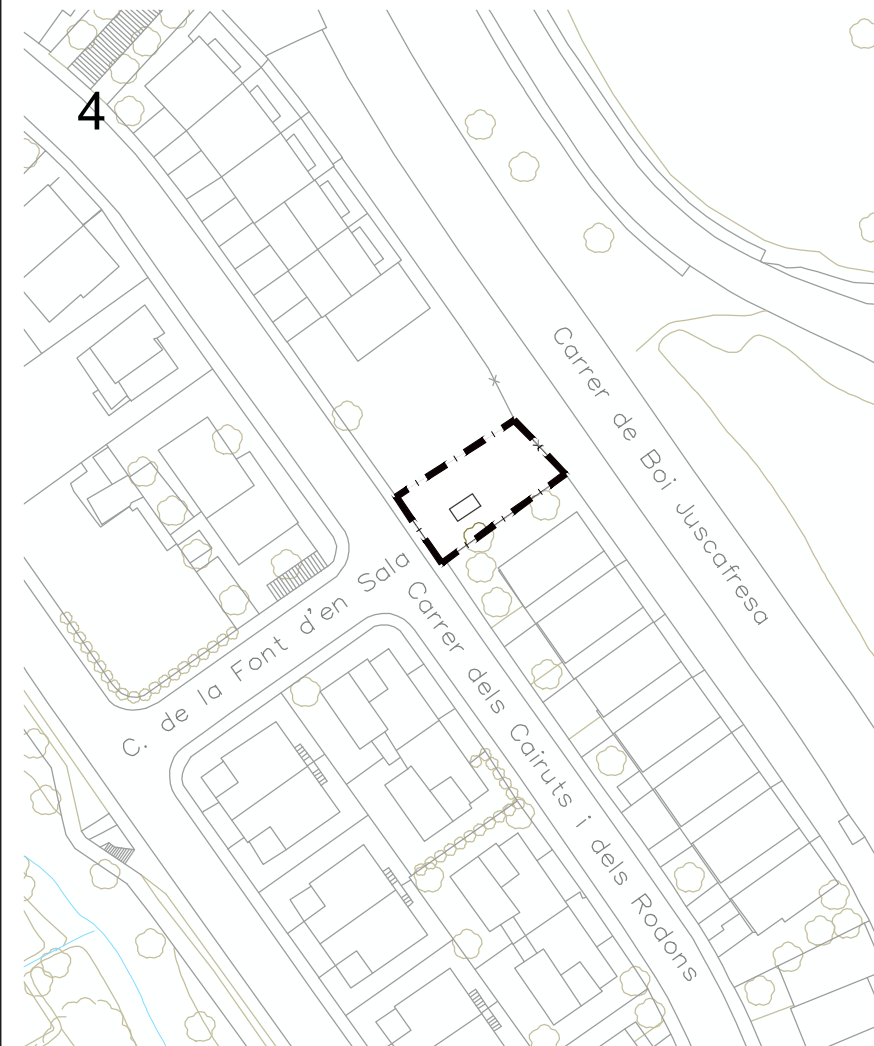
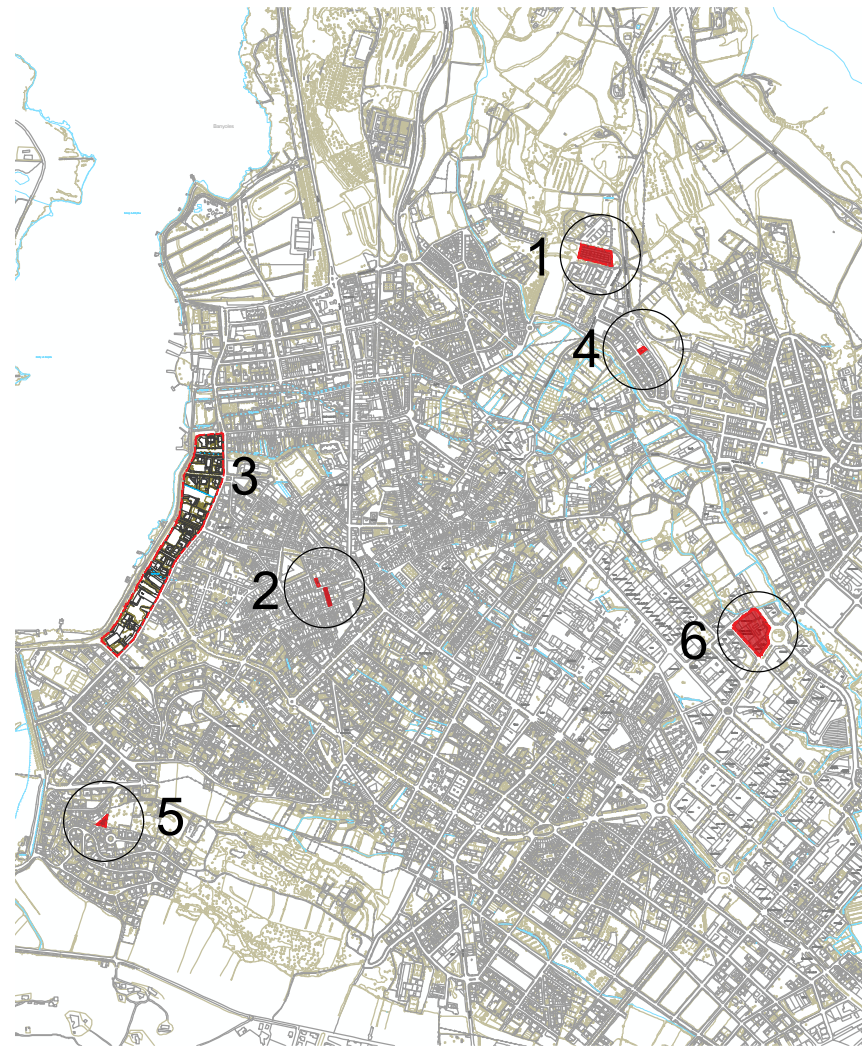
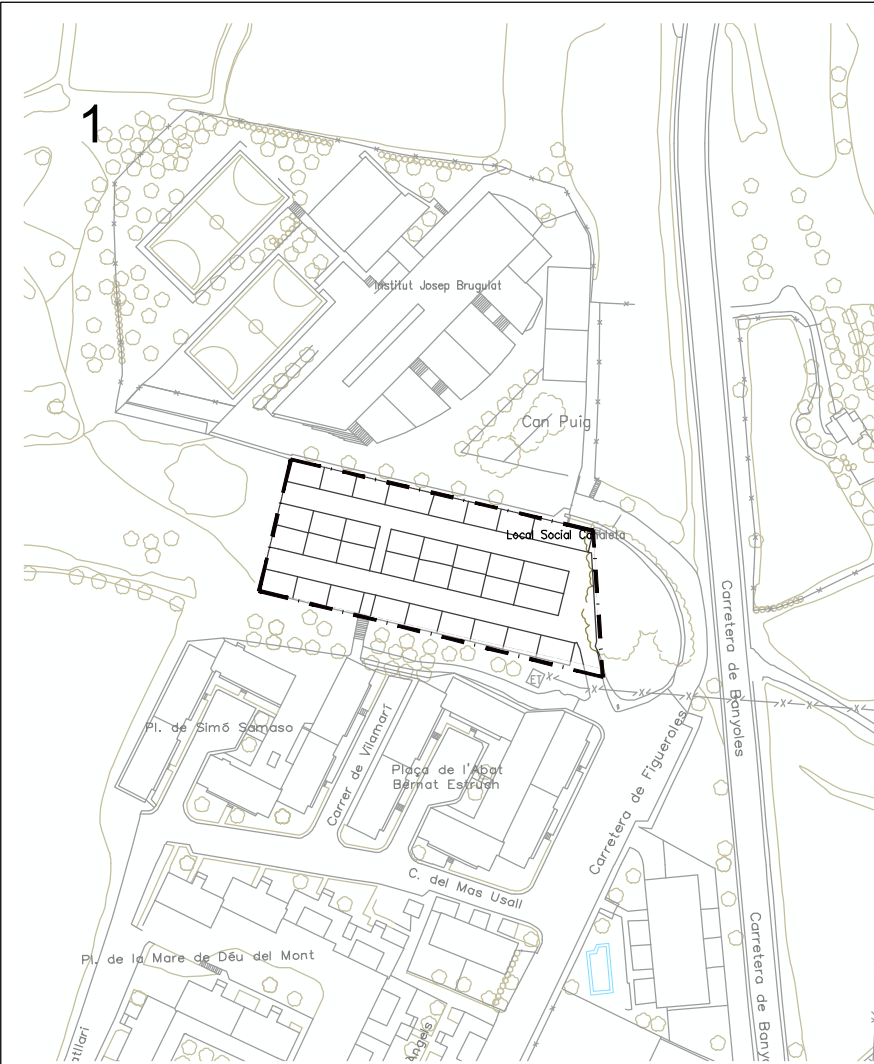
ESCALA
1/6000

