



Ajuntament de Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL 12 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
BANYOLES CLUB DE REM I CAN CISÓ

Abril 2026



## **I N D E X.**

### **A. MEMÒRIA**

- 01 Objecte de la modificació.
- 02 Emplaçament
- 03 Estat Actual
- 04 Planejament urbanístic general i territorial vigent.
- 05 Proposta i justificació de la modificació puntual del POUM.
- 06 Determinacions, contingut i tramitació del document.
- 07 Informe ambiental
- 08 Justificació de la necessitat de la iniciativa i la concurrència d'interessos públics i privats (97.1 TRLU)
- 09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 99 TRLU
- 10 Compliment de les determinacions de l'article 100 del TRLU i de la disposició addicional segona (actuacions de dotació)
- 11 Document comprensiu (art 8.5.a TRLU).

### **B. NORMES URBANISTIQUES**

### **C. ANNEX**

### **D. PLÀNOLS**

#### Informació

- I.01 Situació
  - I.02 Emplaçament
  - I.03 Ortofoto
  - I.04a Estat actual – subàmbit a - club de rem
  - I.04b Estat actual – subàmbit b - can Cisó
  - I.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent
  - I.06 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent proposta – propostes actuació subàmbit a
- #### Ordenació
- O.01 Ordenació
  - O.02 Superposició proposta i topogràfic
  - O.03 Suspensió de llicències
  - O.04 Plànol normatiu aeronàutiques.

## **A. MEMÒRIA**

---

## 01 Objecte de la modificació.

---

La present modificació puntual del POUM de Banyoles té per objecte per una part refermar la qualificació d'espai lliure públic de Can Cisó que va determinar el POUM vigent i per altre part potenciar l'activitat econòmica de la finca del Club de Rem a l'entorn de l'Estany.

En funció que l'espai lliure públic de l'espai de Can Cisó no esta inclosa en cap àmbit de gestió es planteja la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística de caràcter discontinu de manera que les cessions de Can Cisó puguin ser compensades mitjançant un aprofitament urbanístic a la finca del Club de Rem complementari al assignat que serveixi per possibilitar una intervenció a la finca per modernitzar les instal·lacions i millorar l'oferta d'allotjament col·lectiu temporal que reverteix en la potenciació de la formula turística de l'estany.

Amb aquest objectiu es delimita un polígon d'actuació urbanística discontinu, definint el subàmbit A corresponent a la finca del Club de Rem i el subàmbit B corresponent a l'espai lliure públic de Can Cisó.

El subàmbit A, corresponent a la finca del Club de Rem, es preveu un increment de l'edificabilitat assignada a la finca i es redefeixen els espais lliures i el sistema viari, incorporant noves zones verdes i l'ampliació de la vorera per millorar les condicions d'accessibilitat i qualitat urbana.



D'altra banda, el subàmbit B, corresponent a la zona verda de Can Ciso, al nucli de Guèmol, s'hi localitza una masia catalogada pel Catàleg de protecció del patrimoni (fitxa M1), actualment de titularitat privada. Mitjançant la present modificació es proposa la seva inclusió en un polígon d'actuació urbanística discontinu, amb l'objectiu de possibilitar la cessió i integració d'aquest espai dins del sistema d'espais lliures municipals, garantint alhora la preservació del bé catalogat.

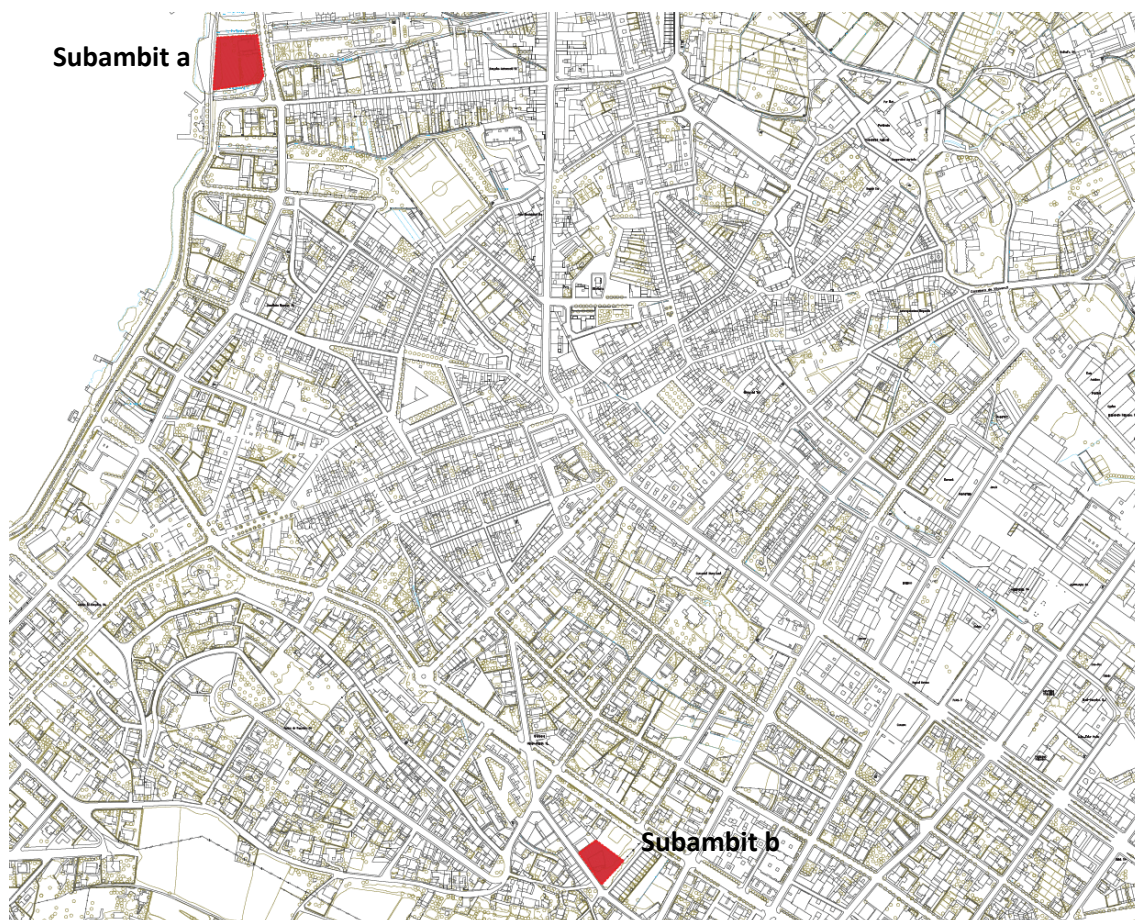
Així mateix, la modificació respon a la necessitat de donar resposta a l'advertiment formulat per la propietat de la finca de Can Cisó de Guèmol en relació amb l'inici de l'expedient d'expropiació per ministeri de la llei, mitjançant la seva incorporació en un àmbit de gestió que en permeti l'obtenció per cessió gratuïta.



En conjunt, la modificació té com a finalitat articular aquests dos àmbits dins un únic instrument de gestió urbanística, possibilitant l'equilibri entre càrregues i beneficis i contribuint a la millora de l'espai públic i la protecció del patrimoni.

## 02 Emplaçament

La present modificació puntual del POUM de Banyoles afecta dos àmbits discontinus situats dins del sòl urbà del municipi, identificats com a subàmbit A (Club de Rem) i subàmbit B (Can Cisó de Guèmol).



El subàmbit A se situa al sector est del nucli urbà, al Passeig Lluís Maria Vidal, en contacte directe amb l'entorn de l'estany de Banyoles, element central del sistema d'espais lliures i de l'estructura urbana del municipi. Es tracta d'una parcel·la ocupada per l'edificació del Club de Rem i els seus espais exteriors, amb accés des del passeig i connexió amb itineraris de vianants i carrils bici que envolten l'estany.

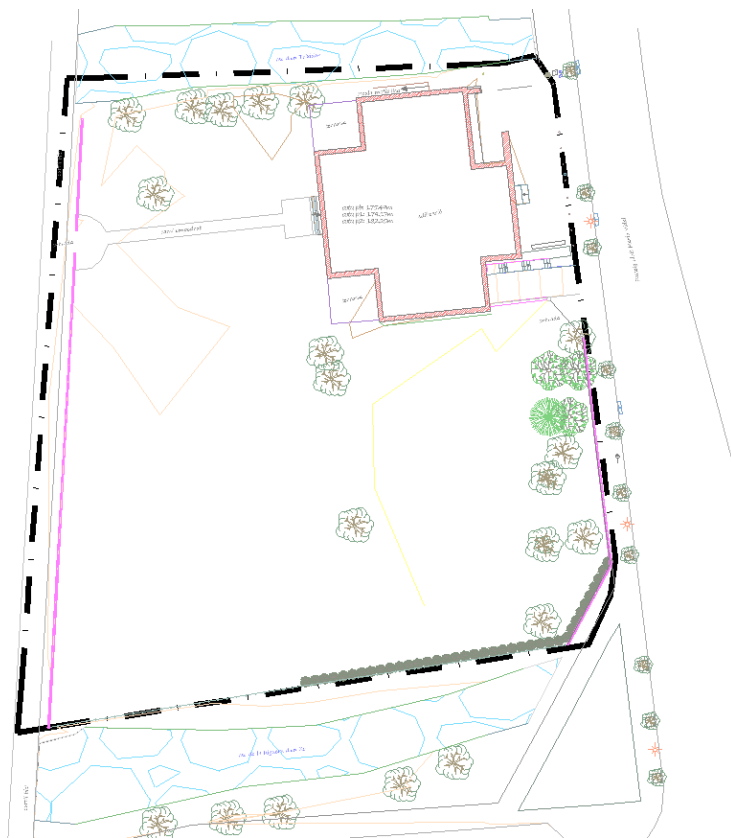
D'acord amb la documentació gràfica d'emplaçament i estat actual, l'àmbit es troba en una posició estratègica, en relació directa amb els principals recorreguts perimetrals de l'estany i amb presència de sistemes naturals associats, com els recs de la Figuera d'en Xo i d'en Teixidor.

El subàmbit B es localitza al sector de Guèmol, al carrer del Remei, en un entorn residencial de baixa densitat amb presència d'espais lliures i vegetació consolidada. Aquest àmbit correspon a la finca on s'ubica la masia de Can Cisó de Guèmol, inclosa en el Catàleg de béns protegits del municipi.

### 3. Estat actual

#### 3.1 Subàmbit A – Club de Rem

El subàmbit A correspon a la finca situada al Passeig Lluís Maria Vidal, amb una superfície de 3.716,18 m<sup>2</sup>, segons topogràfic.



En aquest àmbit s'hi ubica l'edifici del Club de Rem, construït originàriament a la dècada dels anys 60, amb una superfície construïda aproximada de 1.633 m<sup>2</sup>. L'edificació combina usos esportius i d'allotjament, incloent espais destinats a estades temporals vinculades a l'activitat del club i als esdeveniments esportius desenvolupats a l'entorn de l'estany.

L'àmbit es troba en una posició estratègica, en contacte directe amb l'estany de Banyoles i integrat dins el sistema d'espais lliures i recorreguts perimetrals, incloent itineraris de vianants i carrils bici. També es troba afectat per la presència d'elements naturals com els recs existents.


L'edificació existent es troba actualment en ús, si bé presenta un estat de conservació heterogeni, amb parts que han estat objecte de reformes i altres que requereixen actuacions de millora.



Pel que fa a l'ordenació urbanística, es detecten desajustos entre la realitat física i la regulació vigent, especialment en relació amb, la implantació de l'edificació dins la parcel·la, l'encaix amb la topografia existent, i la definició dels espais lliures i del sistema viari.

Així mateix, els espais exteriors presenten una urbanització parcial, amb zones pavimentades, vegetació consolidada i accessos existents, si bé requereixen una posada al dia i millora global que permeti reforçar el seu paper dins un àmbit de gran rellevància urbana i paisatgística per al municipi.

A continuació s'incorpora la fitxa cadastral de la finca:



**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0135201DG8603N0001WQ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
PS LLUIS MARIA VIDAL 43  
17820 BANYOLES [GIRONA]


**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Cultural  
**Superficie construida:** 1.633 m2  
**Año construcción:** 1964

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	101101	370
OFICINA	100901	220
SANIDAD	100902	291
SANIDAD	101401	421
SANIDAD	102401	421

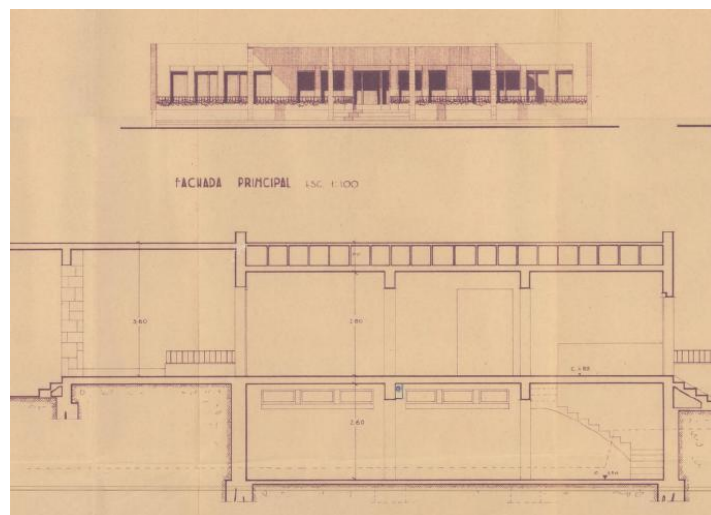
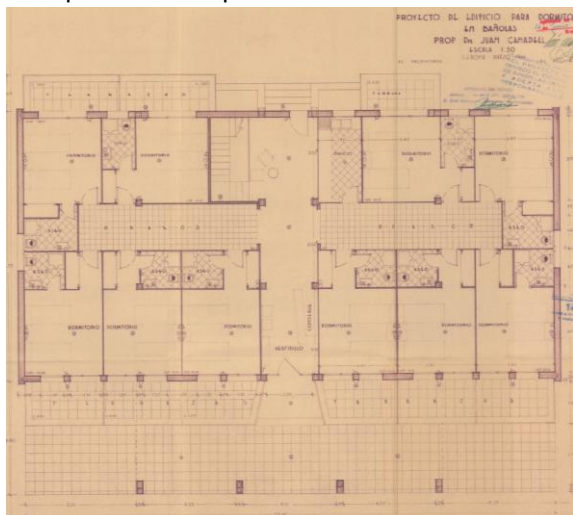
**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 3.391 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