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

EMPLAÇAMENT

PLÀNOL núm

1.02

ESCALA

DATA

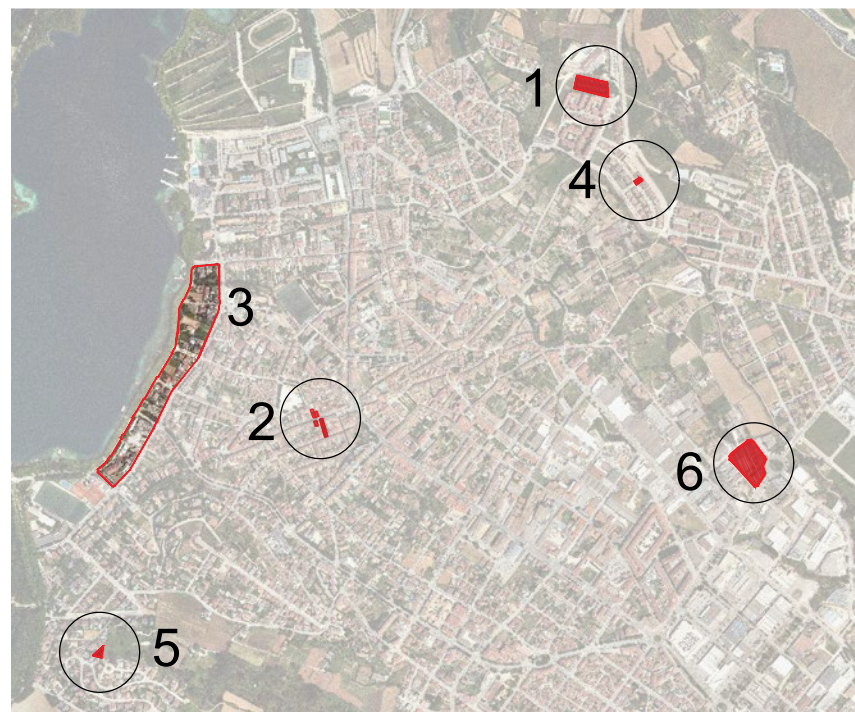
Juliol 2025

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

ORTOFOTO

PLÀNOL núm
I.03

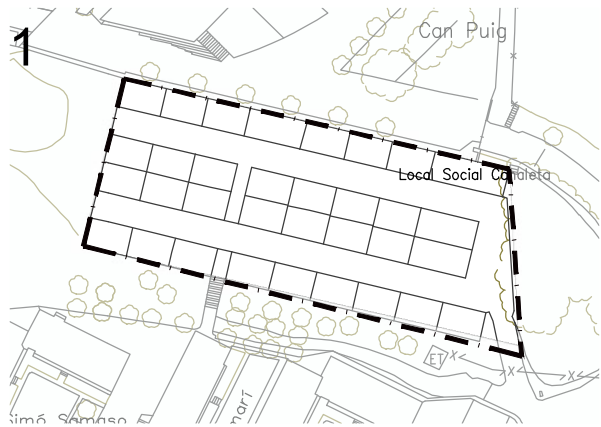
ESCALA

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES

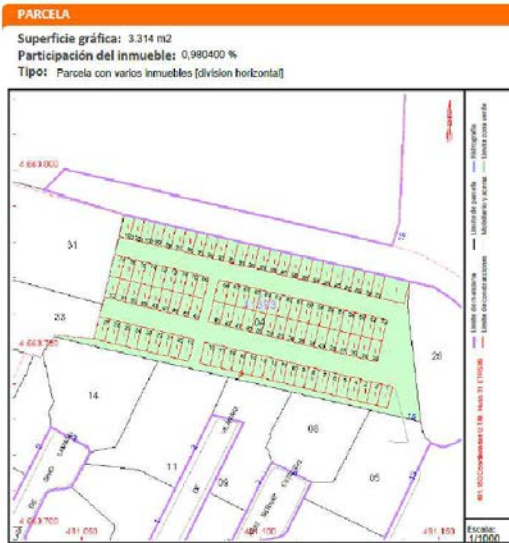


Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Àmbit d'aparcament dels edificis de Canaleta.

Els edificis de Canaleta disposen d'un aparcament comunitari, construït als anys setanta, format per unes construccions en filera en planta baixa, que allotgen 102 places de garatge privatiu, distribuïdes en dues alineacions paral·leles a façana i connectades per un vial d'uns 6 m. d'amplada que actua, alhora, com a espai de maniobra i d'entrada.



Imatge 1. Cadastre



Imatge 2. Construccions en filera en planta baixa.



Imatge 3. Vista frontal construccions en filera.

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-



Element EC 12 situat al número 11 del Carrer Mossèn Jacint Verdaguer

El catàleg de Béns protegits del municipi de Banyoles identifica Can Gelada amb el codi EC12 com a edifici d'interès arquitectònic i testimoni de la tipologia d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar datat de principis del S.XX. Una errada de georeferenciació en el plànol d'ordenació situa el bé sobre les finques dels números 14 i 16 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer deixant desprotegida la finca correcta núm 11 del mateix carrer i amb referència cadastral 0430903DG8603S0001XO.



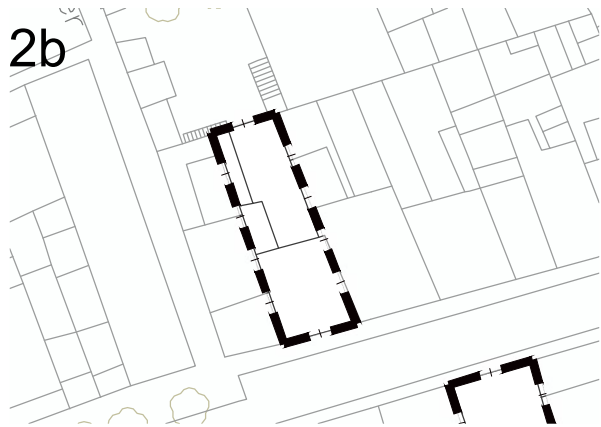
Imatge 4. Cadastre



Imatge 5. Ortofoto de Can Gelada.



Imatge 6. Foto desde el C/ Mossèn Jacint Verdaguer.



Element EC 13 situat al número 16 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer

El catàleg de Béns protegits del municipi de Banyoles identifica Can Cànova amb el codi EC13 com a edifici d'interès arquitectònic i testimoni de la tipologia d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar datat de principis del S.XX. Una errada de georeferenciació en el plànol d'ordenació situa el bé sobre el número 11 del carrer Mossèn Jacint Verdaguer quan li correspon el núm 16 amb referència cadastral 0431731DG8603S0001YO.



Imatge 7. Cadastre



Imatge 8. Ortofoto de Can Cànova.



Imatge 9. Foto desde el C/ Mossèn Jacint Verdaguer.

ESTAT ACTUAL

PLÀNOL núm

I.04a

ESCALA

1/----

DATA

Juliol 2025

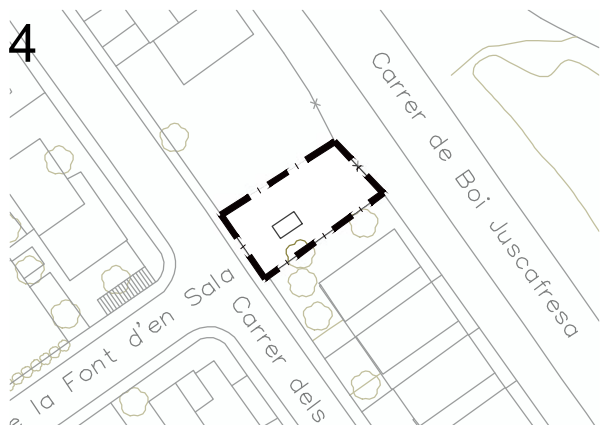
LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



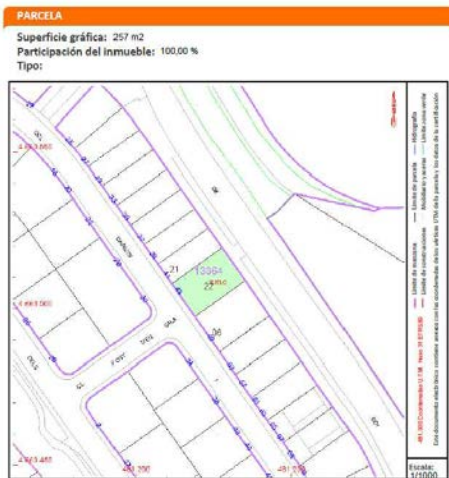
Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

4



Finca del Carrer Cairuts i Rodons núm. 43

Té una superfície segons la seu electrònica del cadastre de 257 m², es troba actualment sense edificar. Presenta una geometria rectangular i limita pel darrere amb el carrer Boi Juscafresa.



Imatge 10. Cadastre



Imatge 11. foto desde el C/ dels Cairuts.



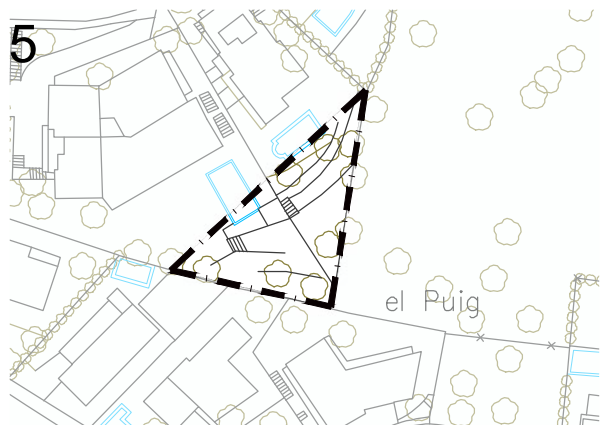
Imatge 12. Foto desde el C/ de Boi i Juscafresa.

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

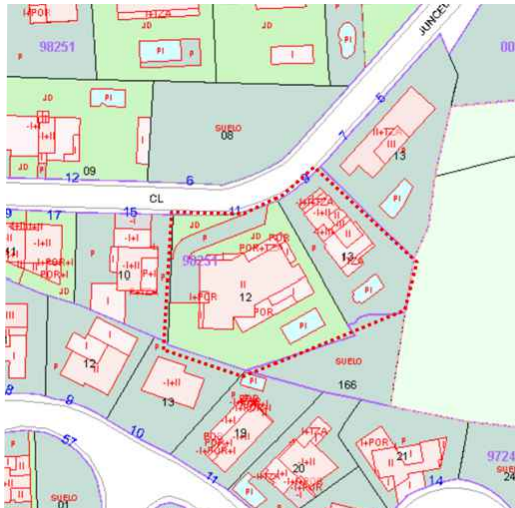
MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

5



Ajust de qualificació a la zona urbanització Les Vinyes

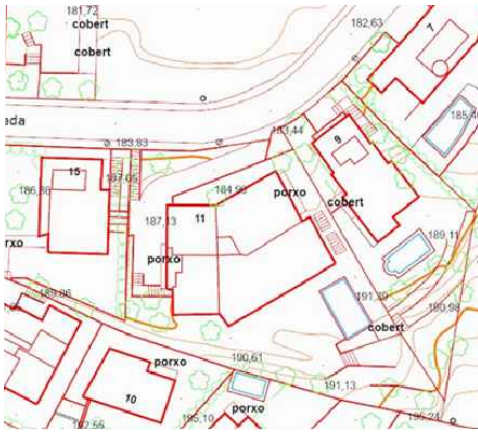
Són dos parcel·les situades a la urbanització les Vinyes, el triangle posterior de les dos parcel·les sembla integrat a les mateixes però al cadastre i a la realitat no ho està. A més existeix un desnivell de 6 metres entre aquestes dues finques i aquesta parcel·la en forma de triangle, fet que impedeix una connexió còmoda.



Imatge 13. Cadastre



Imatge 14. Ortofoto de les parcel·les i el triangle posterior.



Imatge 15. Apreciació del desnivell que hi ha.

ESTAT ACTUAL

PLÀNOL núm

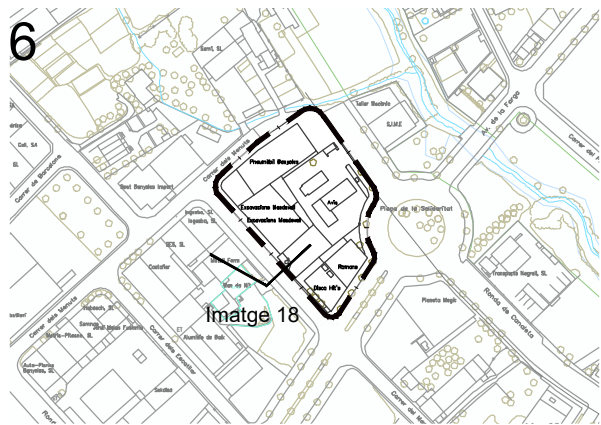
I.04b

ESCALA

DATA

Juliol 2025

6



Imatge 18

Illa situada entre el carre del Menuts i el carrer Mas Famada

En el cadastre no apareixen correctament les finques privades ja que considera vial la franja de 3 metres de separació de l'edificació.