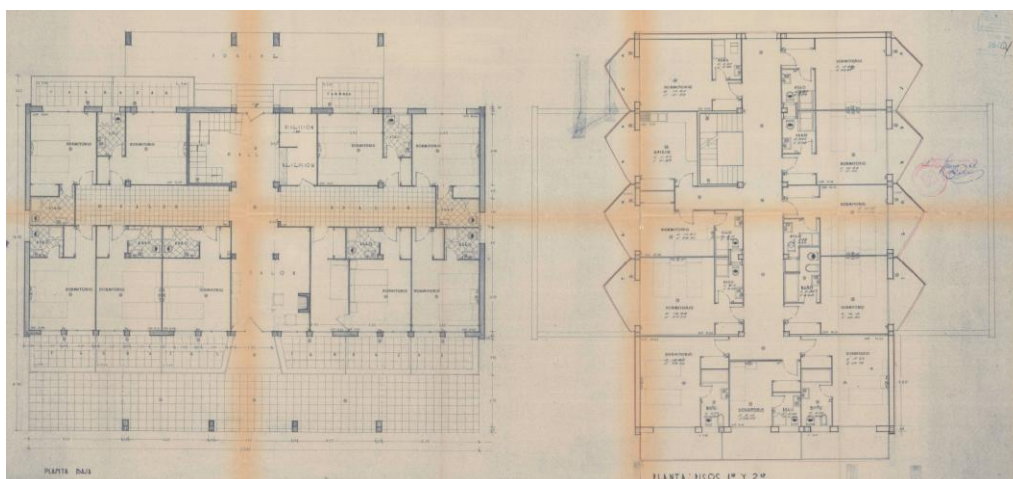
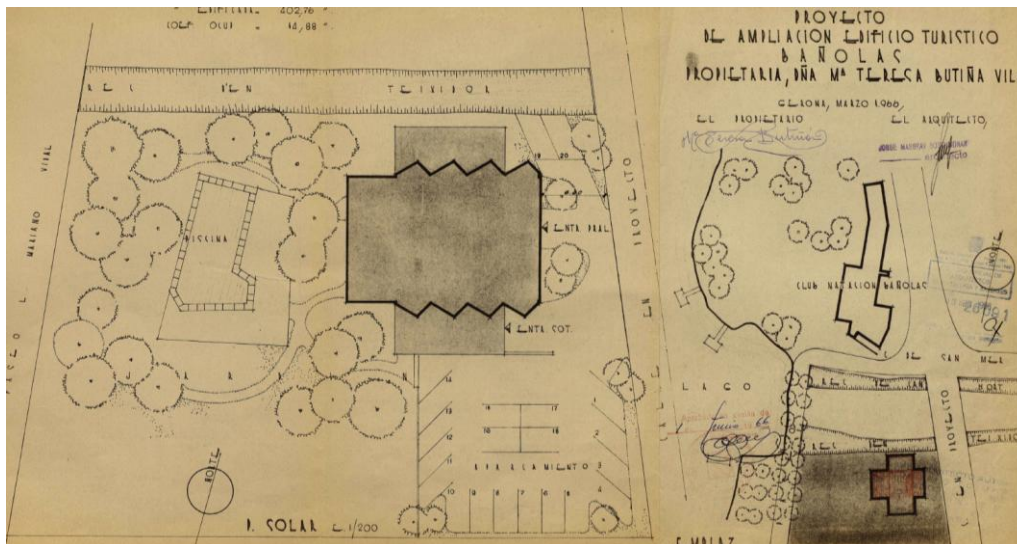
Pel que fa als antecedents edificatoris de la finca, d'acord amb la documentació obrant a l'arxiu municipal, l'edificació existent és el resultat d'un procés constructiu desenvolupat en diverses fases entre els anys 1961 i 1966.

En una primera fase, l'any 1961, es projecta i autoritza la construcció d'un edifici destinat a dormitoris vinculats a activitat hotelera, amb una configuració inicial de planta baixa i soterrani, i amb previsió d'ampliació futura.



Posteriorment, l'any 1966, es duu a terme una ampliació significativa de l'edificació, que defineix en gran mesura la configuració volumètrica actual de l'edifici.

Aquesta ampliació consisteix en la sobreelevació de l'edifici existent mitjançant la incorporació de dues plantes pis, destinades també a ús d'allotjament, amb una distribució aproximada de 10 habitacions per planta. Aquesta actuació transforma l'edificació inicial en un volum de planta baixa i dues plantes pis, amb una clara orientació funcional cap a l'allotjament.

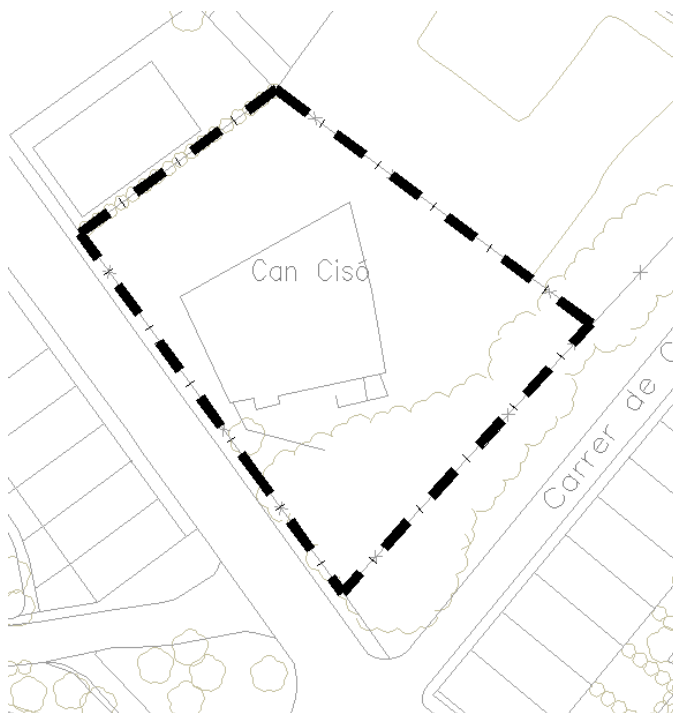


Així, la configuració resultant d'aquesta ampliació correspon essencialment a l'edifici que ha arribat fins a l'actualitat, tant pel que fa a la seva volumetria com a la seva organització funcional.



### 3.2 Subàmbit B – Can Cisó de Guèmol

El subàmbit B es localitza al carrer del Remei, a l'àmbit de Guèmol, i correspon a una finca de titularitat privada amb una superfície aproximada de 1.463,51m<sup>2</sup>, segons topogràfic.



A l'interior de la parcel·la s'hi emplaça la masia de Can Cisó de Guèmol, inclosa en el Catàleg de béns protegits del municipi amb la fitxa M1, la qual correspon a una edificació d'origen històric de tipologia de masia tradicional.



L'edificació es troba actualment en estat de ruïna o forta degradació, amb pèrdua parcial de cobertes i elements estructurals, i sense ús funcional. L'entorn de la finca està tancat perimetralment, presenta vegetació espontània i manca de manteniment, sense urbanització ni integració efectiva dins del sistema d'espais lliures municipals.

En data febrer de 2025, la propietat de la finca va presentar escrit davant l'Ajuntament advertint del seu propòsit d'iniciar l'expedient d'apreupament per a l'expropiació per ministeri de la llei de la finca, qualificada pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

Aquest fet posa de manifest que, malgrat la seva qualificació com a sistema urbanístic destinat a ús públic, la finca no es troba inclosa en cap polígon d'actuació urbanística ni en cap altre

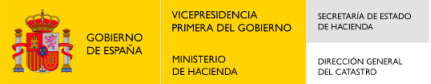
àmbit de gestió que en permeti la seva obtenció mitjançant cessió gratuïta, situació que habilita la propietat a instar el procediment expropiatori.

En aquest context, la present modificació puntual del POUM incorpora aquesta finca dins un polígon d'actuació urbanística discontinu, amb la finalitat de possibilitar la seva obtenció per cessió gratuïta en el marc del desenvolupament urbanístic, evitant el recurs a l'expropiació i garantint una gestió més eficient i coherent amb l'interès públic.

Així mateix, i en relació amb l'advertiment formulat, l'Ajuntament ha dut a terme una estimació econòmica del cost que suposaria l'obtenció de la finca per via expropiatòria, la qual posa de manifest l'impacte econòmic rellevant que tindria aquesta operació per a l'administració.

En aquest sentit, la solució proposada mitjançant la delimitació del polígon d'actuació no només resol les disfuncions urbanístiques detectades, sinó que també optimitza la gestió del sòl i evita una càrrega econòmica significativa per a l'Ajuntament.

A continuació s'incorpora la fitxa cadastral de la finca:



GOBIERNO DE ESPAÑA  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0625906DG8602N0001MU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL REMEI 57  
17820 BANYOLES (GIRONA)

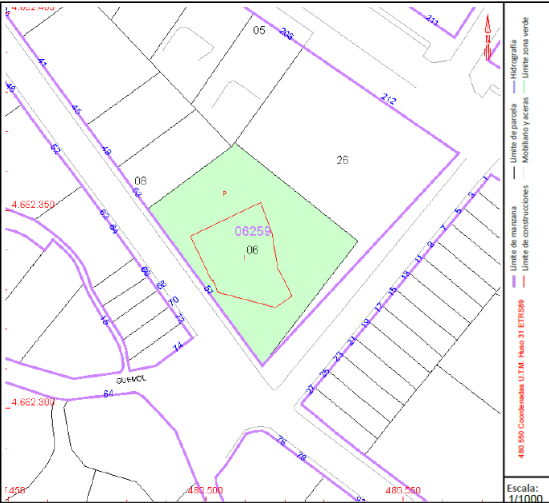
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:** 395 m2  
**Año construcción:** 1901

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	275
VIVIENDA	1/00/02	120

**PARCELA**

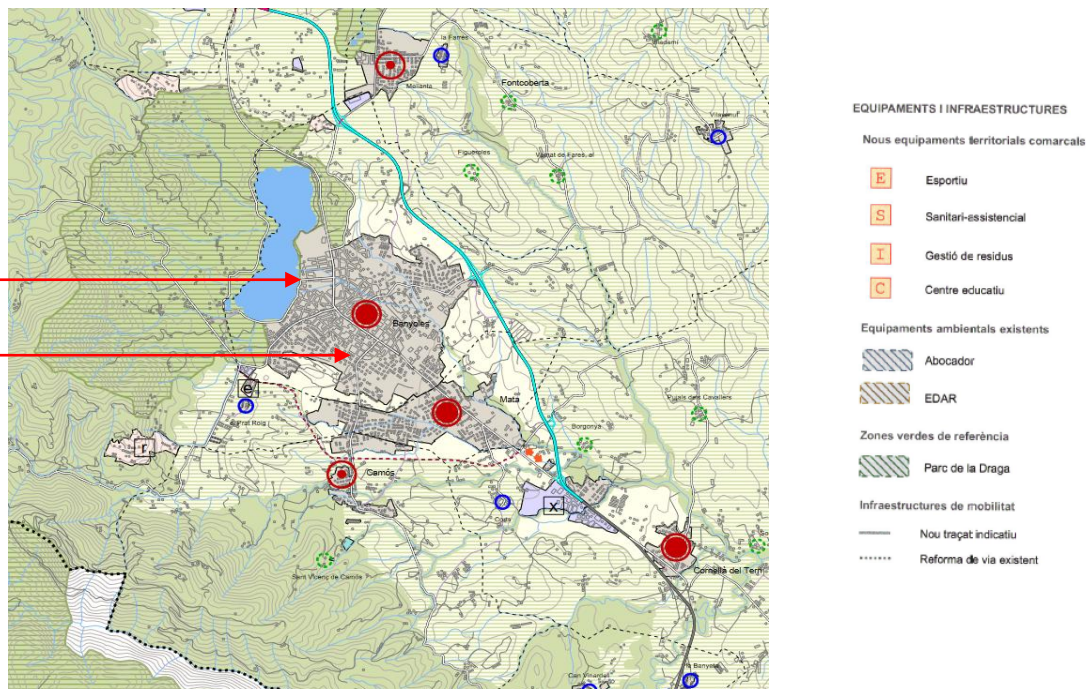
**Superficie gráfica:** 1.466 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



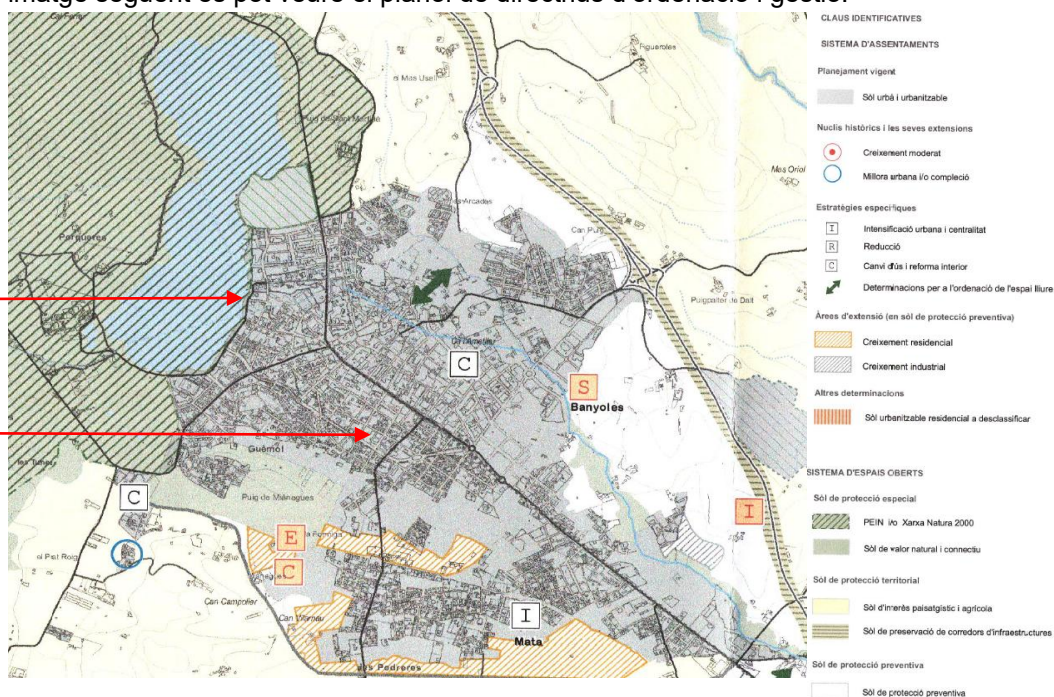
Escala: 1:1000

## 04 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:



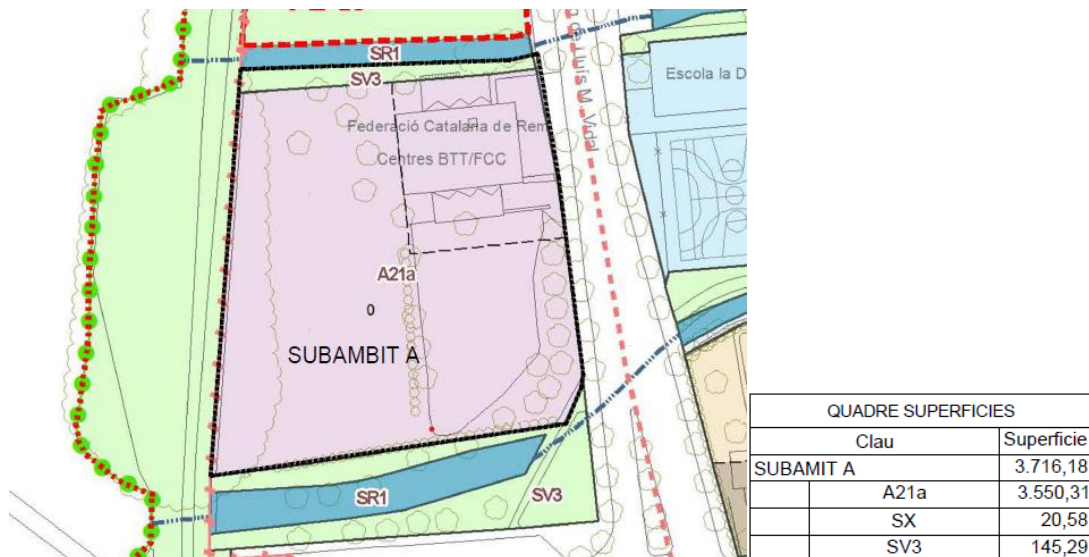
### Pla Ordenació Urbanístic Municipal de Banyoles

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

La present modificació afecta dos àmbits discontinus en sòl urbà, amb situacions urbanístiques diferenciades que es descriuen a continuació.

#### 4.1 Subàmbit A – Club de Rem

El subàmbit A, amb una superfície total de 3.716,18 m<sup>2</sup>, es troba qualificat majoritàriament com a clau A21a, corresponent a zona de serveis, amb una superfície de 3.550,31 m<sup>2</sup>, i incorpora també petites porcions qualificades com a sistema viari (SX) amb 20,58 m<sup>2</sup> i espais lliures (SV3) amb 145,29 m<sup>2</sup>, àmbit de la modificació senyalat amb línia negra discontinua al plànol i segons el quadre de superfícies següent:



No obstant això, la superposició de la qualificació urbanística del POUM amb el topogràfic de detall realitzat posa de manifest diversos desajustos entre la ordenació prevista i la realitat física existent.

En concret, de la superposició de la qualificació urbanística del POUM amb el topogràfic de detall, es posen de manifest les següents situacions, nombrades al plànol amb números del 1 al 5:



1. Una part de la superfície qualificada com a A21a se situa, en la realitat física, dins l'àmbit de zona verda pública vinculada al passeig, evidenciant un desajust entre la delimitació urbanística i la configuració real de l'espai.



2. En l'àmbit qualificat com a zona verda (SV3) no es troba clarament definit el límit de la propietat, localitzant-s'hi elements vinculats a l'edificació existent, com accessos i escales, que en formen part funcionalment.



3. S'identifica la necessitat d'incorporar a l'àmbit una franja d'espai actualment destinada a via pública, amb l'objectiu d'ajustar les alineacions i millorar la configuració de l'espai públic mitjançant la reurbanització de la vorera.



4. La superposició amb el topogràfic mostra que una part de la clau A21a se situa sobre sòl qualificat com a vial públic, fet que fa necessari ajustar el límit de la qualificació urbanística al límit real de la propietat, coincident amb la tanca existent.
5. Finalment, es detecta que una part de la clau A21a afecta també àmbits qualificats com a zona verda, posant de manifest la necessitat d'ajustar els límits de les qualificacions per tal de regularitzar la configuració de l'espai lliure existent.

Aquestes disfuncions són conseqüència, en gran mesura, de la manca d'un ajust precís del planejament a la realitat topogràfica. En conseqüència, l'ordenació vigent no reflecteix de manera fidel la configuració actual de l'àmbit, generant incoherències entre qualificació urbanística, límits de propietat i usos efectius, fet que dificulta la seva correcta gestió urbanística.

La normativa actual de la clau A21a és la següent:

## **Article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.**

### 1. Definició

Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

### 2. Regulació

En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir correccions volumètriques i modificacions dels usos existents sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l'interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

### 3. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.2 Residència col·lectiva. Dominant
- 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
- 2.2 Comercial. Complementari.
- 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
- 2.3d Apartament turístic. Compatible.
- 2.4 Restauració. Complementari.
- 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.
- 7.2 Aparcament. Complementari.

### 4. Especificitats

4.1. A la subzona A21a, residència de la Federació Catalana de Rem, s'aplicarà el següent:

- Aquesta residència està inclosa dins l'àmbit de l'entorn de protecció del BCIN, pel que només s'admetran intervencions en l'espai que no està identificat amb l'epígraf 0 en els plànols d'ordenació i les possibles ampliacions i/o substitució de l'edificació existent es limitaran a un increment del 15% de l'edificabilitat i ocupació actuals, sense que puguin superar l'alçada actual.

Per tant, la normativa actual del POUM permet l'ampliació de l'edificació en un 15% de l'edificabilitat i ocupació actuals.

#### **4.2 Subàmbit B – Can Cisó de Guèmol**

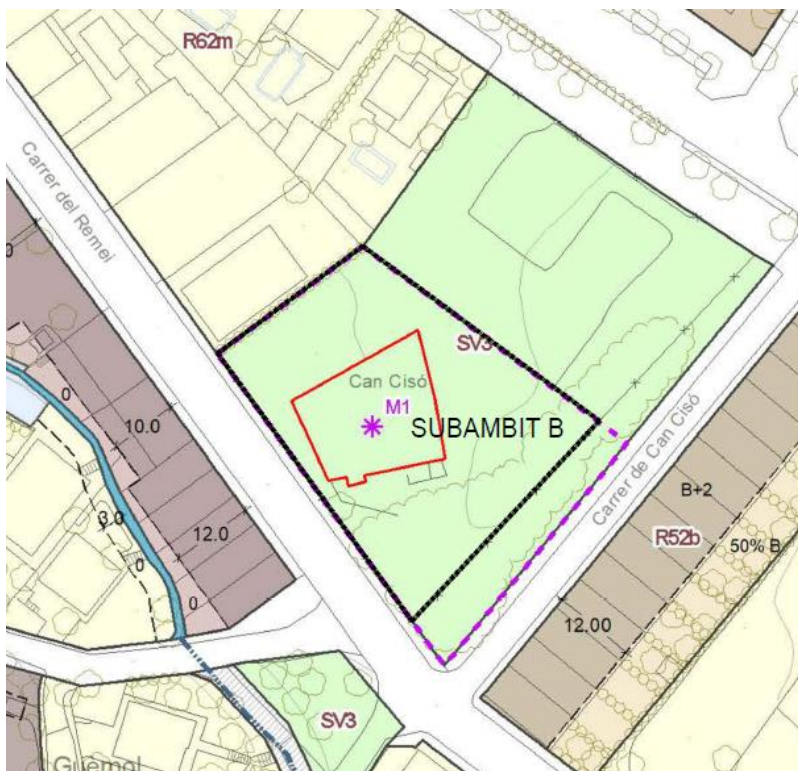
El subàmbit B, amb una superfície de 1.463,51 m<sup>2</sup>, es troba qualificat íntegrament com a sistema d'espais lliures clau SV3, formant part d'una zona verda de major extensió que ja es troba cedida, urbanitzada i en ús en el seu entorn immediat.

No obstant això, la finca objecte de la present modificació correspon a un àmbit pendent de cessió, que no es troba inclòs en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística que en permeti la seva obtenció mitjançant els mecanismes habituals de gestió urbanística.

Aquesta situació implica que, tot i la seva qualificació com a sistema d'espais lliures, el sòl continua essent de titularitat privada, sense que existeixi un instrument que en garanteixi la seva incorporació efectiva al domini públic.

En aquest context, la finca podria esdevenir, en absència d'actuació urbanística, objecte d'expropiació per ministeri de la llei, d'acord amb la legislació urbanística vigent, amb el consegüent impacte econòmic per a l'administració.

A més, dins d'aquest àmbit s'hi localitza la masia de Can Cisó de Guèmol, inclosa en el Pla Especial Urbanístic de Protecció del Patrimoni del municipi, amb la corresponent fitxa de protecció (M1), fet que reforça la necessitat de garantir-ne la preservació i posada en valor en el marc d'una ordenació adequada.



## AJUNTAMENT DE BANYOLES

### CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

<b>Can Cisó de Guèmol</b>		<b>M1</b>
LOCALITZACIÓ :		FULL nº 1 de 5
c. del Remei		
ANY O ÈPOCA :	AUTOR:	
s. XIII-XVI	desconegut	
REFERÈNCIA CADASTRAL:		
0625908DG8602N0001MU		
<b>DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :</b>  RÈGIM DEL SÒL : Sòl urbà  PLANEJAMENT VIGENT : . Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles , TRPGOU, zona de protecció historicoartística (S.4)  PROTECCIÓ ACTUAL: . Inventari del Patrimoni arquitectònic de Catalunya: N° 14987 - BCIL Núm. Catàleg Patrimoni Cultural Català: 1521-I (Aprovació definitiva CU 18/01/1984) . Pre-catàleg d'elements d'Interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic: P06 Mas Cisó de Guèmol- XII-XIV c. Del Remei.	<b>DESCRIPCIÓ GENERAL :</b> Masia del s. XIII TIPOLOGIA : Arquitectura civil. Masia  ESTRUCTURA : Murs de càrrega i pilars interiors de llosa de Pedra de Banyoles  COBERTA : de teula a dos aigües  ÚS ACTUAL : Abandonada.  ESTAT DE CONSERVACIÓ : En estat de ruïna	
<b>DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA :</b>  La masia de Can Cisó té una llarga història que es remunta al s.XIII. Formava part del veïnat de Guèmol esmentat ja l'any 957. Edifici de planta baixa, pis i golfes en avançat estat de ruïna. La planta és trapezoidal i està formada per tres crugies en direcció est-oest. Al costat sud hi ha cossos afegits. A la façana principal porticada hi destaca la gran arcada d'arc apuntat de dovelles. Sobre l'arcada hi ha dos badis separats per un pilar que serveix de suport del teulat a dues aigües. L'arcada dona pas al porxo on es troba la porta d'accés a l'habitatge sobre una petita escala que salva el desnivell. Encara es conserven dues espitlleres i una finestra lateral gòtica lobulada. Les parets són de carreus irregulars de pedra de Banyoles, amb restes d'un antic arrebossat. Els carreus ben treballats són exclusius al angles de la casa, en els elements estructurals i en algunes obertures. A la planta noble de la masia perduraven interessants elements en guix en els dintells i brancals de les portes, com també en els sostres. Cal destacar l'estructura de pilars interiors fets de llosa de Pedra de Banyoles posades de canto en la formació de la sala cap el s. XV o XVI. Actualment la coberta està derruïda, però es conserva l'estructura de murs i de pilars interiors. Pel que fa a la decoració interior de guixos es troben pràcticament desapareguts a l'estar a la intempèrie.		
<b>VALORACIÓ :</b> És la única masia que es conserva del s.XIII amb poques modificacions al terme de Banyoles. Cal destacar la seva estructura funcional de suport formada de murs de càrrega i pilars juntament amb les decoracions de guix de les sales nobles, avui quasi desaparegudes.		

## AJUNTAMENT DE BANYOLES

### CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

**Can Cisó de Guèmol**

**M1**

LOCALITZACIÓ :

c. del Remei

FULL nº 2 de 5

ANY O ÈPOCA :

s. XIII-XVI

AUTOR:

desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0625906DG8602N0001MU

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 Cisó de Guèmol

M1

LOCALITZACIÓ :

c. del Remei

FULL nº 3 de 5

ANY O ÈPOCA :

s. XIII-XVI

AUTOR:

desconegut

REFERÈNCIA CADASTRAL:

0625906DG8602N0001MU

FOTOGRAFIES:



FAÇANA c/ DEL REMEI



FAÇANA PRINCIPAL PRINCIPIS s.XX

## AJUNTAMENT DE BANYOLES

### CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

<b>Can Cisó de Guèmol</b>		<b>M1</b>
LOCALITZACIÓ : c. del Remei		FULL nº 4 de 5
ANY O ÈPOCA : s. XIII-XVI	AUTOR: desconegut	
REFERÈNCIA CADASTRAL: 0625906DG8602N0001MU		
PLANTES:		
 <p>PLANTA PIS</p>		
 <p>PLANTA GOLFES</p>		
E 1/200		

## AJUNTAMENT DE BANYOLES

### CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

<b>Can Cisó de Guèmol</b>	<b>M1</b>
---------------------------	-----------

LOCALITZACIÓ : c. del Remei	FULL nº 5 de 5
--------------------------------	----------------

ANY O ÈPOCA : s. XIII-XVI	AUTOR: desconegut
------------------------------	----------------------

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0625906DG8802N0001MU
---

### NIVELLS DE PROTECCIÓ PARCIAL

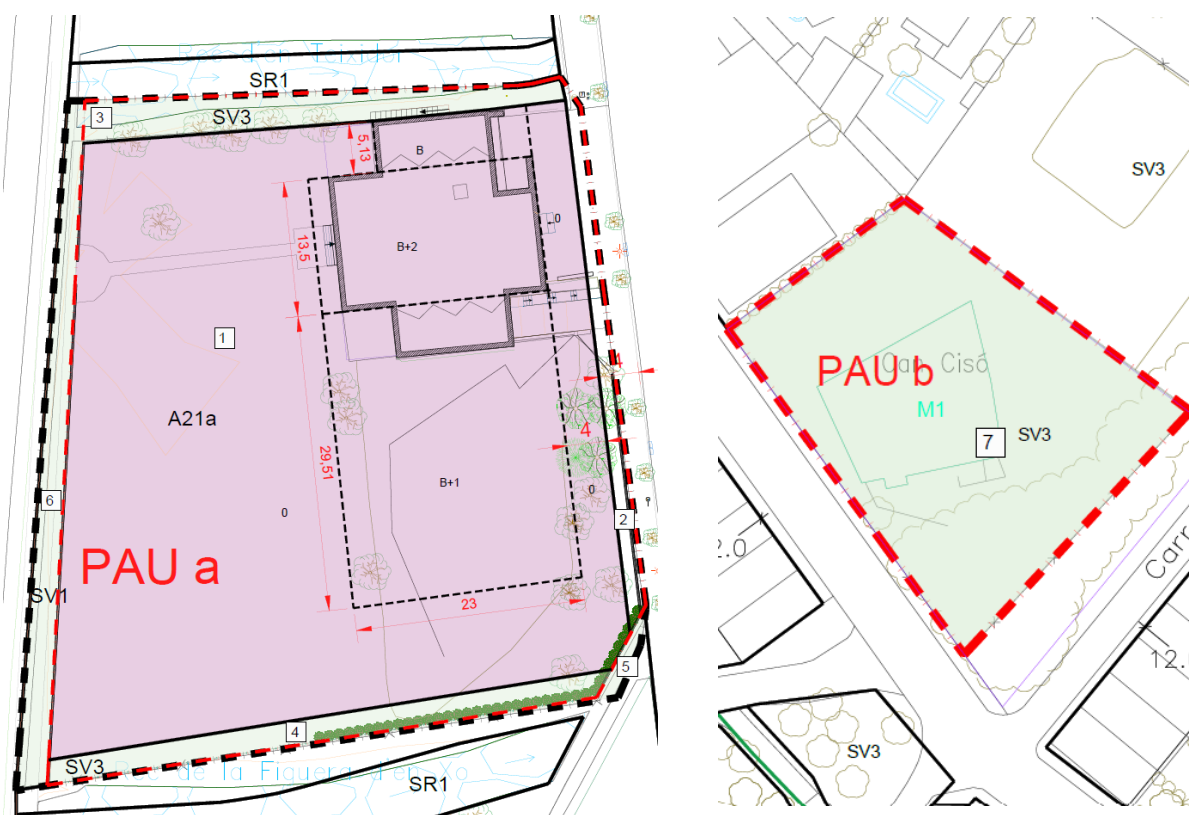
<p>- EDIFICABILITAT : No es podrà edificar més volum que l'actual.</p> <p>- OCUPACIÓ PARCEL·LA : No es permetrà construir més en la parcel·la per ser zona verda pública.</p> <p>- ENTORN DE PROTECCIÓ: No serà edificable.</p> <p>- ACABATS DE FAÇANA: Es mantindrà la pedra a la vista com a forma didàctica del sistema constructiu.</p> <p>- ELEMENTS A PROTEGIR : El volum general. A la façana s'ha de mantenir la disposició de les obertures amb els seus ampits, brancals i dintells. Pel que fa a l'interior, s'ha de mantenir l'estructura funcional i de suport.</p> <p>- INVESTIGACIÓ ARQUEOLÒGICA : És necessària en el subsòl.</p> <p>- USOS PERMESOS : Habitatge, restauració.</p> <p>- INTERVENCIÓNS : 1. NECESSÀRIES: Són necessàries les obres de restitució i consolidació de l'edifici existent actual d'acord amb les dades de què es disposa pels estudis que s'han realitzat.</p> <p>2. PERMESOS: Es poden realitzar totes aquelles obres que respectin els elements esmentats.</p> <p>3. PROPOSADES: La modificació del TRPGOU per tal de crear un espai de verd privat a l'entorn de la casa.</p>
---

## 05 Proposta i justificació de la modificació puntual del POUM

La present modificació puntual del POUM de Banyoles té per objecte, d'una banda, possibilitar l'ampliació de les instal·lacions del Club de Rem mitjançant l'adequació de les determinacions urbanístiques vigents, i, d'altra banda, incorporar la finca de Can Cisó de Guèmol dins un àmbit de gestió urbanística que en permeti l'obtenció per cessió gratuïta, evitant així el procediment d'expropiació per ministeri de la llei.