Imatge 16. Cadastre



Imatge 17. Ortofoto.



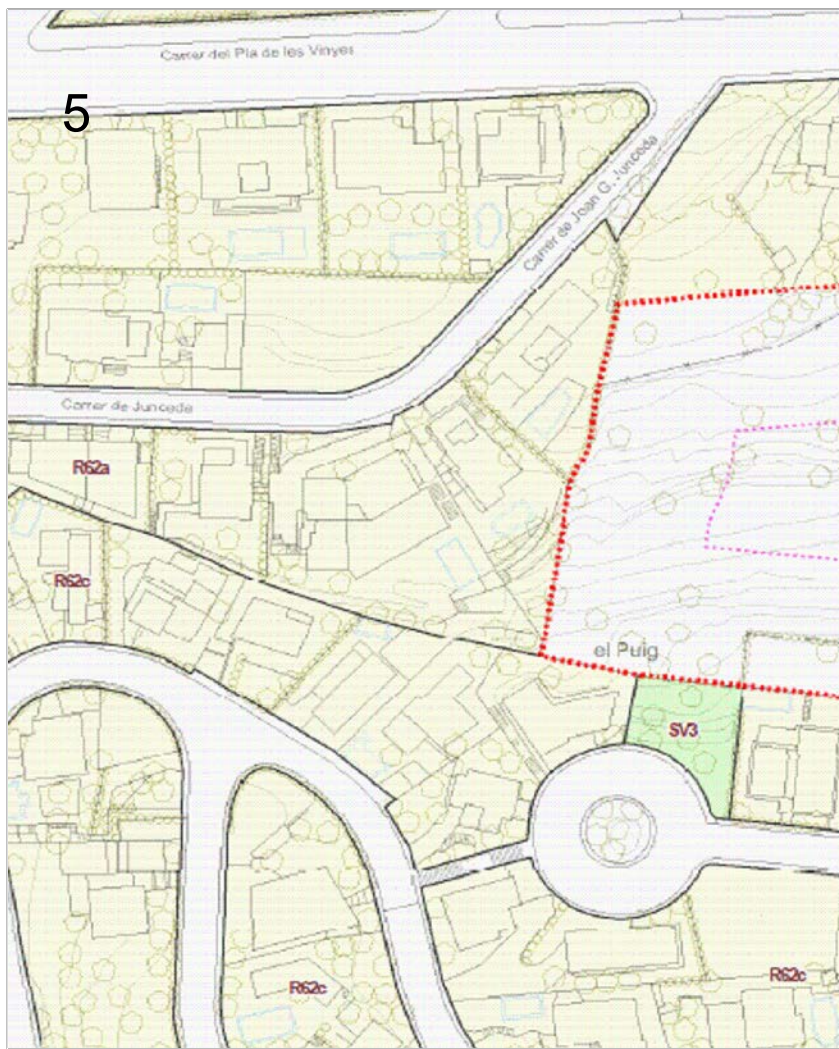
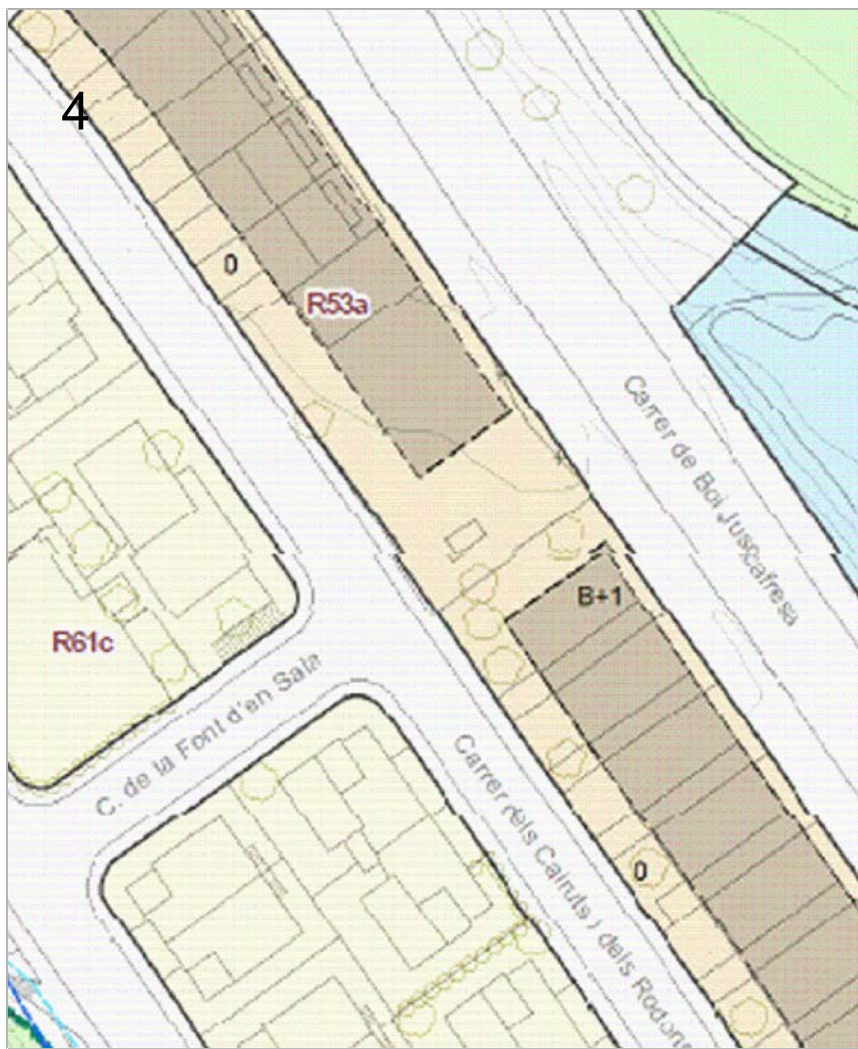
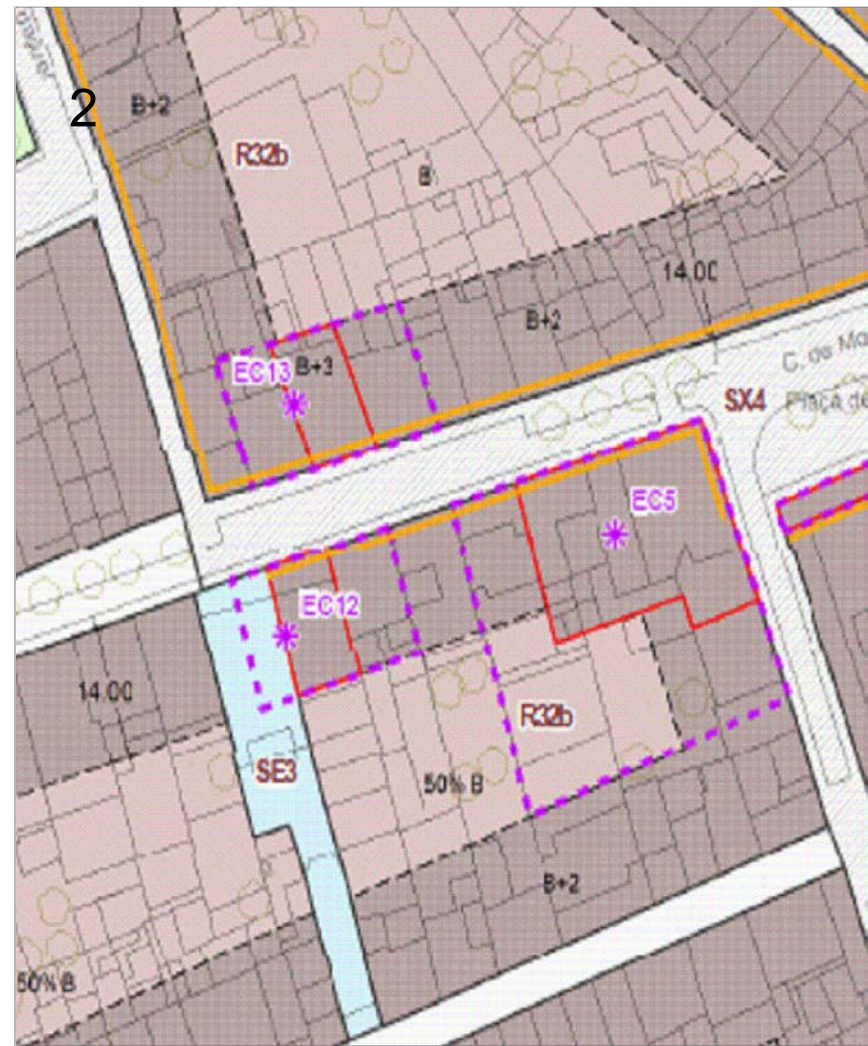
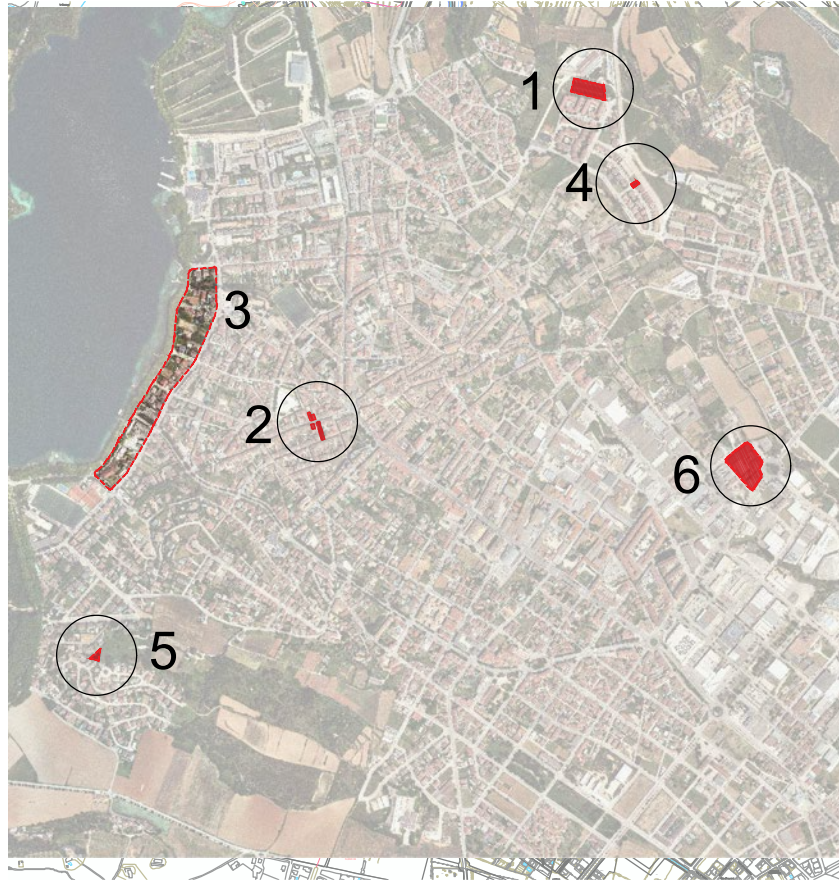
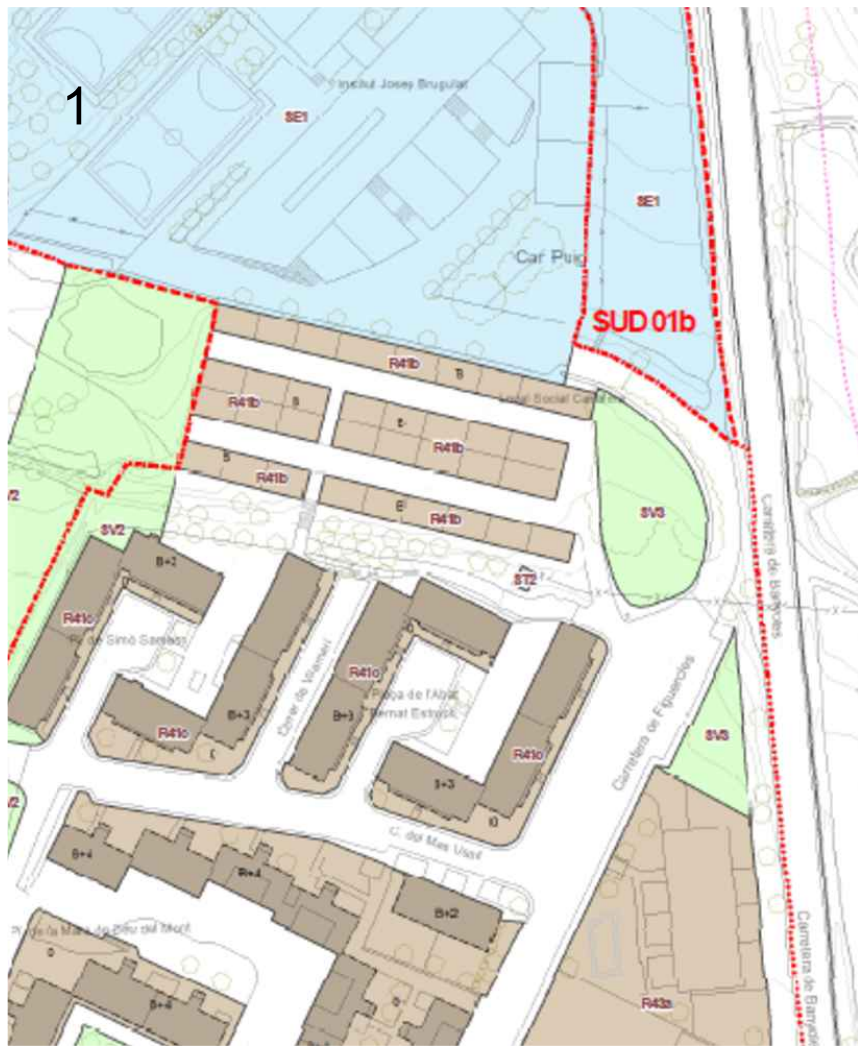
Imatge 18. Foto part de la illa