L'àmbit de la modificació comprèn una superfície total de 5.179,85 m<sup>2</sup>, corresponent al conjunt dels dos subàmbits analitzats. No obstant això, una part d'aquest àmbit correspon a sòls ja qualificats com a sistemes públics, cedits i urbanitzats, que no requereixen actuacions de transformació urbanística.

En conseqüència, es delimita un únic polígon d'actuació urbanística discontinu, amb una superfície de 4.990,06 m<sup>2</sup>, que inclou exclusivament els sòls que requereixen gestió, cessió i urbanització.



D'acord amb el quadre de superfícies de la modificació, el polígon d'actuació urbanística, inclou exclusivament les superfícies identificades amb els números 1, 2, 3, 4 i 7 del quadre següent:

MODIFICACIÓ POUM				PAU
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
A21a	PAU a	1	3.136,78	3.526,55
SX		2	86,11	
SV3		3	152,42	
SV3		4	151,24	
SV3		5	24,52	
SV1		6	165,27	
SV3	PAU b	7	1.463,51	1.463,51
Àmbit	■ ■ ■ ■		5.179,85	4.990,06

Les superfícies identificades amb els números 5 i 6, tot i formar part de l'àmbit de la modificació, no s'inclouen dins el polígon d'actuació, atès que ja tenen la condició de domini públic i es troben urbanitzades. La seva inclusió respon únicament a la necessitat d'ajustar la qualificació urbanística a la realitat existent, ja que actualment es troben parcialment qualificades com a clau A21a malgrat formar part del sistema d'espais lliures vinculats al passeig de l'estany.

En aquest sentit, es proposa la seva requalificació com a sistema d'espais lliures, amb clau SV3 per a la superfície 5 i SV1 per a la superfície 6, en coherència amb el seu entorn immediat, sense que aquesta operació comporti noves obligacions de gestió urbanística.

Aquesta operació permet ajustar el planejament a la realitat existent, sense comportar noves obligacions de gestió urbanística, i contribueix a la coherència global de l'ordenació proposada.

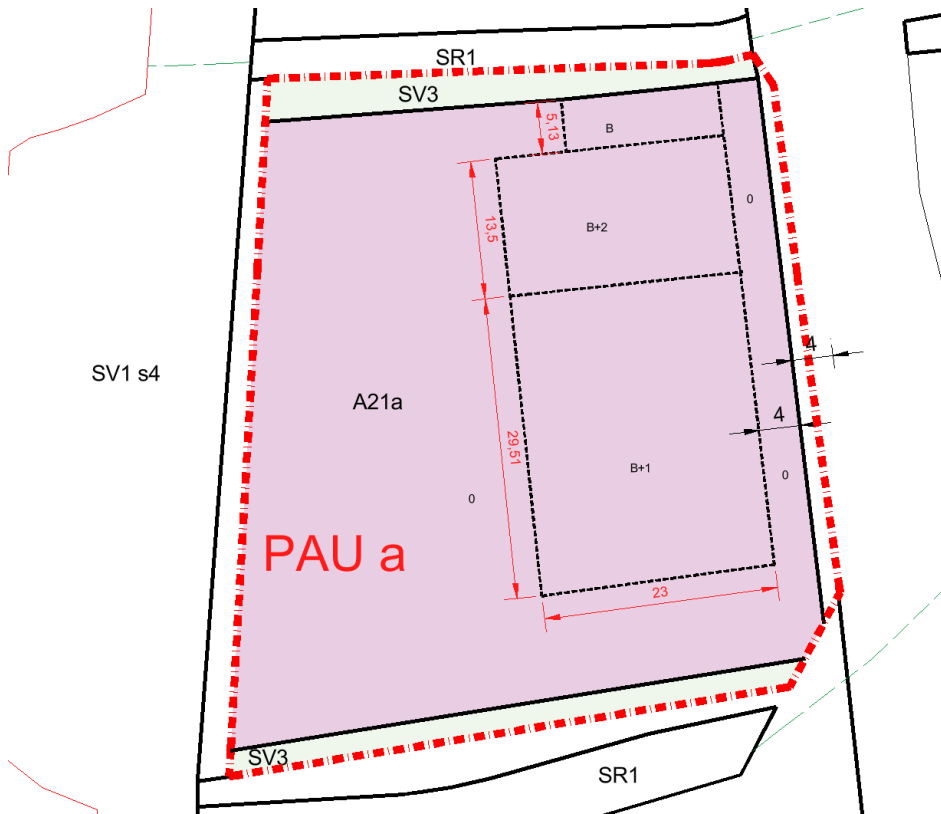
### 5.1. Delimitació del polígon d'actuació urbanística discontinu

El polígon d'actuació urbanística discontinu està format per dos subàmbits físicament separat:

- PAU a – Club de Rem
- PAU b – Can Cisó de Guèmol

#### **PAU a - Finca del Club de Rem**

En relació amb el subàmbit a del PAU, corresponent a la finca del Club de Rem, la modificació proposa una intervenció orientada a possibilitar l'ampliació de les instal·lacions existents i, alhora, ajustar les determinacions urbanístiques a la realitat física de l'àmbit.



- **Proposta ordenació clau A21a**

Pel que fa a les condicions d'edificació, la modificació planteja una revisió del règim vigent de la clau A21a, que actualment segons hem vist a l'article 160.4.1 de les normes del POUM, limita les ampliacions a un increment del 15% de l'edificabilitat existent. Aquesta limitació es considera inadequada en relació amb les necessitats funcionals de l'edifici, atesa la seva consolidació i el seu paper dins el sistema esportiu i d'activitats vinculades a l'estany.

En conseqüència, es proposa permetre un increment de l'edificabilitat de fins al 95% respecte del sostre existent, possibilitant una ampliació substancial de les instal·lacions. Aquesta ampliació es planteja de manera ordenada i condicionada a la seva implantació dins del gàlib definit, garantint així la seva coherència formal i la seva adequada integració en l'entorn.

El sostre existent del edifici és de 945,26 m<sup>2</sup> i amb l'ampliació permesa pel POUM vigent del 15% es podria ampliar en 141,79 m<sup>2</sup> més. La present modificació proposa ampliar amb un 95% sent el total possible ampliació en 898 m<sup>2</sup>, dels quals 141,79 ja els proposava el POUM i els 756,21 m<sup>2</sup> els proposa la present modificació puntual.

En compliment a la llei d'urbanisme 1/2010, són d'aplicació per l'augment de l'edificabilitat els articles següents:

**Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics**

*100.1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.*

...

100.4 Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:
  - 1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament urbanístic.
  - 2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

#### **Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat**

43.1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL Segona. Actuacions de transformació urbanística**

DA2.3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

DA2.4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació

urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

En la proposta s'augmenta en 756,21 m<sup>2</sup> de sostre i per tant s'ha d'augmentar en 20m<sup>2</sup> d'espais lliures per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i significa un augment de 151,24 m<sup>2</sup> d'espais lliures. Aquest nou espai lliure en la proposta es situa al sud de la parcel·la A21a situat al costat del rec de la Figuera d'en Xo, ampliant la zona verda SV3 del rec.

Paral·lelament, s'amplia el gàlib edificatori per permetre l'ampliació de superfície proposada, aquest nou gàlib s'ha configurat seguint l'alineació de l'edificació existent, seguint la separació de 4 metres del carrer i proposant una separació respecte del passeig i de l'estany, amb l'objectiu de millorar la integració paisatgística i garantir una adequada relació amb l'espai públic i l'entorn natural.

Aquesta revisió normativa de la clau A21a es complementa amb la incorporació de criteris específics d'integració paisatgística, orientats a assegurar que les noves edificacions s'adaptin a la topografia, minimitzin la seva presència visual des del passeig i des de l'estany, i utilitzin solucions formals i materials coherents amb el caràcter de l'àmbit. En aquest sentit, es reforça el control de la volumetria, la longitud de façana i el tractament dels espais lliures, amb la finalitat d'evitar efectes de barrera i garantir una lectura fragmentada de l'edificació.

El redactat de l'article 160 es modifica en els termes següents:

*4.1. A la subzona A21a, residència de la Federació Catalana de Rem, s'aplicarà el següent:*

- *Aquesta residència està inclosa dins l'àmbit d'entorn de protecció del BCIN, pel que només s'admetran intervencions en l'espai que no està identificat amb l'epígraf 0 en els plànols d'ordenació i les possibles ampliacions i/o substitució de l'edificació existent es limitaran a un increment màxim del 95% del sostre existent, amb una ocupació màxima del 40% de la parcel·la, sense que es pugui superar l'alçada actual de referència, que serà de 10 m en configuració B+2 i de 7,5 m en configuració B+1. S'admet una alçada lliure de planta baixa de fins a 4,00 m i la construcció de fins a dues plantes soterrani amb una ocupació màxima del 40% de la superfície de la parcel·la.*

*Les noves edificacions i ampliacions hauran de garantir la correcta integració paisatgística en relació amb l'entorn de l'estany i els espais lliures adjacents. En fase de llicència caldrà aportar un estudi d'integració paisatgística que justifiqui l'adequació de la volumetria, materials, colors, tancaments i el tractament de l'espai lliure. A fi d'evitar l'efecte barrera i afavorir la fragmentació volumètrica, cap edificació podrà superar els 30 m d'amplada lineal de façana, límit que es podrà superar únicament a la planta baixa sempre que la resta de plantes compleixin aquesta condició i es garanteixi una lectura volumètrica fragmentada.*

*Les cobertes podran ser transitables sempre que es garanteixi la seva integració visual, i les instal·lacions s'hauran de disposar de manera ordenada i amb els elements de protecció necessaris per evitar la seva visibilitat des de la via pública. Es procurarà mantenir i potenciar la vegetació existent, especialment l'arbrat de ribera i les masses vegetals que actuen com a filtre paisatgístic, de manera que qualsevol afectació haurà de ser degudament justificada i compensada amb noves plantacions d'espècies adequades, prioritzant les autòctones. Així mateix, s'admet la construcció de piscines a l'espai lliure de la parcel·la.*

- **Zona verda SV3 existent**

Pel que fa a la zona verda qualificada com a sistema d'espais lliures clau SV3 existent, es manté la seva qualificació i destinació a ús públic, ajustant-se la seva delimitació a la realitat

física i funcional de l'àmbit, amb la finalitat de garantir la coherència amb el sistema d'espais lliures vinculat al passeig de l'estany i una correcta definició dels límits respecte dels sòls adjacents.

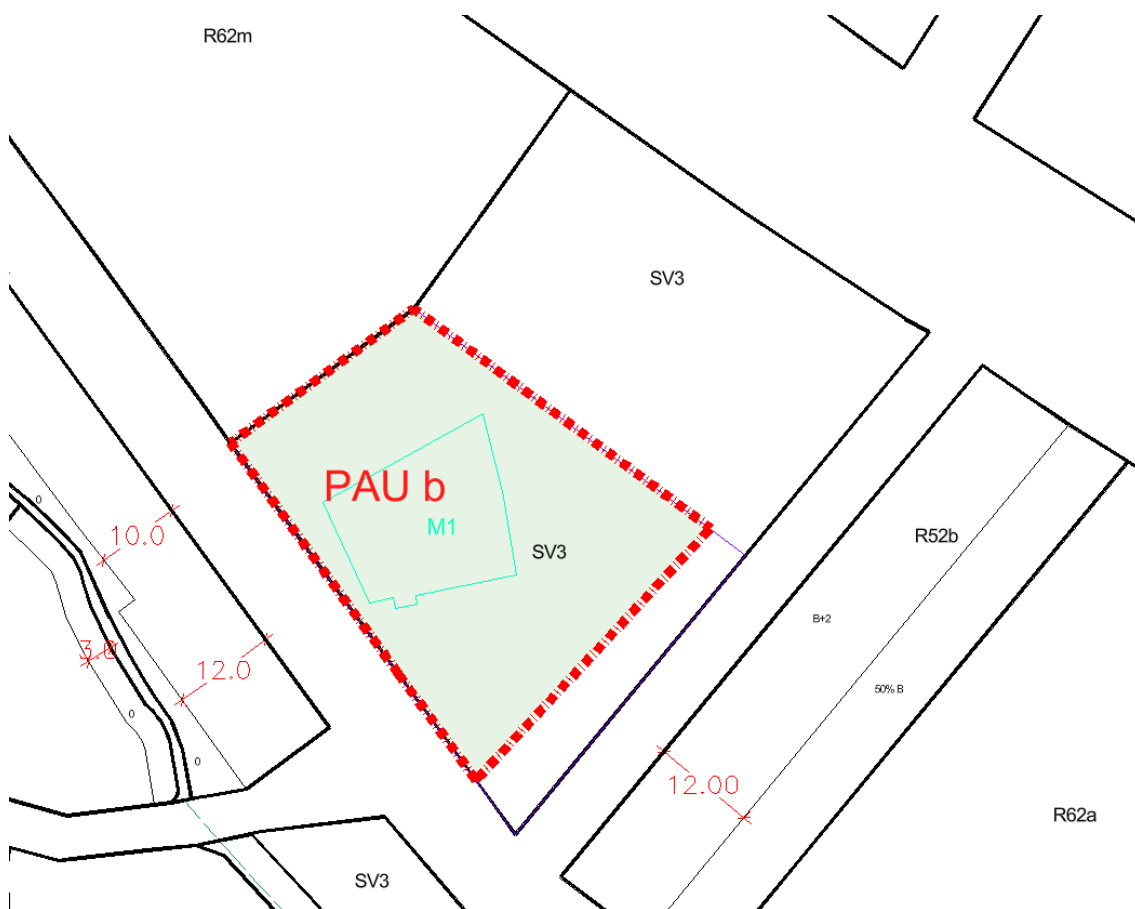
#### - Proposta urbanització vorera

Pel que fa a la urbanització de l'àmbit, es preveu l'adequació i ampliació de la vialitat, garantint la continuïtat del passeig i la seva relació amb l'estany. En aquest sentit, es defineix una amplada de vorera de 4,00 m, que permet ordenar adequadament la circulació de vianants i millorar la qualitat de l'espai públic.

L'actuació haurà de resoldre la correcta definició dels accessos, la continuïtat dels itineraris de vianants i la integració amb les zones verdes adjacents, mitjançant solucions que afavoreixin la qualitat urbana i paisatgística de l'àmbit.

### PAU b – Can Cisó de Guèmol

Pel que fa al subàmbit B, corresponent a la finca de Can Cisó de Guèmol, aquest s'incorpora al polígon d'actuació urbanística discontinu amb la finalitat de possibilitar l'obtenció del sòl qualificat de sistema d'espais lliures clau SV3, actualment de titularitat privada i no inclòs en cap àmbit de desenvolupament. L'actuació preveu la cessió gratuïta d'aquest sòl a favor de l'Ajuntament, completant així el sistema d'espais lliures existent i garantint la seva continuïtat funcional.



Dins aquest subàmbit s'hi inclou la masia catalogada en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, la qual manté el seu règim de protecció i les determinacions específiques establertes en la seva fitxa corresponent, sense que la present modificació en modifiqui les condicions d'intervenció. La inclusió de la finca en el polígon d'actuació permet, així mateix, evitar la seva

obtenció per expropiació i garantir una gestió urbanística adequada i coherent amb el planejament.

Per tot l'exposat, la present modificació puntual del POUM proposa, d'una banda, la modificació de l'article 160 corresponent a la clau A21a, en els termes definits en aquest document, i, de l'altra, la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística discontinu, corresponent al PAU 25, amb la incorporació de la seva fitxa específica a l'annex I de la normativa del POUM.

## **06 Determinacions, contingut i tramitació del document.**

### 06.1 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:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics.

### 06.2 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 comprensiu 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:

- El Programa de 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 es troba dins de les zones de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, d'acord amb el plànol normatiu corresponent, es determinen les alçades que no poden sobrepassar cap construcció ni instal·lació ni plantacions ni objectes fixes a mòbils.
- La parcel·la del Club de Rem es troba inclosa dins l'entorn de protecció del BCIN dels jardins històrics, pel que serà necessari sol·licitar el corresponent informe sectorial en matèria de patrimoni cultural.

### 06.3 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.

## **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.

En aquest sentit, la modificació no introdueix noves classificacions de sòl ni altera el model territorial, sinó que es limita a ajustar determinacions urbanístiques existents, possibilitar l'ampliació d'un servei consolidat i adequar la qualificació d'uns sòls ja destinats a sistema d'espais lliures, sense comportar nous processos d'urbanització ni transformacions rellevants del medi.

En qualsevol cas d'acord amb les mesures preventives, correctores i de seguiment, s'haurà de donar compliment als següents aspectes:

- Utilitzar preferentment en els paviments urbans components procedents del reciclatge dels materials
- Contemplar una xarxa separativa d'aigües pluvials que es recolliran en un dipòsit pel reg dels espais lliures.
- Donar compliment al que estableix la legislació sectorial en la gestió de runes i residus de la construcció.

- Aplicar mesures que garanteixin una jardineria sostenible en relació a l'estalvi d'aigua.
- Donar compliment a les diferents ordenances municipals relatives a aspectes ambientals en especial a la de regulació del soroll ambiental.

## **08 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”.

L'interès general de la present proposta de modificació del POUM, descrita a l'apartat 4, rau en possibilitar l'ampliació d'un servei existent i consolidat com és el Club de Rem, adaptant les condicions d'edificació vigents a les necessitats funcionals actuals, sense comportar la implantació de nous usos ni l'ocupació de nou sòl.

La regulació vigent limita de manera significativa la capacitat d'ampliació de l'edifici, fet que en dificulta l'evolució i adequació, tot i tractar-se d'un servei estretament vinculat a l'estany i amb un paper rellevant en l'activitat esportiva i social del municipi. En aquest sentit, la modificació permet optimitzar l'ús d'un sòl ja destinat a serveis, millorant-ne la funcionalitat sense alterar el model territorial vigent.

Paral·lelament, la proposta incorpora l'àmbit de Can Cisó de Guèmol amb la finalitat de garantir l'obtenció efectiva del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, actualment previst pel planejament vigent però no materialitzat. Aquesta situació s'ha vist reforçada per l'advertiment d'inici d'expedient d'expropiació per ministeri de la llei formulat per la propietat, que obligaria l'administració a assumir un cost econòmic significatiu.

Davant d'aquest escenari, la modificació planteja una solució de gestió urbanística que permet resoldre simultàniament la necessitat d'ampliació de l'edifici i l'obtenció del sòl destinat a sistemes, evitant el recurs a mecanismes expropiatoris i racionalitzant la despesa pública.

A aquest efecte, la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística discontinu permet articular conjuntament els beneficis derivats de l'increment d'edificabilitat en l'àmbit del Club de Rem i les càrregues associades a l'obtenció del sòl de Can Cisó de Guèmol, configurant una operació equilibrada que garanteix el compliment dels estàndards urbanístics i la viabilitat de la proposta.

En aquest sentit, la modificació dona resposta a interessos públics millora d'un servei existent, obtenció de sòl per a sistemes i optimització dels recursos públics i a interessos privats mitjançant l'establiment d'un mecanisme de gestió urbanística viable que permet el desenvolupament de les determinacions del planejament, de manera coherent i proporcionada.

Finalment, la proposta s'alinea amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, en tant que optimitza l'ús del sòl urbà existent, evita la classificació de nou sòl i promou una gestió eficient del territori, d'acord amb el que estableix l'article 3 del TRLU.

## **09 Compliment de les determinacions establertes en l'article 99 TRLU**

L'article 99 del TRLU estableix que les modificacions del planejament urbanístic han d'incorporar la identificació dels propietaris afectats, la definició dels drets i deures urbanístics, així com la justificació de la viabilitat de la proposta i les condicions per a la seva execució.

En aquest sentit, la present modificació dona compliment a aquests requeriments en els termes següents:

### **a) Identificació de les finques i dels titulars afectats**

La modificació incorpora la identificació de les finques incloses dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística discontinu, així com la dels seus titulars, d'acord amb la informació cadastral i registral disponible, incorporada a l'annex.

L'àmbit comprèn les finques corresponents al Club de Rem i a Can Cisó de Guèmol, sobre les quals es concreten les determinacions de la modificació i els corresponents drets i deures urbanístics.

	Finca registral	Ref Cadastral	Sup. Cadastral sòl	Sup. registral
Finca Club de Rem	10235	0135201DG8603N0001WQ	3.391 m <sup>2</sup>	3.292,28 m <sup>2</sup>
Finca Can Cisó de Guèmol	16266	0625906DG8602N0001MU	1.466 m <sup>2</sup>	1.463,51 m <sup>2</sup>

### **b) Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**

Els drets i deures derivats de la modificació es fonamenten en l'increment d'edificabilitat previst en l'àmbit del Club de Rem i en la necessitat de garantir l'obtenció del sòl destinat a sistema d'espais lliures en l'àmbit de Can Cisó de Guèmol.

En aquest sentit, l'increment d'aprofitament urbanístic comporta l'obligació d'assumir les càrregues derivades de la modificació, principalment la cessió de sòl per a sistemes i les actuacions d'urbanització associades, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

La viabilitat de la modificació es basa en l'equilibri entre els beneficis derivats de l'increment d'edificabilitat i les càrregues urbanístiques associades.

En relació amb l'obtenció del sòl destinat a sistema d'espais lliures a Can Cisó de Guèmol, i d'acord amb l'advertiment previ formulat a l'empara de l'article 114 del TRLUC, cal tenir en compte que, en absència d'actuació, l'Ajuntament hauria d'iniciar el corresponent expedient d'expropiació. A aquests efectes, s'ha disposat d'una valoració tècnica independent que fixa un valor de 408.686 €, amb un valor de repercussió del sòl (VRS) de 348,47 €/m<sup>2</sup> de sostre, la qual s'incorpora a la present modificació com a annex II.

Aquest valor es considera coherent amb els valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per al municipi de Banyoles, situant-se dins els rangs corresponents a la seva localització i categoria.

Per tal d'evitar el recurs a l'expropiació, la modificació planteja una solució de compensació urbanística mitjançant l'increment de sostre en la finca del Club de Rem, amb un increment total de 756,21 m<sup>2</sup> de sostre.

L'equivalència econòmica de la proposta resulta de dividir el valor de la finca afectada (408.686 €) pel sostre addicional proposat (756,21 m<sup>2</sup>), obtenint un valor de repercussió aproximat de 540 €/m<sup>2</sup> de sostre.

Aquest valor s'inscriu dins els valors habituals per a usos hotelers en ubicacions similars al front de l'estany, i resulta coherent amb els valors de mercat, tenint en compte la situació i el potencial de la finca.

Cal tenir en compte, a més, que aquest valor incorpora les càrregues urbanístiques associades a l'actuació, entre les quals es troben la cessió de sòl per a espais lliures (141,24 m<sup>2</sup>) derivada de l'increment d'edificabilitat, així com les actuacions d'urbanització vinculades, especialment la millora de la vorera i dels espais públics adjacents.

En conseqüència, a la vista de la valoració de referència, del contrast amb els valors de mercat i de les càrregues associades, es considera que l'increment de sostre proposat permet assolir un equilibri adequat entre beneficis i càrregues, garantint la viabilitat econòmica de l'actuació i evitant el recurs a mecanismes expropiatoris.

### **c) Condicions i sistema d'execució**

La modificació delimita un únic polígon d'actuació urbanística discontinu que integra els àmbits del Club de Rem i de Can Cisó de Guèmol, permetent articular de manera conjunta els drets i deures urbanístics.

La delimitació d'un polígon discontinu es justifica per la necessitat d'articular conjuntament àmbits físicament separats però funcionalment vinculats, permetent equilibrar els beneficis i càrregues derivats de la modificació i garantir l'obtenció del sòl destinat a sistemes sense recórrer a mecanismes expropiatoris.

L'actuació es durà a terme pel sistema de compensació bàsica, mitjançant la tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació, on s'haurà de contemplar les cessions d'aprofitament del 15% tal i com contempla l'article 43.1.b i 99.3 de la Llei d'urbanisme 1/2010.

### **d) Terminis d'execució**

L'execució de l'actuació es preveu dins el primer sexenni, d'acord amb el que estableix la fitxa del nou polígon d'actuació urbanística.

En aquest sentit, es considera que la present modificació dona compliment a les determinacions de l'article 99 del TRLU, en tant que identifica els elements afectats, defineix els drets i deures urbanístics i estableix un mecanisme de gestió que garanteix la seva viabilitat i execució.

## **10 Compliment de les determinacions de l'article 100 del TRLU i de la disposició adicional segona (actuacions de dotació)**

---

L'article 100 del TRLU estableix que, en el cas de modificacions del planejament que comportin un increment de sostre edificable, cal preveure l'increment corresponent de les reserves de sistemes urbanístics, d'acord amb els estàndards establerts per la legislació urbanística vigent.

En aquest sentit, la present modificació comporta un increment d'edificabilitat en l'àmbit del Club de Rem de 756,21 m<sup>2</sup> de sostre, sense que es produeixi un canvi d'ús, motiu pel qual resulta d'aplicació el que estableix l'article 100.4 del TRLU en relació amb les actuacions de dotació.

D'acord amb la disposició adicional segona del TRLU, aquesta actuació té la consideració d'actuació aïllada de dotació, atès que es tracta d'una modificació del planejament en sòl urbà consolidat que comporta un increment d'edificabilitat, sense implicar una reordenació general d'un àmbit.

En aquest sentit, l'increment de sostre comporta la necessitat d'incrementar les reserves de sistemes urbanístics d'espais lliures en una proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.

En conseqüència, l'increment de sostre de 756,21 m<sup>2</sup> comporta una reserva adicional d'espais lliures de 151,24 m<sup>2</sup>, que la present modificació assumeix i integra dins l'àmbit.

Aquesta reserva es localitza en continuïtat amb el sistema d'espais lliures existent vinculat al rec de la Figuera d'en Xo, ampliant la zona verda qualificada com a clau SV3 i garantint la seva funcionalitat, accessibilitat i coherència amb l'estructura dels espais lliures del municipi.

D'acord amb el que estableix l'article 100.4.c del TRLU, les reserves de sistemes s'han de situar preferentment en les parcel·les que reben el major aprofitament urbanístic o, si escau, en àmbits discontinus vinculats a l'actuació. En aquest cas, la proposta articula aquesta reserva mitjançant el polígon d'actuació urbanística discontinu que integra els àmbits del Club de Rem i de Can Cisó de Guèmol.

La delimitació d'aquest polígon respon a la necessitat d'articular els deures urbanístics derivats de l'actuació de dotació, permetent vincular l'increment d'aprofitament amb l'obtenció del sòl destinat a sistemes i garantint l'equilibri entre beneficis i càrregues.

En conseqüència, es considera que la modificació dona compliment a les determinacions de l'article 100 del TRLU, en tant que preveu i justifica adequadament l'increment de reserves de sistemes urbanístics i la seva gestió en el marc d'una actuació aïllada de dotació.

## **11 Document comprensiu (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 comprensiu dels extrems següents:

### **11.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.**

L'article 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En el present cas, la modificació puntual del POUM comporta la modificació de les determinacions urbanístiques en els àmbits del Club de Rem i de Can Cisó de Guèmol,

mitjançant l'ajust de la qualificació urbanística i la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística discontinu.

Per aquest motiu, se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació i d'altres actes urbanístics que puguin contradir les noves determinacions del planejament en l'àmbit afectat per la modificació, segons es delimita gràficament en el plànol núm. 3 d'ordenació.

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

La present modificació puntual del POUM té per finalitat possibilitar l'ampliació de l'edificabilitat en l'àmbit del Club de Rem, mitjançant la modificació de l'article 160 de la normativa corresponent a la clau A21a, amb l'objectiu d'adaptar les condicions d'edificació a les necessitats funcionals de l'edifici existent.

Aquesta ampliació comporta un increment de sostre edificable que es resol en el marc d'una actuació aïllada de dotació en sòl urbà consolidat, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLU, vinculant aquest increment a les corresponents cessions i càrregues urbanístiques.

En aquest sentit, la modificació preveu l'increment de les reserves de sistemes d'espais lliures, que es materialitzen en continuïtat amb els espais lliures existents vinculats al passeig de l'estany i al rec de la Figuera d'en Xo, garantint la seva integració urbana i funcional.

Paral·lelament, la modificació incorpora la finca de Can Cisó de Guèmol dins un polígon d'actuació urbanística discontinu, amb la finalitat de possibilitar l'obtenció del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures mitjançant cessió gratuïta, evitant el procediment d'expropiació per ministeri de la llei advertit per la propietat.

Així mateix, es proposa l'ajust de determinades qualificacions urbanístiques per adaptar-les a la realitat física existent, especialment en aquells àmbits ja urbanitzats que actualment presenten discordances entre la qualificació del planejament vigent i la seva configuració real, procedint a la seva requalificació com a sistema d'espais lliures.

La modificació delimita un únic polígon d'actuació urbanística discontinu que integra els àmbits del Club de Rem i de Can Cisó de Guèmol, permetent articular de manera conjunta els drets i deures urbanístics derivats de l'actuació, i garantint l'equilibri entre l'increment d'aprofitament i les càrregues associades.

En conjunt, la proposta permet resoldre les disfuncions detectades, millorar la coherència de l'ordenació i garantir l'obtenció de sòl per a sistemes públics, mitjançant un mecanisme de gestió urbanística adequat i viable.