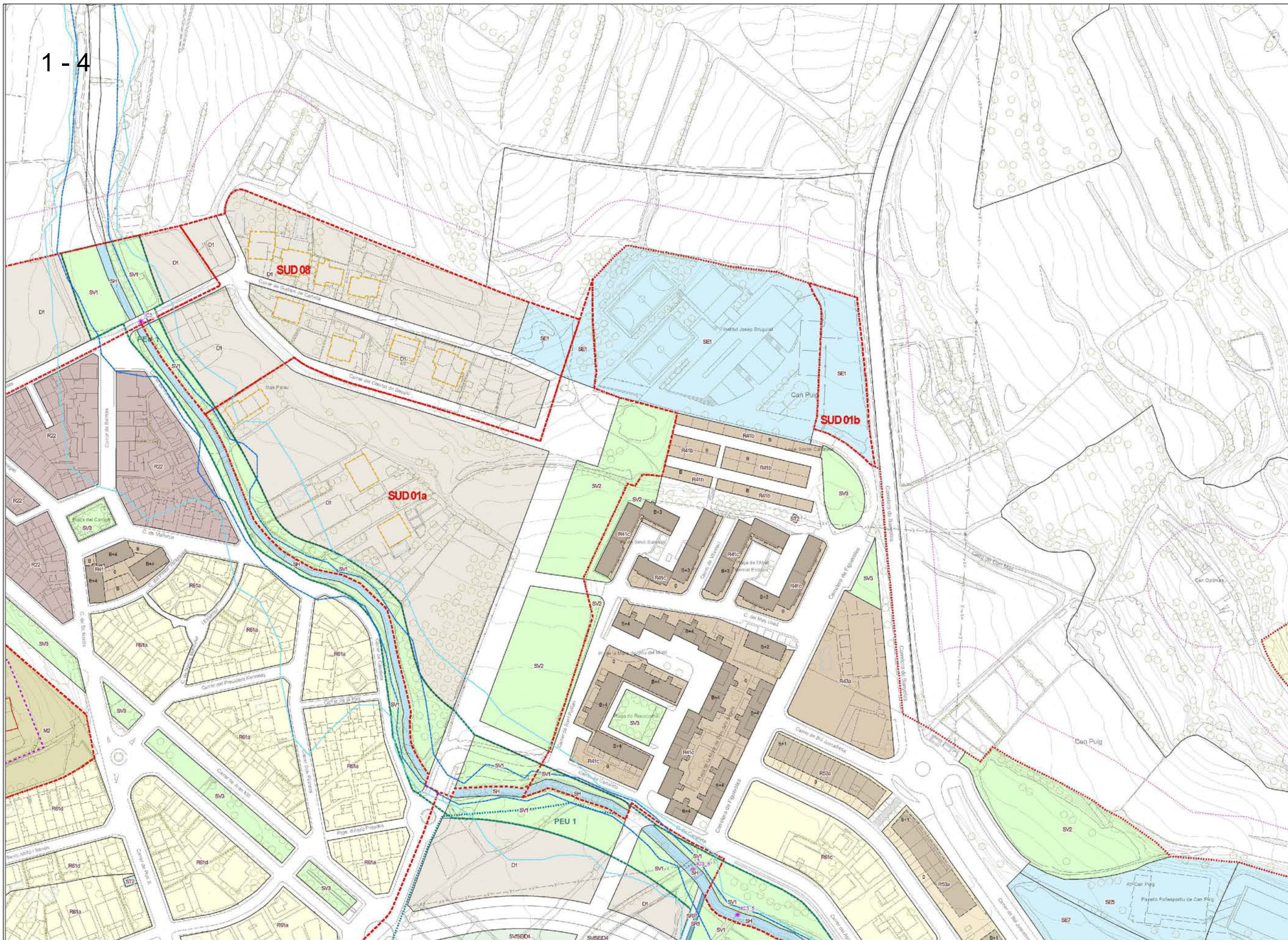
LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-P. Vigent Canaleta i Finca
del carrer Cairuts i RodonsPLÀNOL núm
i.06aESCALA
1/2000DATA
Juliol 2025LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLESPasseig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

2a-2b

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

P. Vigent elements EC12 i
EC13

PLÀNOL núm
i.06b

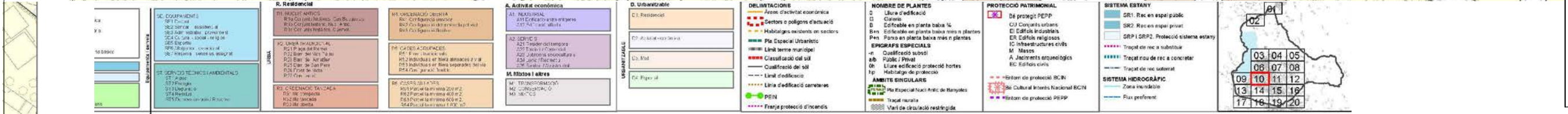
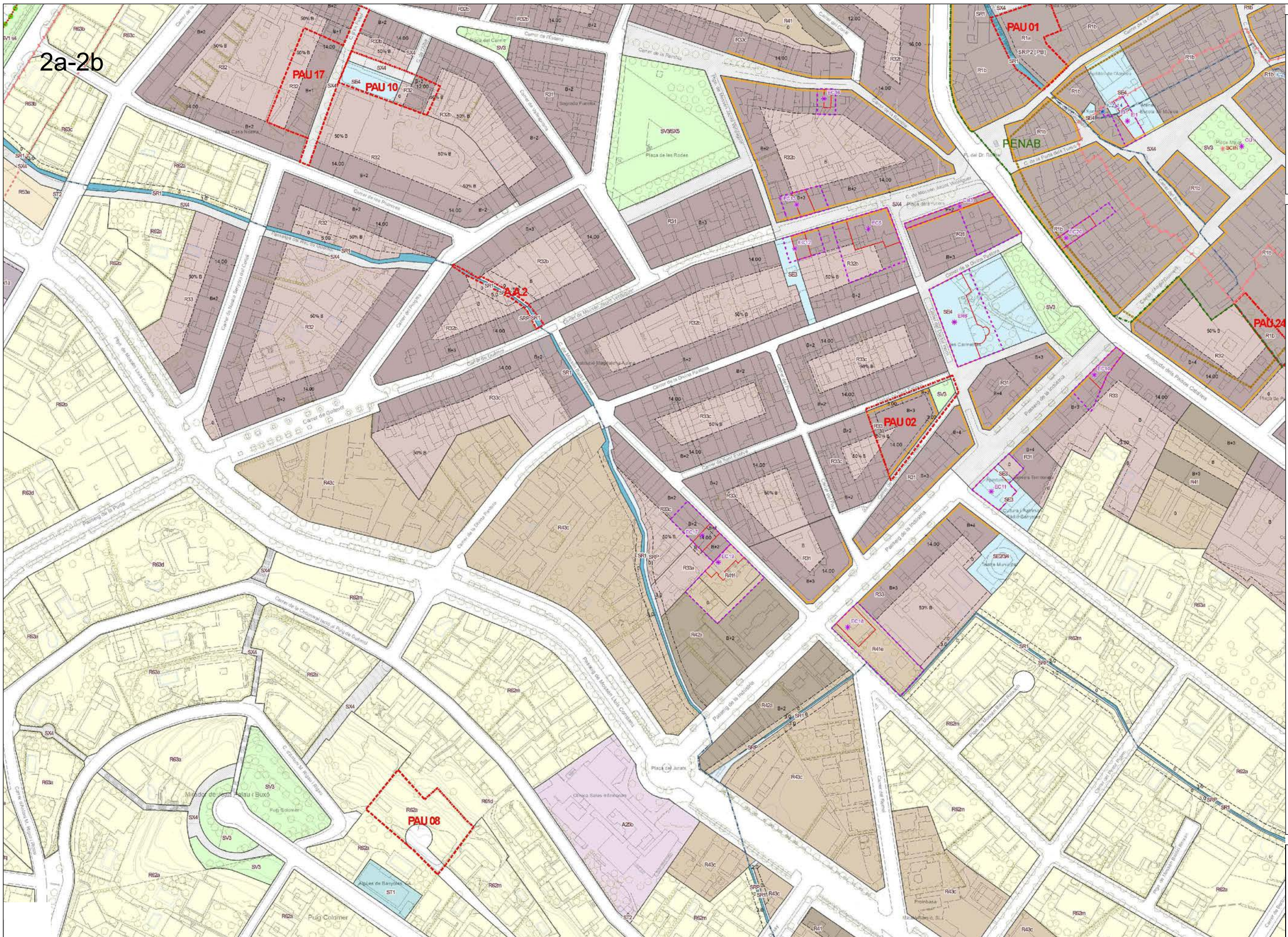
ESCALA
1/2000

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



P. Vigent Les Vinyes

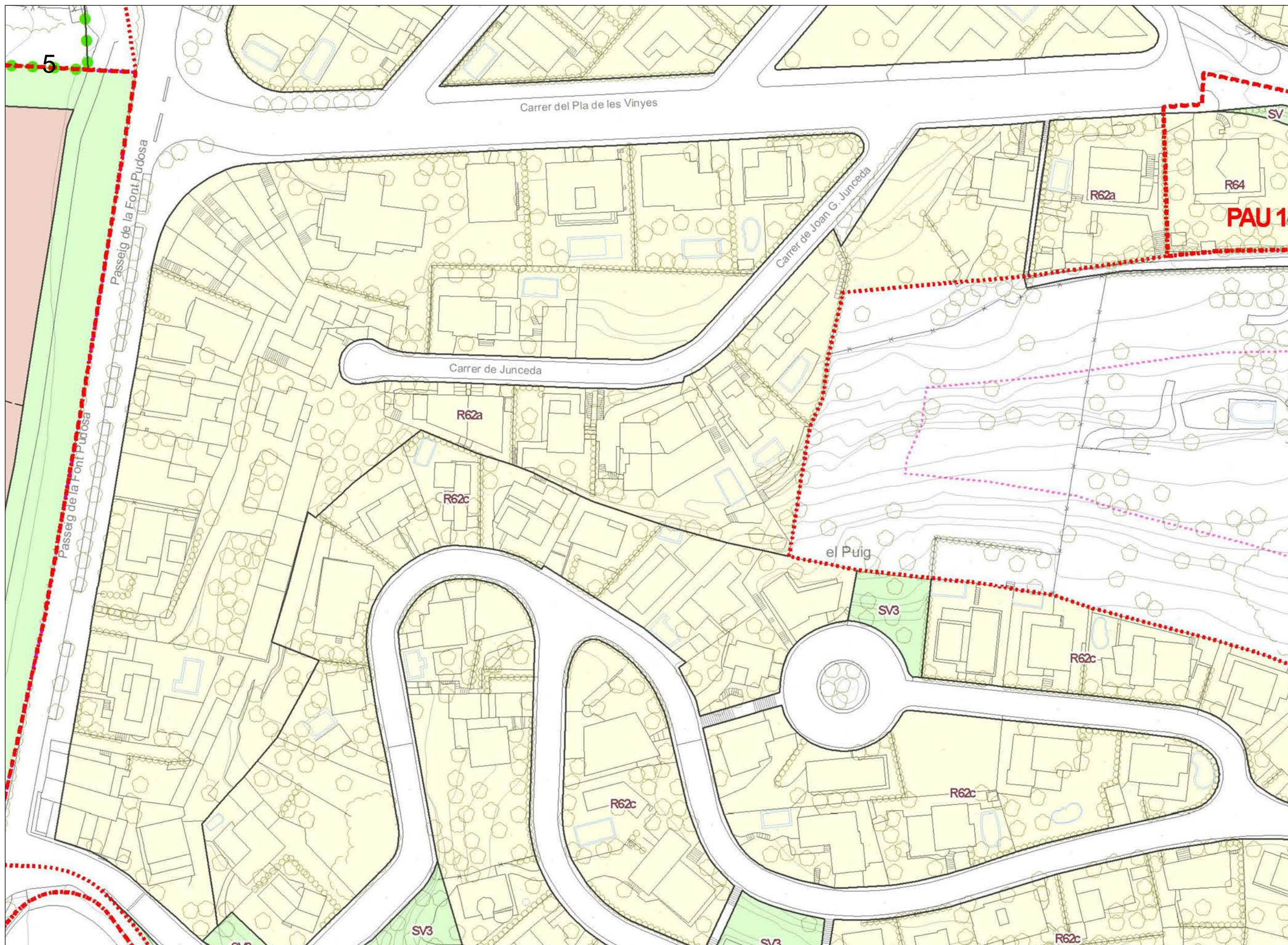
ESCALA
1/2000

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea	Mapa de l'Àrea
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

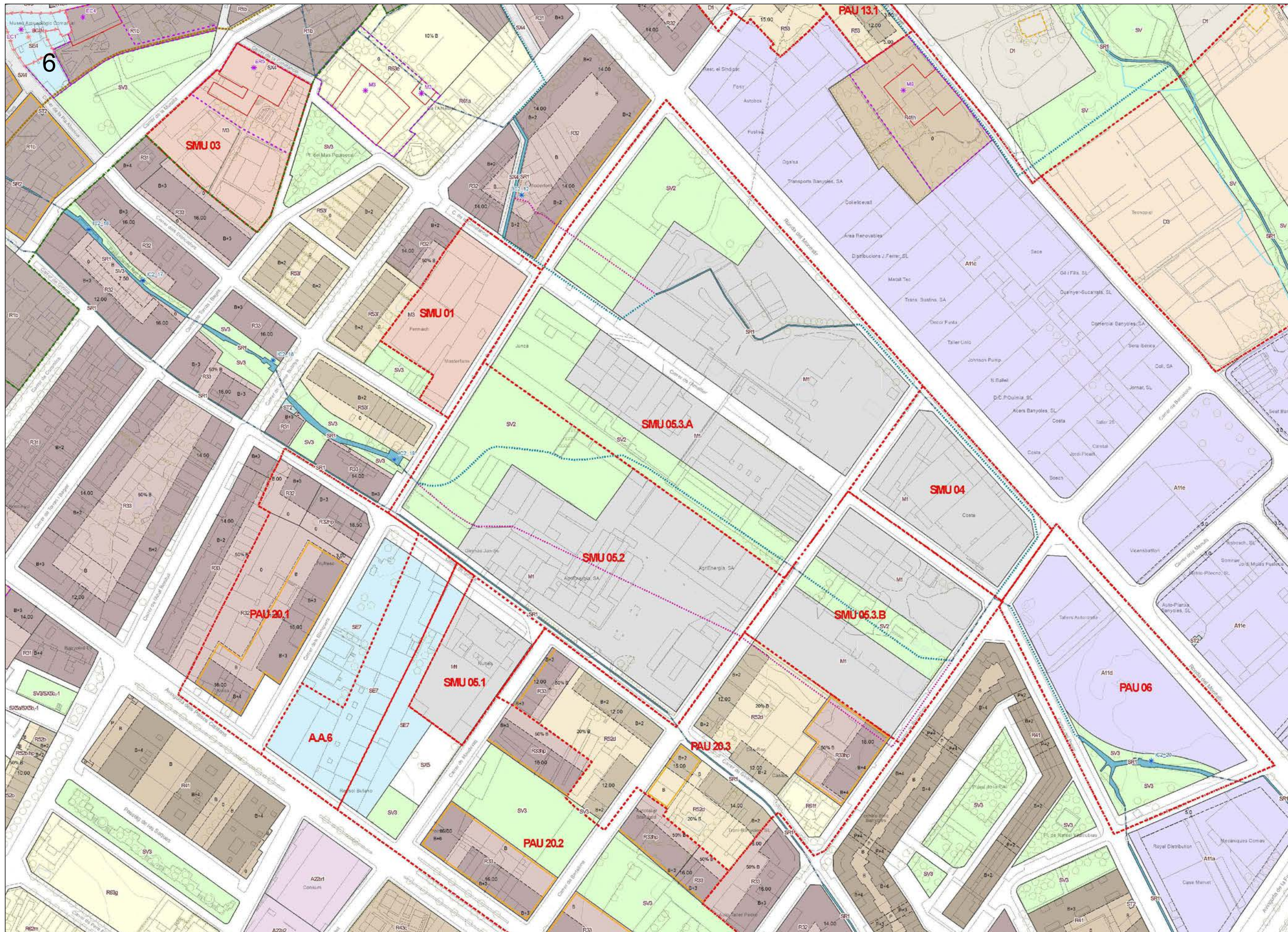
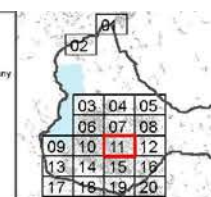
P. Vigent carrer dels Menuts
carrer Mas Famada

ESCALA
1/2000

DATA
Juliol 2025



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

[illegible]