Girona, abril de 2026

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

## **B. NORMES URBANÍSTIQUES**

---

Article únic:

Modificació de l'apartat 4.1 de l'article 160:

4.1. A la subzona A21a, residència de la Federació Catalana de Rem, s'aplicarà el següent:

- Aquesta residència està inclosa dins l'àmbit d'entorn de protecció del BCIN, pel que només s'admetran intervencions en l'espai que no està identificat amb l'epígraf 0 en els plànols d'ordenació i les possibles ampliacions i/o substitució de l'edificació existent es limitaran a un increment màxim del 95% del sostre existent, amb una ocupació màxima del 40% de la parcel·la, sense que es pugui superar l'alçada actual de referència, que serà de 10 m en configuració B+2 i de 7,5 m en configuració B+1. S'admet una alçada lliure de planta baixa de fins a 4,00 m i la construcció de fins a dues plantes soterrani amb una ocupació màxima del 40% de la superfície de la parcel·la.

Les noves edificacions i ampliacions hauran de garantir la correcta integració paisatgística en relació amb l'entorn de l'estany i els espais lliures adjacents. En fase de llicència caldrà aportar un estudi d'integració paisatgística que justifiqui l'adequació de la volumetria, materials, colors, tancaments i el tractament de l'espai lliure. A fi d'evitar l'efecte barrera i afavorir la fragmentació volumètrica, cap edificació podrà superar els 30 m d'amplada lineal de façana, límit que es podrà superar únicament a la planta baixa sempre que la resta de plantes compleixin aquesta condició i es garanteixi una lectura volumètrica fragmentada.

Les cobertes podran ser transitables sempre que es garanteixi la seva integració visual, i les instal·lacions s'hauran de disposar de manera ordenada i amb els elements de protecció necessaris per evitar la seva visibilitat des de la via pública. Es procurarà mantenir i potenciar la vegetació existent, especialment l'arbrat de ribera i les masses vegetals que actuen com a filtre paisatgístic, de manera que qualsevol afectació haurà de ser degudament justificada i compensada amb noves plantacions d'espècies adequades, prioritzant les autòctones. Així mateix, s'admet la construcció de piscines a l'espai lliure de la parcel·la.

Incorporar fitxa PAU 25 al annex fitxes de les normes urbanístiques:

Annex fitxes instruments

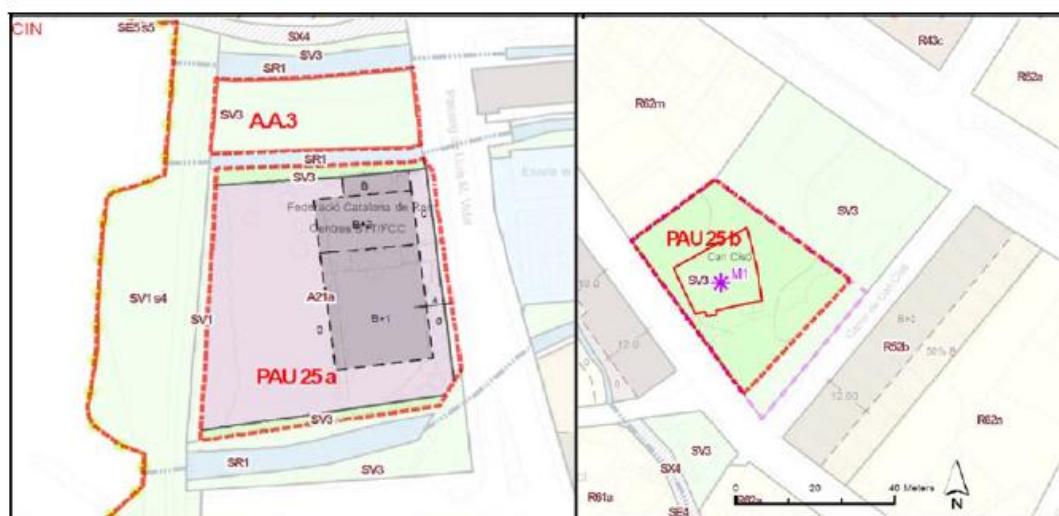
**PAU 25**

Ajuntament de Banyoles



<b>Club de Rem - Can Cisó de Guèmol</b>	
<b>Situació</b>	Ambit discontinu, l'àmbit "a" esta situat al passeig Lluís Maria Vidal i l'àmbit "b" esta al carrer del remei
<b>Objectius</b>	Possibilitar l'ampliació funcional del Club de Rem mitjançant l'increment de l'edificabilitat admissible, i garantir simultàniament l'obtenció del sòl destinat a sistema d'espais lliures a l'àmbit de Can Cisó de Guèmol
<b>Antecedents urbanístics</b>	A21a i SV3

<b>Superfície</b>	4990,06 m <sup>2</sup>		
<b>Ús principal</b>	Residencial	<b>Usos compatibles</b>	A21a



Delimitació - - - - -

<b>Sostre màxim edificable</b>				
0,37 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s				
<b>Sòl públic per sistemes</b>				
<b>Total</b>	<b>V</b>	<b>E</b>	<b>X</b>	
37,14 %	35,41 %	0,00 %	1,73 %	

<b>Densitat d'habitatges</b>		
0,00	hab/ha	0 hab
<b>Sostre residencial</b>	<b>Habitatge de protecció</b>	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
%	0 %	

<b>Incidència / Observacions</b>	L'actuació es configura com una actuació aïllada de dotació en sòl urbà consolidat, d'acord amb la disposició addicional segona del TRLU. La delimitació del polígon d'actuació urbanística discontinu permet articular conjuntament els beneficis derivats de l'increment d'edificabilitat en l'àmbit del Club de Rem i les càrregues associades a l'obtenció del sòl de Can Cisó de Guèmol. L'actuació permet evitar el procediment d'expropiació per ministeri de la llei advertit per la propietat, garantint alhora l'obtenció del sòl destinat a sistemes. Les condicions d'edificació del Club de Rem s'ajustaran a la modificació de la normativa urbanística corresponent. L'actuació comporta la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 99,3 del TRLU, que es farà efectiva en el marc del desenvolupament del polígon en la reparcel·lació.
----------------------------------	--

Annex fitxes instruments

**PAU 25**

**Ajuntament de Banyoles**



Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	Atès que l'àmbit es troba dins l'entorn de protecció dels jardins històrics declarats BCIN, qualsevol intervenció restarà subjecta a l'informe preceptiu de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització		
Projecte de reparcel·lació	1º	





**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Certificación Registral expedida por:

**MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIAÑO**

Registrador/a de la Propiedad titular de

Carrer de Sant Roc, 1  
17820 - BANYOLES (GIRONA)  
Teléfono: 972909434  
Fax: 972909416

Correo electrónico: banyoles@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AJUNTAMENT DE BANYOLES**

con DNI/CIF: P1701600G

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **U69UF72N**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia: X2025017202*



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



**LA SENYORA MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIAÑO, REGISTRADORA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES I LA SEVA DEMARCACIÓ HIPOTECÀRIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA**

**CERTIFICO:** Que en vista de la sol·licitud tramitada telemàticament per Ajuntament de Banyoles, que va ser presentada en aquest Registre el dia 01/04/2026, assentament número 625 del Diari 2026, amb l'objecte d'obtenir la certificació a què aquesta es refereix, de la finca registral número 10235 DE BANYOLES, i, acomodant-me als termes en què està concebuda, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels quals RESULTA:

**PRIMER:** Que la finca registral número 10235 DE BANYOLES amb CODI REGISTRAL ÚNIC 17012000476389, que se certifica té, segons el Registre, la descripció següent:

URBANA: **EDIFICACIÓ destinada a establiment HOTELER, situat al Passeig Lluís Marià Vidal, número 30, de Banyoles.** Consta de planta semisoterranis, planta baixa i dues plantes altes. La planta semisoterranis està destinada a garatges, amb un nombre total d'onze, i a serveis de l'Hotel. - La planta baixa està integrada per terrassa a la façana principal i terrassa posterior, ambdues cobertes, un saló amb xemeneia, hall, recepció, despatx, passadissos de distribució i nou dormitoris amb la seva corresponent cambra de bany cadascun. Les plantes primera i segona consten, cadascuna, d'un passadis-distribuidor, deu dormitoris amb la seva corresponent cambra de bany, de les quals vuit són dobles i dues de només un llit, i un office de servei. Les plantes semisoterranis i planta baixa tenen una superfície construïda, per planta, de DOS-CENTS SEIXANTA-VUIT METRES SETANTA-UN DECIMETRES QUADRATS; i les plantes primera i segona tenen, cadascuna, una superfície construïda de TRES-CENTS DINOU METRES SETANTA-SIS DECIMETRES QUADRATS i útil de DOS-CENTS CINQUANTA-UN METRES QUARANTA-QUATRE DECIMETRES QUADRATS. S'aixeca sobre un solar de superfície TRES MIL DOS-CENTS NORANTA-DOS METRES VINT-I-VUIT DECIMETRES QUADRATS, **destinada en gran part a zona d'equipaments segons el "Pla d'Ordenació Urbana de Banyoles"**. I tot al costat confronta: al Nord, recordo d'en Teixidor; al Sud, rec de la Figuera d'en Xo; a l'Est, prolongació del Carrer Buenos Aires; i a l'Oest, el Passeig Lluís Marià Vidal i el Llac de Banyoles.

PROCEDÈNCIA: SEGREGACIÓ de la finca 358, foli 217, tom 811.

**Referència cadastral: 0135201DG8603N0001WQ**

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, llevat dels casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA D'EXPEDICIÓ de conformitat amb l'article 10 de la Llei Hipotecària: No coordinat amb cadastre.



C.S.V.: 217027278ED4395C



**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

**TÍTOL DE PROPIETAT:**

Està inscrita a favor de **SALVADOR SERRA SA** amb C.I.F. A17033473, titular del ple domini per títol de compravenda, en virtut d'Espectura autoritzada el dia 22 de juny de 2023, pel Notari de Banyoles, Sr. José María Martínez Palmer, amb número de protocol 1128/2023, causant la inscripció 3a de data divuit de juliol de l'any dos mil vint-i-setrès, al foli 199, del llibre 173, tom 2.596 de l'Arxiu, l'assentament del qual és el VIGENT.

Que la finca de què se certifica es troba gravada, segons el Registre, amb les **CÀRREGUES** següents:

Afecta durant el termini de cinc ANYS, comptats a partir del dia 18/07/23, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D.; segons nota al marge de la Inscripció 3, al foli 199 del tom 2.596, llibre 173.

**SEGON. ASSENTAMENTS PENDENTS D' INSCRIPCIÓ:**

NO hi ha documents pendents de despatx

I no existint cap altre assentament vigent de domini ni càrregues que es refereixi a la descrita finca, al llibre d' inscripcions ni al llibre Diari de presentació que estigui pendent de despatx, firmo la present a Banyoles, a la data de la seva signatura.

-----  
Llei 8/1989. Aranzel 17-11-1989. B.O.E. 28-11-1989.  
-----

**INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL**

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta a l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d' informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral demanat incloent la pràctica de notificacions associades i en el seu cas de facturació, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l' elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari per al compliment d' una missió realitzada en interès públic o en l' exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment d' obligacions legals corresponents, així com per a l' execució del servei demanat.

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l' exercici de determinats drets, per la qual cosa s' atendra al que es disposa. Per al que no preveu la normativa registral s' estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s' indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l' exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s' ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Destinatariis: Es preveu el tractament de dades per altres destinatariis. No es preveuen transferències internacionals, llevat del seu cas, el subministrament de la publicitat formal.

Fons de les quals procedeixen les dades: Les dades poden procedir del propi interessat, presentant, representant legal, Gestories/Assessories, altres Registres, Notaris i Jutges, Administracions Públiques.

Resta d' informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-deprivacidad-serveis-registrals> en funció del tipus de servei demanat.



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIANO registrador/a titular de REGISTRE DE LA PROPIEDAD DE BANYOLES a día dos de abril del dos mil veintiséis.



(\*) C. S. V. : 217027278ED4395C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 217027278ED4395C

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 4 de 4



**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Certificación Registral expedida por:

**MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIAÑO**

Registrador/a de la Propiedad titular de

Carrer de Sant Roc, 1  
17820 - BANYOLES (GIRONA)  
Teléfono: 972909434  
Fax: 972909416

Correo electrónico: banyoles@registrodela propiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AJUNTAMENT DE BANYOLES**

con DNI/CIF: P1701600G

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **U69UF05T**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia: X2025017202*



C. S. V. : 2170272792B421E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL



**LA SENYORA MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIAÑO, REGISTRADORA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES I LA SEVA DEMARCACIÓ HIPOTECÀRIA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA**

**CERTIFICADO:** Que en vista de la sol·licitud tramitada telemàticament per l'Ajuntament de Banyoles, que va ser presentada en aquest Registre el dia 01/04/2026, assentament número 624 del Diari 2026, amb l'objecte d'obtenir la certificació a què aquesta es refereix, de la finca registral número 16266 DE BANYOLES, i, acomodant-me als termes en què està concebuda, HE EXAMINAT els llibres de l'arxiu al meu càrrec dels quals RESULTA:

**PRIMER:** Que la finca registral número 16266 DE BANYOLES amb CODI REGISTRAL ÚNIC 17012001176233, que se certifica té, segons el Registre, la descripció següent:

URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situada a Banyoles, entre el Passeig Mossèn Constans, el carrer de Can Sisó i el carrer Remei, sense número, de superfície mil quatre-cents seixanta-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats, coneguda per "Mas Bret", avui coneguda per "CAN SISO", amb la seva era i porxo que serveix de paller, que ocupa la superfície de cent trenta-vuit pams d'ample per vuitanta de llarg, iguals a quatre-cents dinou metres i cinc-cents vint mil·límetres quadrats, assenyalada amb el número vint-i-sis. La casa es compon de terreny i pis, existint en aquest quadres, corts i celler i a més hi ha enclavada en la dita superfície una cabana i un pati exterior tancat de parets. Avui dia totes les edificacions citades estan en estat ruïnós. I tot junt afronta: Nord, amb successors de Jeroni Juncadella; pel Sud, amb el carrer de Can Sisó, mitjançant zona verda de titularitat municipal; a l'Est, amb el Passeig Mossèn Constans, mitjançant zona verda de titularitat municipal; i a l'Oest, amb el carrer del Remei, mitjançant zona verda de titularitat municipal.

PROCEDÈNCIA: SEGREGACIÓ de la finca 1663, al foli 223 del volum 1040, llibre 48 de Banyoles.

**Referència cadastral corresponent a la finca inicial, abans de la segregació de 1.500 m2 a favor de l'Ajuntament de Banyoles: 0625906DG8602N0001MU**

La possible constància registral de la referència cadastral no implica l'extensió dels efectes del principi de legitimació a la descripció física i ubicació de la finca, ni la presumpció de la seva correspondència amb la delimitació geogràfica de la parcel·la cadastral, llevat dels casos en què la finca estigui coordinada gràficament amb cadastre.

ESTAT DE COORDINACIÓ GRÀFICA AMB EL CADASTRE A DATA D' EXPEDICION de conformitat amb l' article 10 de la Llei Hipotecària: No coordinat amb cadastre.

**TÍTOL DE PROPIETAT:**



C. S. V. : 2170272792B421E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Està inscrita a favor de **SALVADOR SERRA SA** amb C.I.F. A17033473, titular del ple domini per títol de permutes, en virtut d' Escripura autoritzada el dia 27 de desembre de 2004, pel Notari de Banyoles, Sr. Pelayo García de Ceca Benito, causant la inscripció 1a de data vint-i-quatre de gener de l' any dos mil cinc, al foli 31, del llibre 383, tom 3.778 de l' Arxiu, el seient del qual és el VIGENT.

I també com a titular de la finca amb la descripció actual, segons Conveni administratiu amb l'Ajuntament de Banyoles, de data 01 de febrer de 2005, aprovat en data 25 d'abril de 2005, amb el seu annexe de data 07 de desembre de 2010, aprovat en data 27 de desembre de 2010.

Que la finca de què se certifica es troba gravada, segons el Registre, amb les **CÀRREGUES** següents:

**NO hi ha càrregues registrades**

SEGON. ASSENTAMENTS PENDENTS D' INSCRIPCIÓ:

NO hi ha documents pendents de despatx

I no existint cap altre assentament vigent, de domini ni càrregues, que es refereixi a la descrita finca, al llibre d' inscripcions ni al llibre Diari de presentació que estigui pendent de despatx, firmo la present a Banyoles, a la data de la seva signatura.

-----  
Llei 8/1989. Aranzel 17-11-1989. B.O.E. 28-11-1989.  
-----

**INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL**

Responsable del Tractament: Registrador-a/Entitat que consta a l'encapçalat del document. Per a més informació, pot consultar la resta d' informació de protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral demanat incloent la pràctica de notificacions associades i en el seu cas de facturació, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l' elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari per al compliment d' una missió realitzada en interès públic o en l' exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment d' obligacions legals corresponents, així com per a l' execució del servei demanat.

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l' exercici de determinats drets, per la qual cosa s' atendra al que es disposa. Per al que no preveu la normativa registral s' estarà al que determini la legislació de protecció de dades, com s' indica en el detall de la informació addicional. En tot cas, l' exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als titulars dels mateixos s' ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatius, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Destinatariis: Es preveu el tractament de dades per altres destinatariis. No es preveuen transferències internacionals, llevat del seu cas, el subministrament de la publicitat formal.

Fons de les quals procedeixen les dades: Les dades poden procedir del propi interessat, presentant, representant legal, Gestories/Assessories, altres Registres, Notaris i Judges, Administracions Públiques.

Resta d' informació de protecció de dades: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-deprivacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei demanat.



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARTA HERNÁNDEZ GÓMEZ DE LIANO registrador/a titular de REGISTRE DE LA PROPIEDAD DE BANYOLES a día dos de abril del dos mil veintiséis.



(\*) C. S. V. : 2170272792B421E0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2170272792B421E0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

#### Informació

- I.01 Situació
- I.02 Emplaçament
- I.03 Ortofoto
- I.04a Estat actual – subambit a - club de rem
- I.04b Estat actual – subambit b - can Cisó
- I.05 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent
- I.06 Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent proposta – propostes actuació subàmbit a

#### Ordenació

- O.01 Ordenació
- O.02 Superposició proposta i topogràfic
- O.03 Suspensió de llicències
- O.04 Plànol normatiu aeronàutiques.

---

## **D. 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 12 CLUB DE REM I  
CAN CISÓ

SITUACIÓ

PLÀNOL núm  
**1.01**

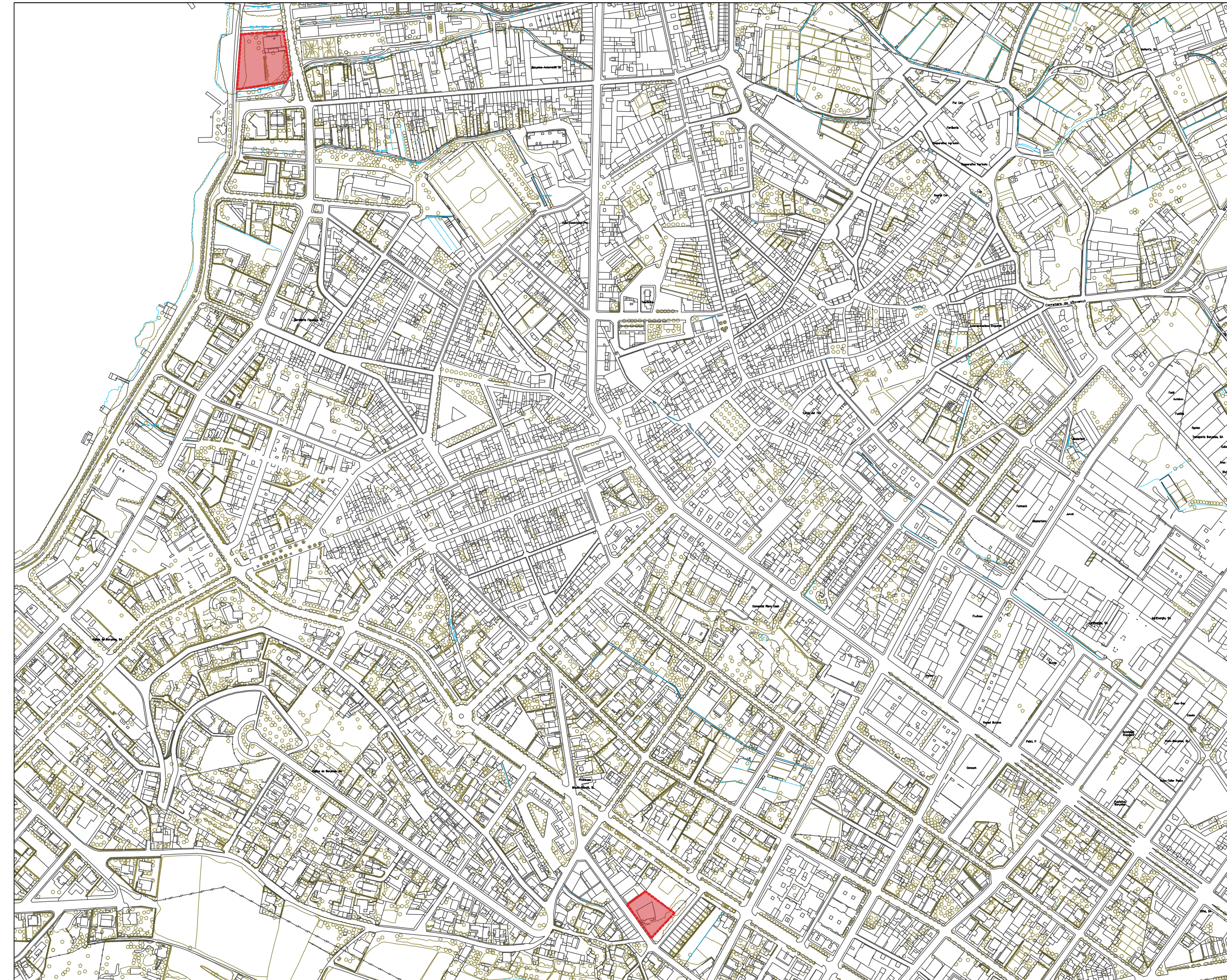
ESCALA  
1/4000

DATA  
Abril 2026

LA PROPIETAT:  
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
17820 Banyoles



MODIFICACIÓ PUNTUAL  
NÚMERO 12 CLUB DE REM I  
CAN CISÓ

EMPLAÇAMENT

PLÀNOL núm  
**1.02**

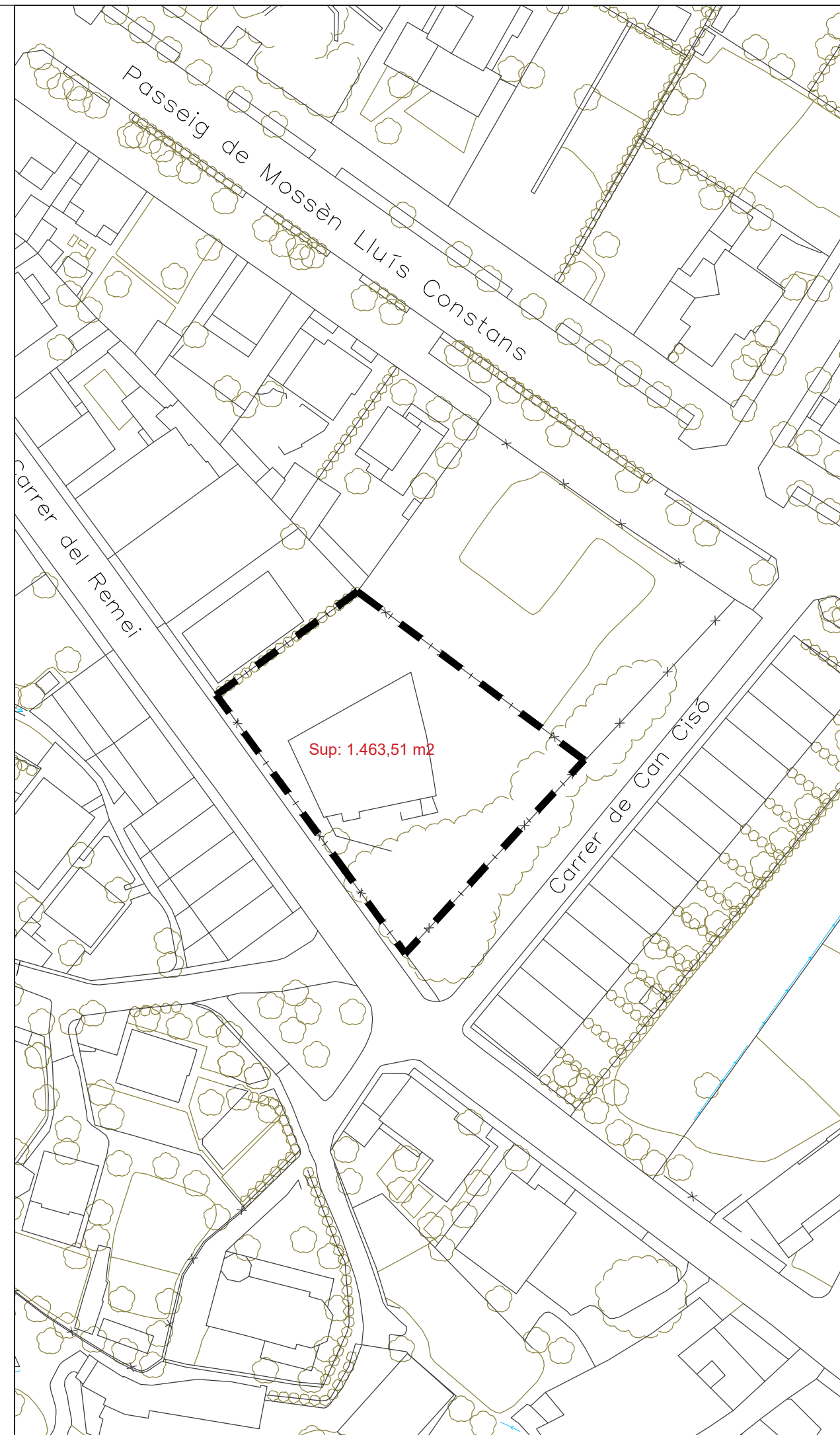
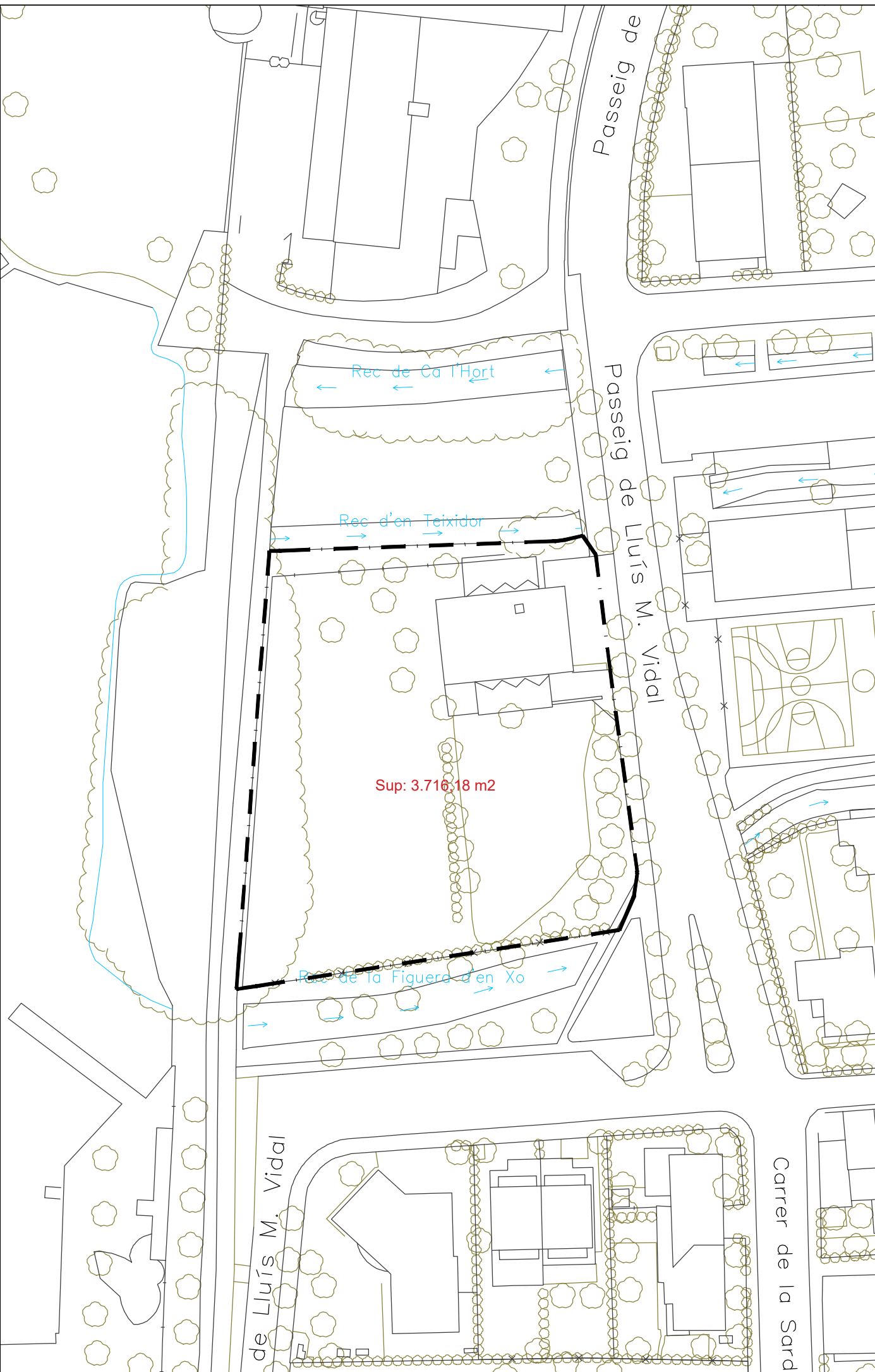
ESCALA  
1/750

DATA  
Abril 2026

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 12 CLUB DE REM I  
CAN CISO