P. Vigent carrer dels Menuts
i carrer Mas Famada

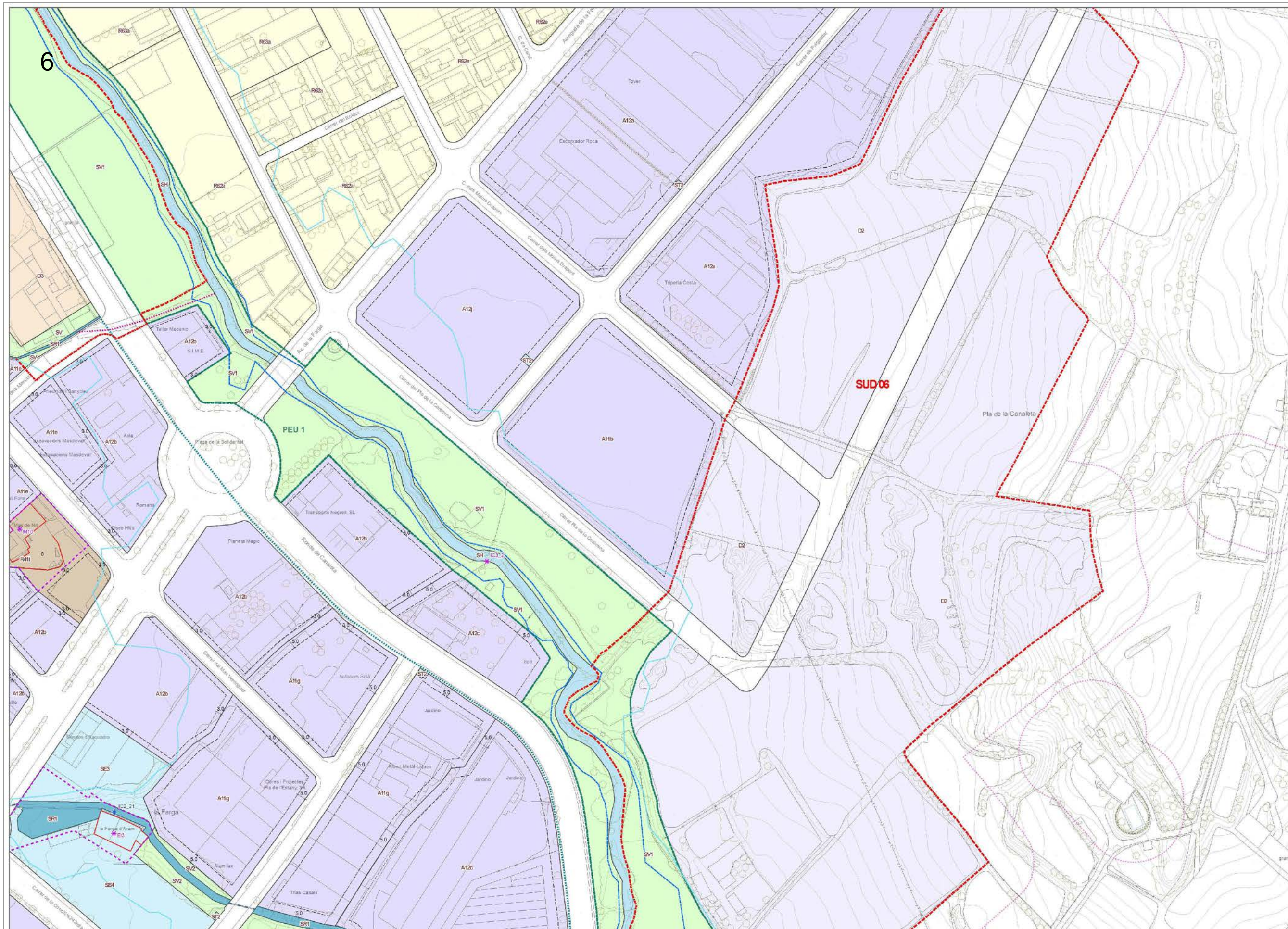
ESCALA
1/2000

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



S. Sistema

R. Residencial

A. Activitat econòmica

D. Urbanitzable

DELIMITACIONS

NOMBRE DE PLANTES

PROTECCIÓ PATRIMONIAL

SISTEMA ESTANY

SISTEMA HIDROGRÀFIC



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

P. Vigent sòl no urbanitzable

PLÀNOL núm
i.06e

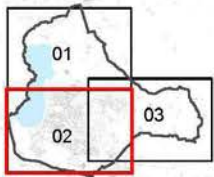
ESCALA
1/2000

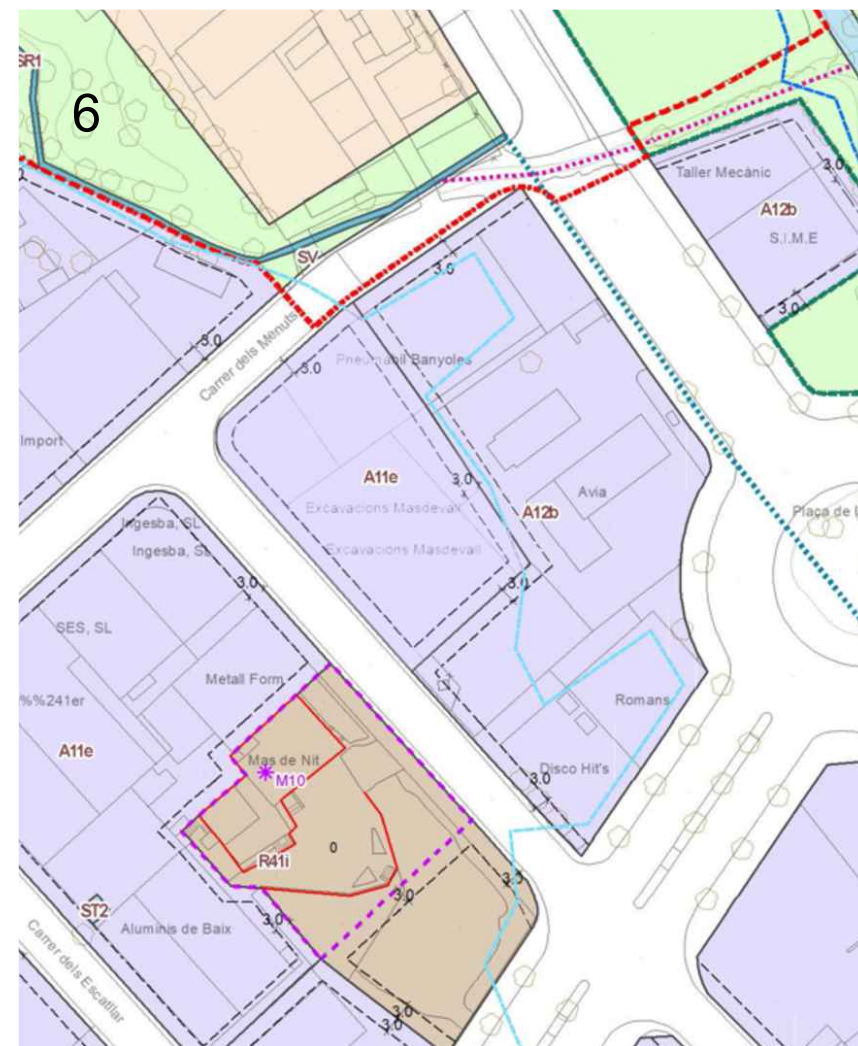
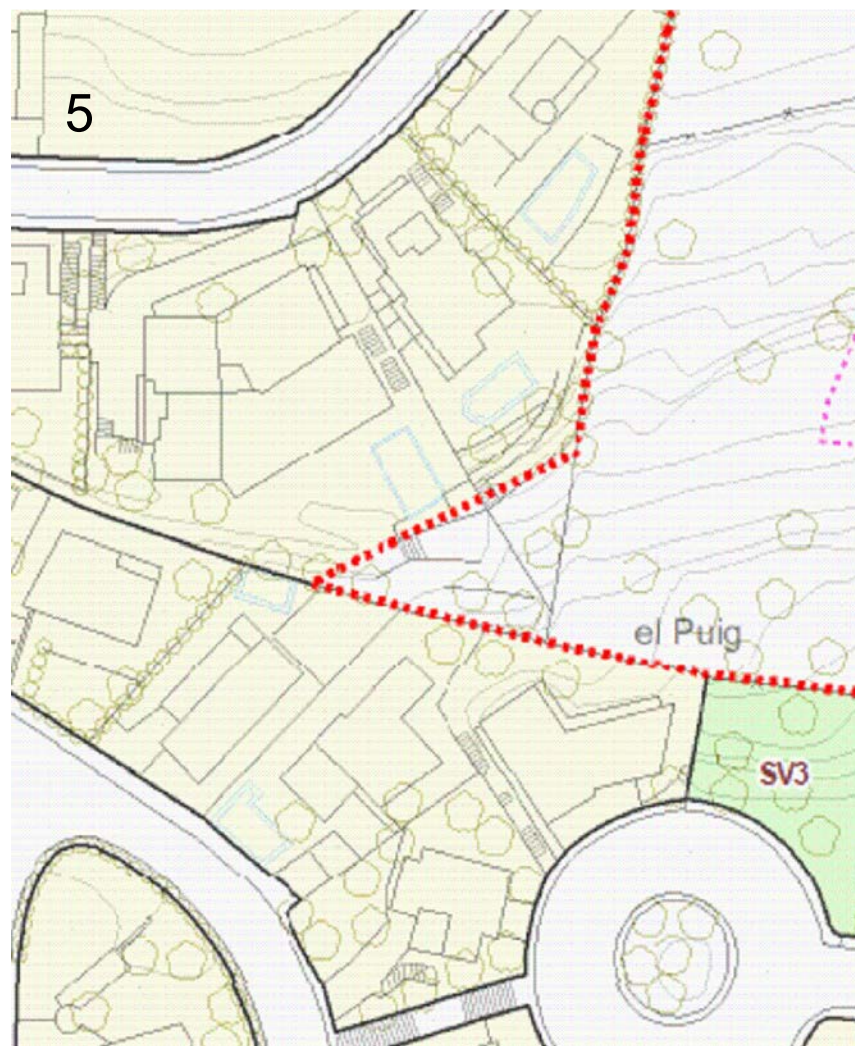
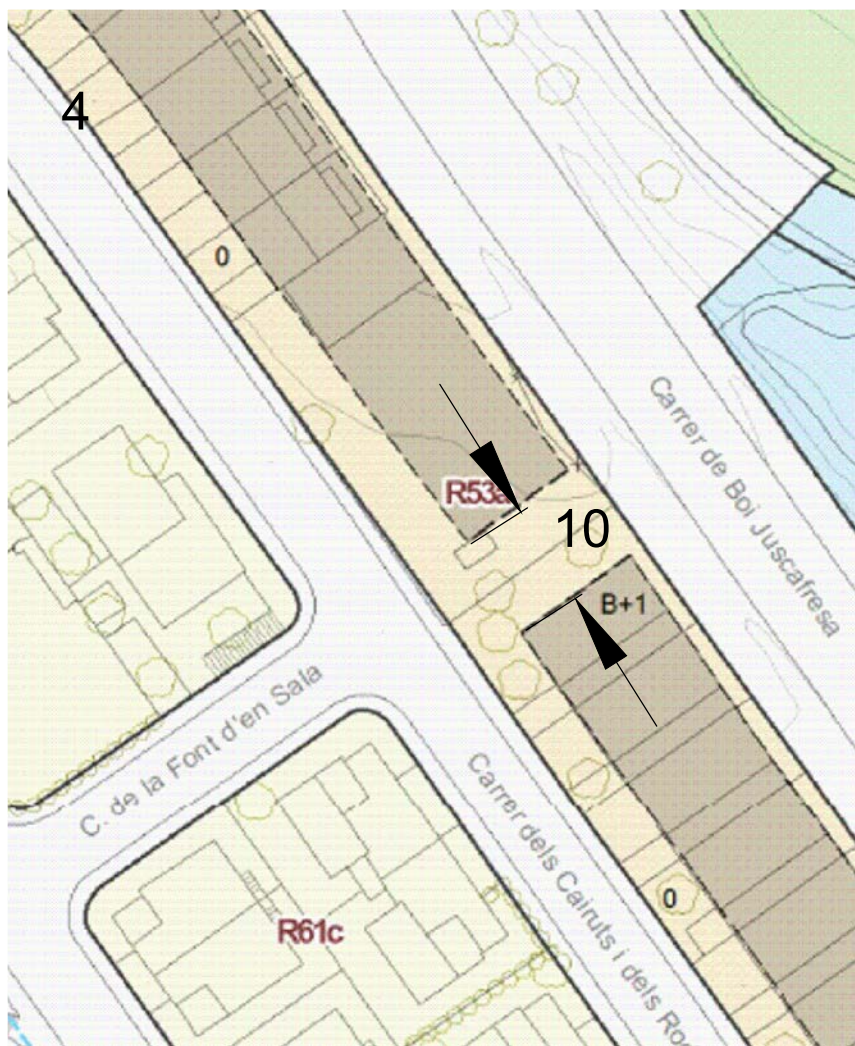
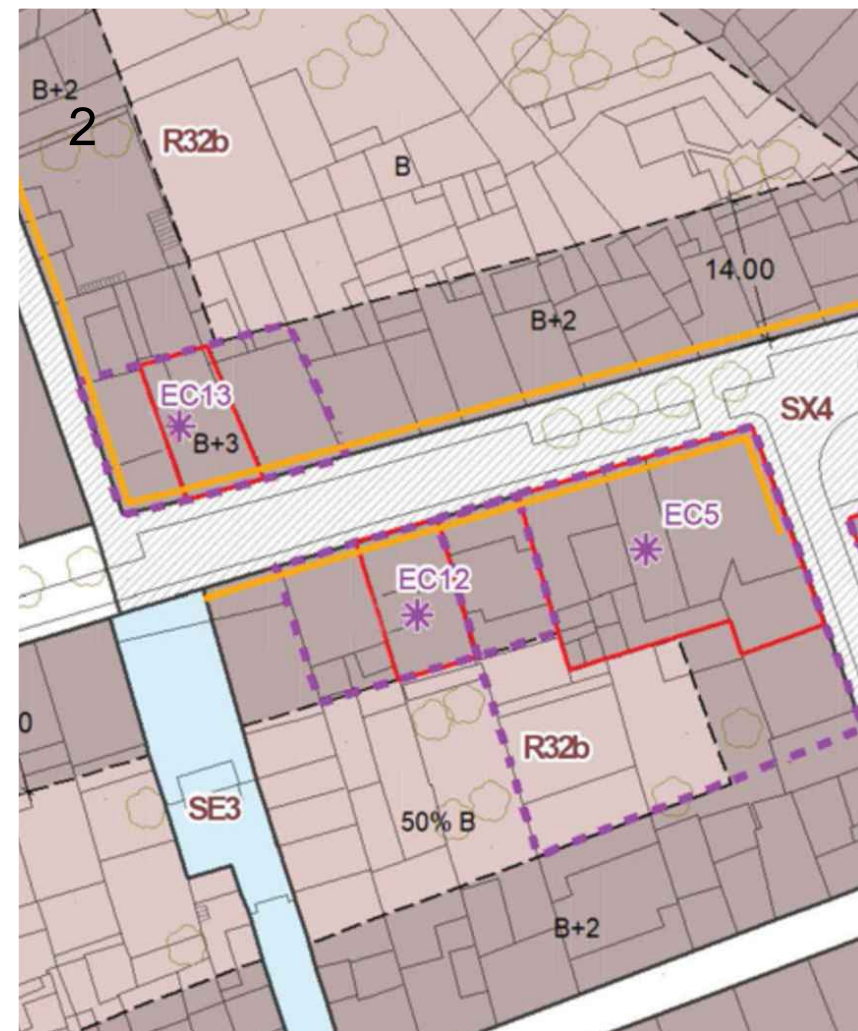
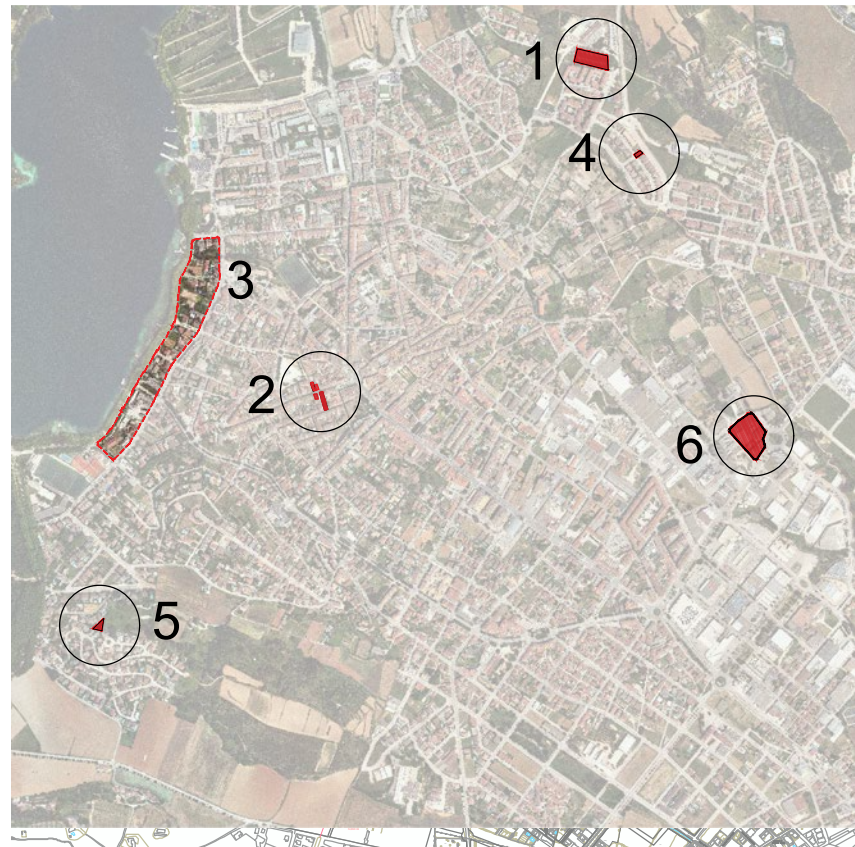
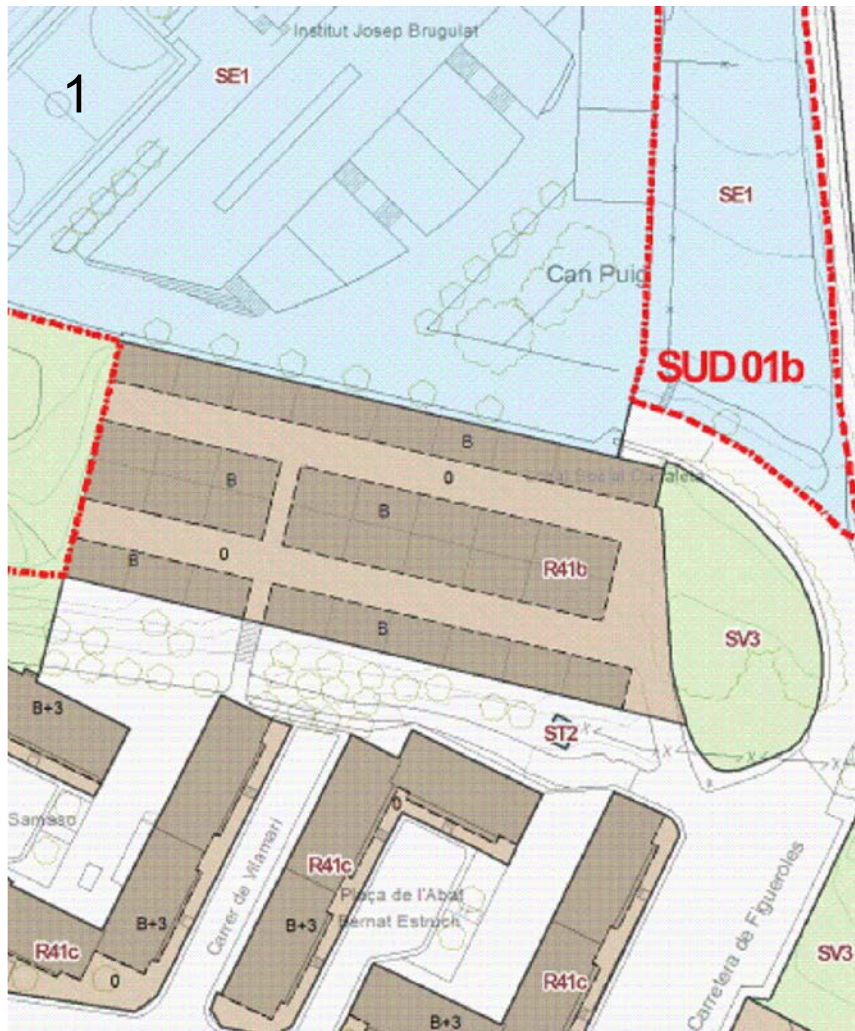
DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES

Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles

S. Sistemes S1 Xarxa territorial bàsica S2 Xarxa bàsica local S3 Xarxa complementària S4 Xarxa local S5 Xarxa de serveis S6 Xarxa de serveis bàsics S7 Xarxa de serveis bàsics S8 Xarxa de serveis bàsics S9 Xarxa de serveis bàsics S10 Xarxa de serveis bàsics	SE. Equipaments SE1 Corral SE2 Corral - residencial SE3 Corral - residencial SE4 Corral - residencial SE5 Corral - residencial SE6 Corral - residencial SE7 Corral - residencial SE8 Corral - residencial SE9 Corral - residencial SE10 Corral - residencial	N No Urbanitzable N1 Sòl agrícola N2 Sòl forestal N3 Sòl de valor natural i connectiu N4 Sòl de valor natural i connectiu N5 Sòl de valor natural i connectiu N6 Sòl de valor natural i connectiu N7 Sòl de valor natural i connectiu N8 Sòl de valor natural i connectiu N9 Sòl de valor natural i connectiu N10 Sòl de valor natural i connectiu	NL Protecció Sectorial NL1 Sòl inclòs en PEN o via 2000, agrari NL2 Sòl inclòs en PEN o via 2000, forestal NL3 Sòl de valor natural i connectiu, agrícola NL4 Sòl de valor natural i connectiu, forestal NL5 Sòl de valor natural i connectiu, agrícola NL6 Sòl de valor natural i connectiu, forestal NL7 Sòl de valor natural i connectiu, agrícola NL8 Sòl de valor natural i connectiu, forestal NL9 Sòl de valor natural i connectiu, agrícola NL10 Sòl de valor natural i connectiu, forestal	DELIMITACIONS Línia d'edificació caràcter Límit terme municipal Classificació del sòl Qualificació del sòl PEN Franja protegida Ceme-ri Franja protegida d'incendis	PROTECCIÓ PATRIMONIAL De protecció PEPP OU Conjunts urbans ER Edificis religiosos M Masos EC Edificis civils B Edificis industrials IC Infraestructures civils JA Jocs arqueològics A Entorn de protecció PEPP B4 Cultural Interès Nacional BCIN Entorn de protecció BCIN	MARIES I CASES RURALS MA Masos i cases rurals MA Masos i cases rurals US Veïnats de Mas Usall PD Veïnats de Puigalt de dalt PB Veïnats de Puigalt de baix LI Veïnats de Llob MR Veïnats de Mas Riera Habitatges en Sòl no Urbanitzable
---	---	---	--	---	---	---





FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

Proposta Modificació

PLÀNOL núm **O.01** ESCALA -----

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



2a - 2b

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

Proposta elements EC12 i
EC13

PLÀNOL núm
O.02b

ESCALA
1/2000

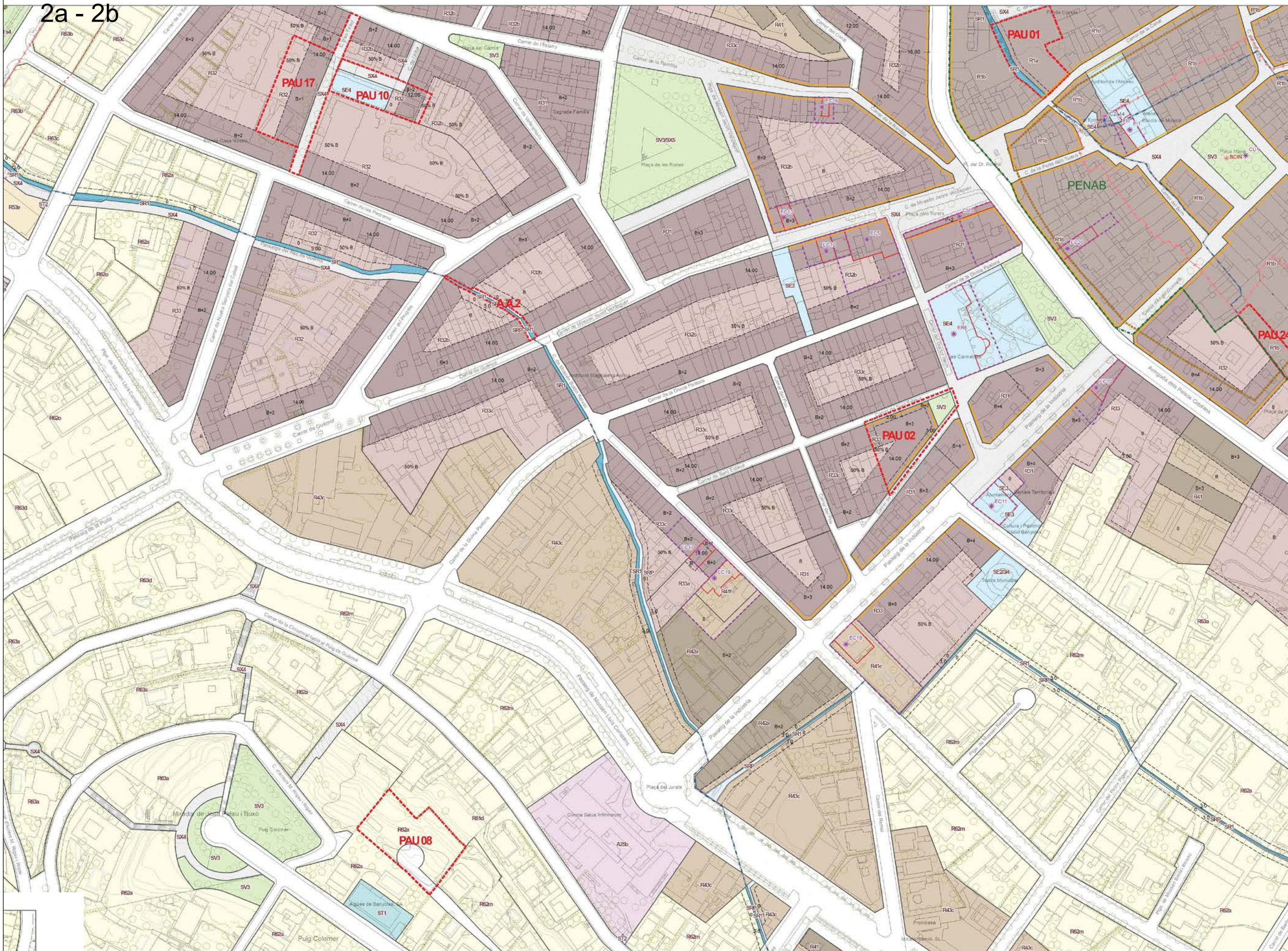
DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:

AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles





MODIFICACIÓ PUNTUAL
NÚMERO 10 DEL POUM
-BANYOLES-

Proposta carrer dels Menuts
i carrer Mas Famada

PLÀNOL núm
O.02d

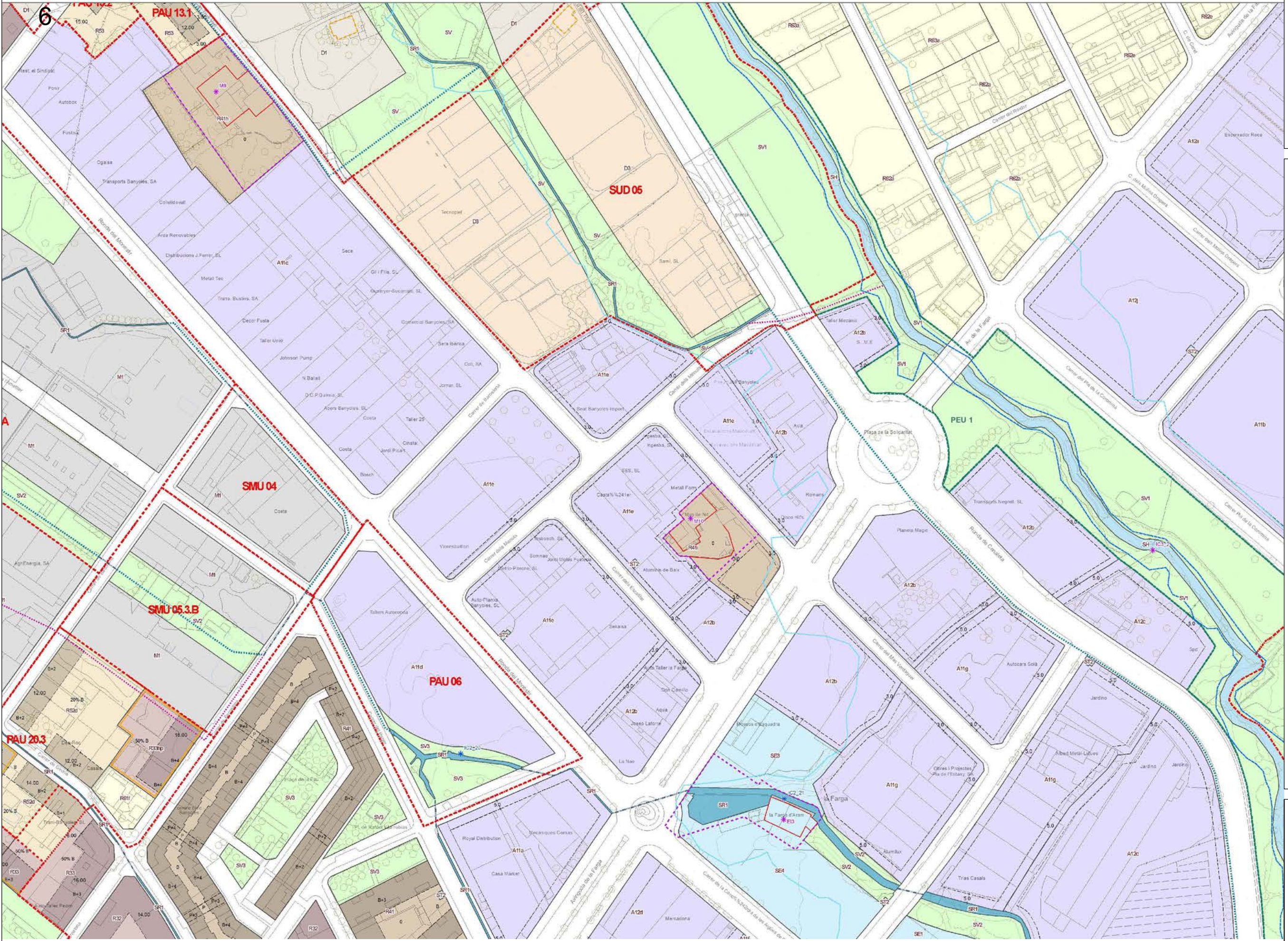
ESCALA
1/2000

DATA
Juliol 2025

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

Proposta Sòl no urbanitzable

ESCALA
1/2000

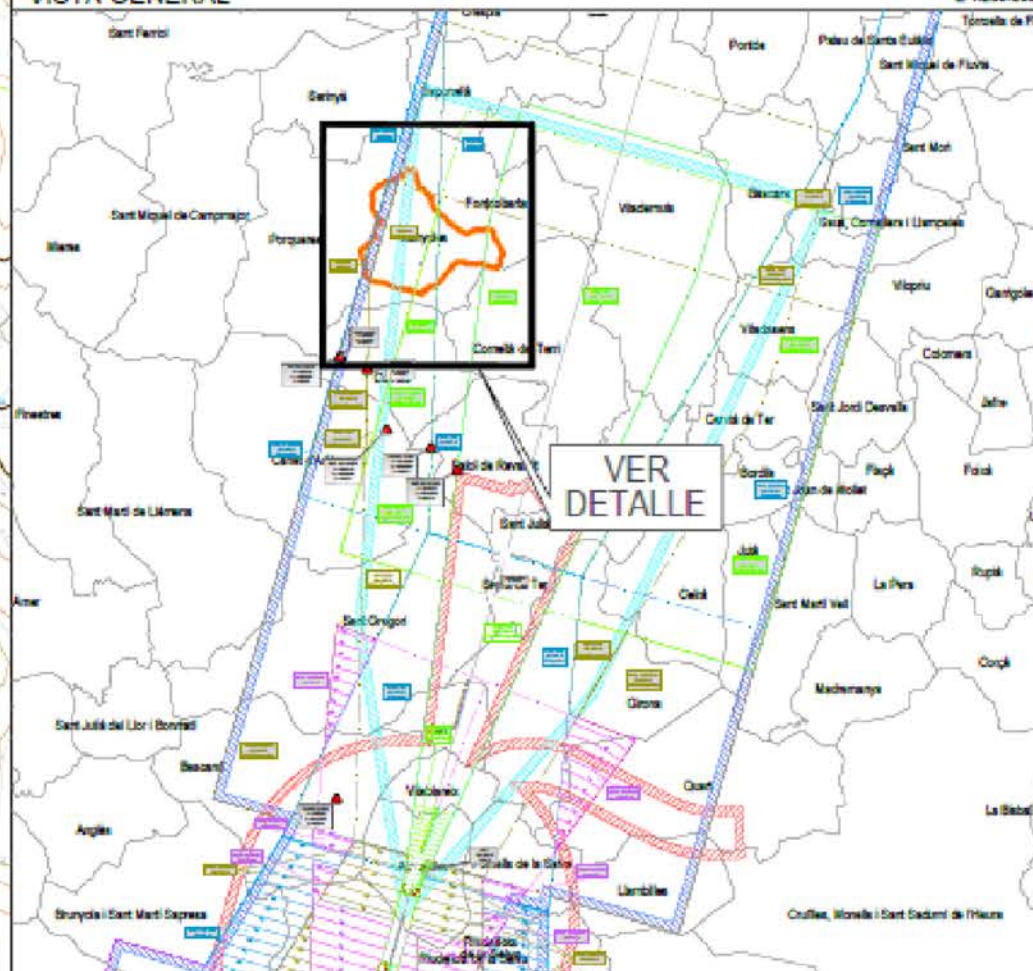
LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



VISTA GENERAL



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- VULNERACIONES POR EL TERRENO Y ELEMENTOS SOBRE EL MISMO
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES (PAPI)
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE BANYOLES
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE GIRONA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 520/2023

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	DICIEMBRE 2023	230517	1