ORTOFOTO

PLÀNOL núm  
**1.03**

ESCALA  
1/2000

DATA  
Abril 2026

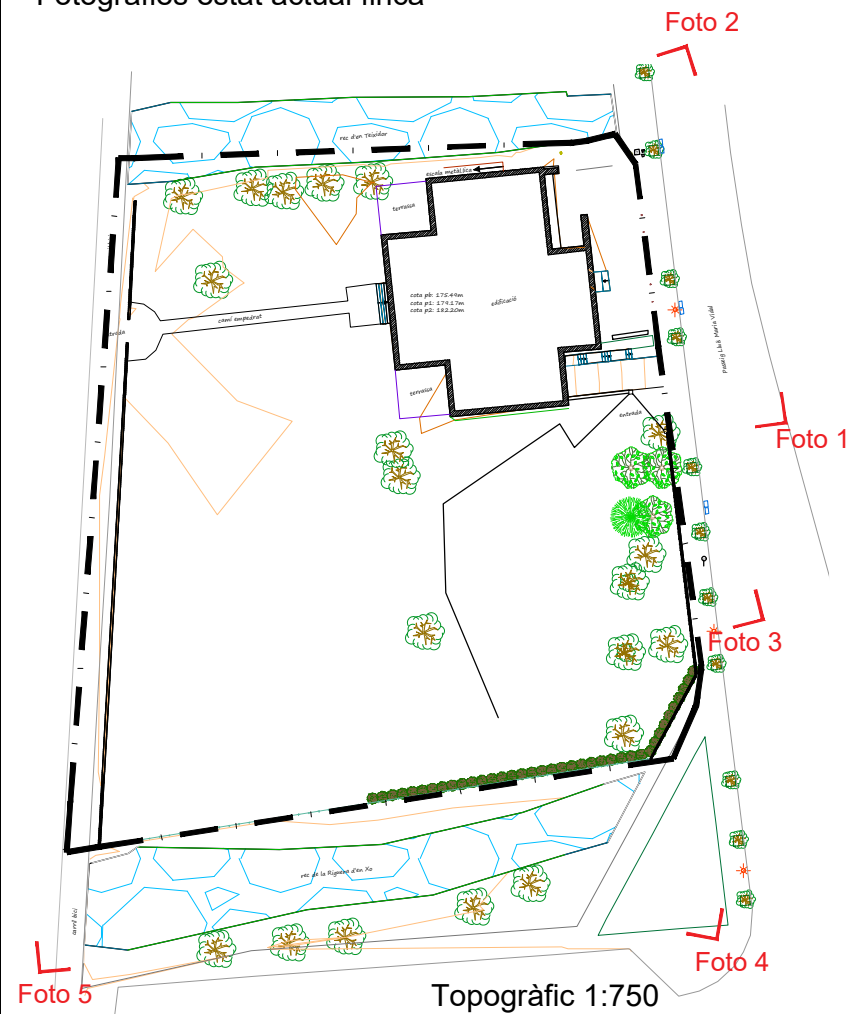
LA PROPIETAT:  
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
17820 Banyoles



Fotografies estat actual finca



Topogràfic 1:750

Cadastre

Superfície gràfica: 3.391 m<sup>2</sup>  
 Participació del immoble: 100.00 %  
 Tip: Parcela construïda sin divisió horitzontal



Localització:  
 PS LLUIS MARIA VIDAL 43  
 17820 BANYOLES (GIRONA)

Clase: URBANO  
 Uso principal: Cultural  
 Superfície construïda: 1.633 m<sup>2</sup>  
 Año construcció: 1954

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1/-/1/01	370
CHURINA	1/00/01	220
SANIDAD	1/01/02	201
SANIDAD	1/01/01	421
SANIDAD	1/02/01	421



Foto 1



Foto 2



Foto 3

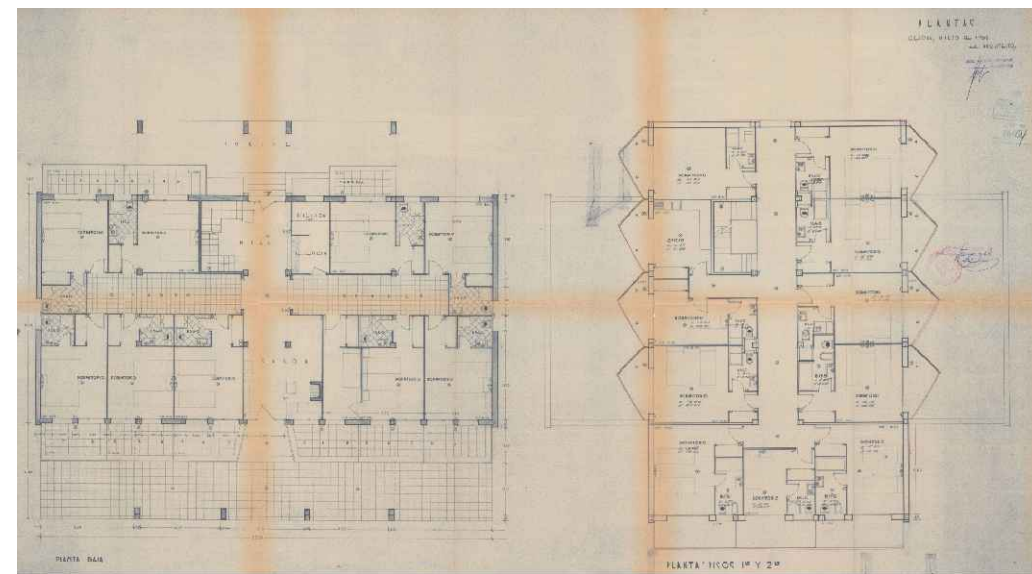
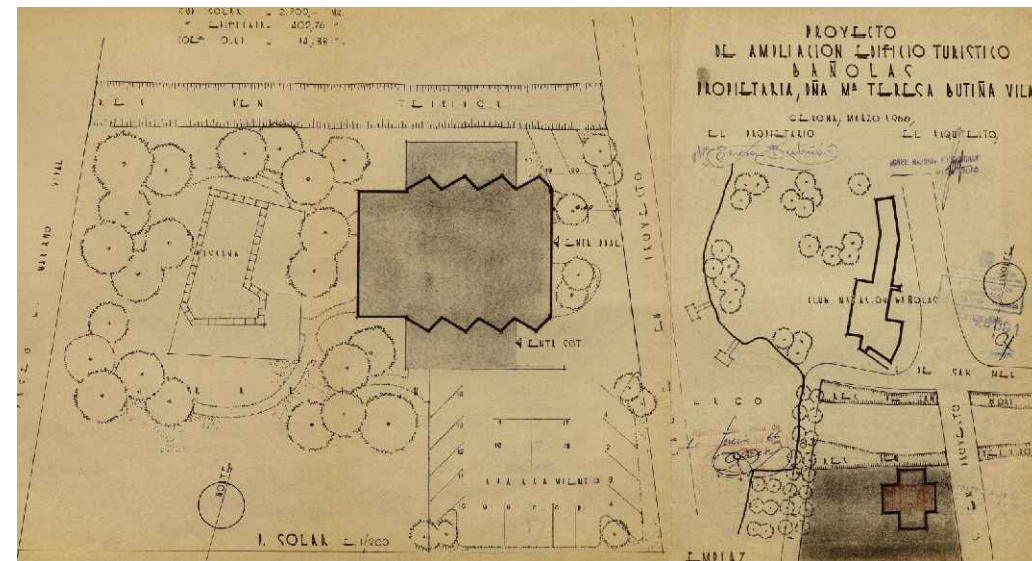


Foto 4



Foto 5

Plànols llicència obres 1966



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 12 CLUB DE REM I  
 CAN CÍSÓ

ESTAT ACTUAL  
 Subambit a - Club de Rem

PLÀNOL núm ESCALA  
**1.04a** 1/---  
 DATA  
 Abril 2026

LA PROPIETAT:  
 AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
 17820 Banyoles

Fotografies estat actual finca

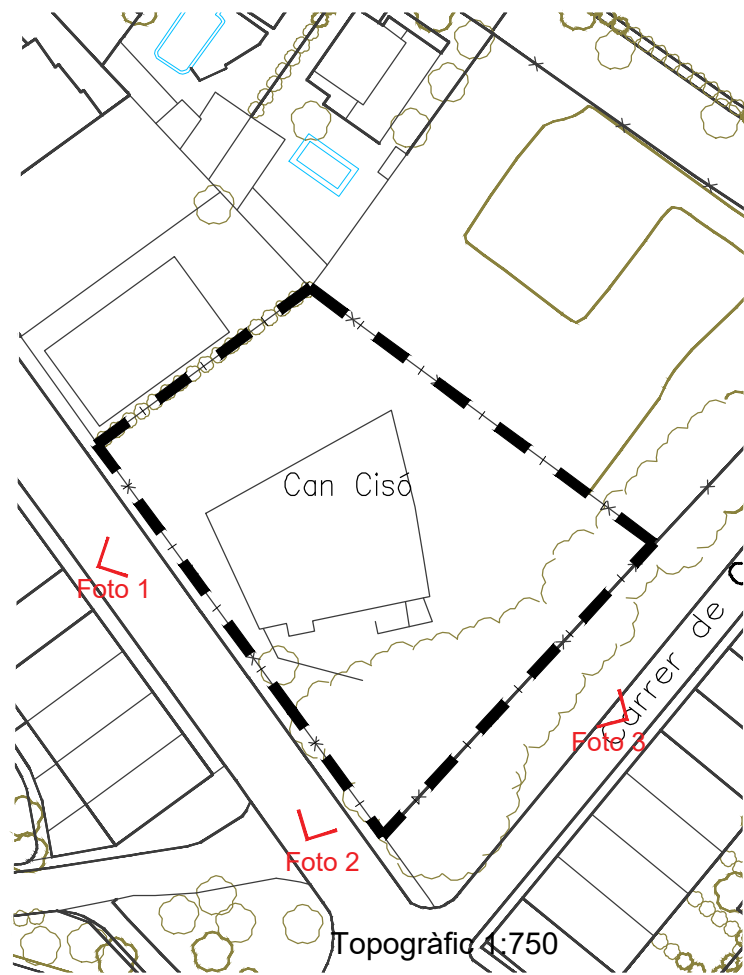


Foto 1



Foto 2



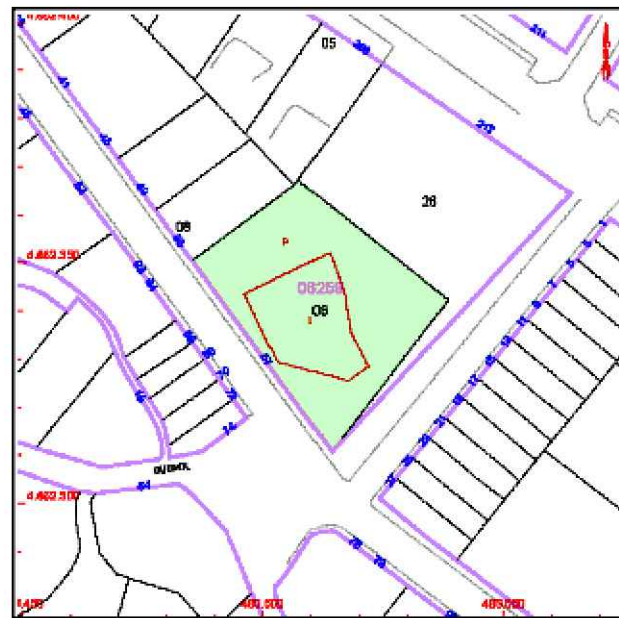
Foto 3



Foto 4

Cadastre

Superfície gràfica: 1.466 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipus: Parcela construïda sin división horizontal



Localització:  
 CL REMEI 57  
 17820 BANYOLES (GIRONA)

Classe: URBANO  
 Uso principal: Solo sin edif.  
 Superfície construïda: 296 m<sup>2</sup>  
 Año construcció: 1901

CONSTRUCCION	Descripció/Planta/Pisos	Superfície m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/0601	276
VIVIENDA	1/0602	120

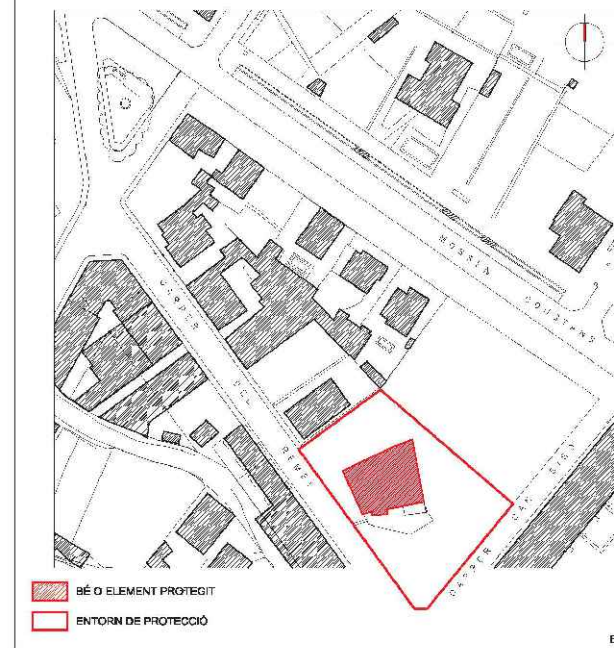
Fitxa catàleg béns protegits

AJUNTAMENT DE BANYOLES  
 CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

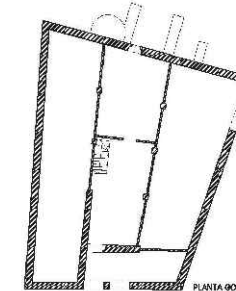
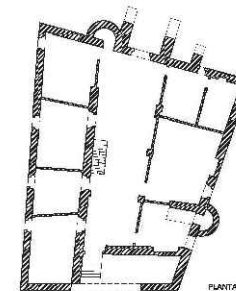
Can Cisó de Guèmol

M1

PLANTA DE SITUACIÓ:



PLANTES:



NIVELLS DE PROTECCIÓ PARCIAL

- EDIFICABILITAT:  
No es podrà edificar més volum que l'actual.
- OCUPACIÓ PARCELLA:  
No es permetrà construir més en la parcel·la per ser zona verda pública.
- ENTORN DE PROTECCIÓ:  
No serà edificable.
- ACABATS DE FAÇANA:  
Es mantindrà la pedra a la vista com a forma didàctica del sistema constructiu.
- ELEMENTS A PROTEGIR:  
El volum general. A la façana s'ha de mantenir la disposició de les obertures amb els seus ampits, brancals i dintells. Pel que fa a l'interior, s'ha de mantenir l'estructura funcional i de suport.
- INVESTIGACIÓ ARQUEOLÒGICA:  
Es necessària en el subsoil.
- USOS PERMESOS:  
Habitatge, restauració.
- INTERVENCIÓ:  
1. NECESSÀRIES:  
Són necessàries les obres de restitució i consolidació de l'edifici existent actual d'acord amb les dades de què es disposa pels estudis que s'han realitzat.  
2. PERMESOS:  
Es poden realitzar totes aquelles obres que respectin els elements esmentats.  
3. PROPOSADES:  
La modificació del TRPGOU per tal de crear un espai de verd privat a l'entorn de la casa.

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 12 CLUB DE REM I  
 CAN CISÓ

ESTAT ACTUAL  
 Subambit b - Can Cisó

PLÀNOL núm  
**1.04b**

ESCALA  
 1/----

DATA  
 Abril 2026

LA PROPIETAT:  
 AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
 17820 Banyoles

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
NÚMERO 12 CLUB DE REM I  
CAN CISÓ

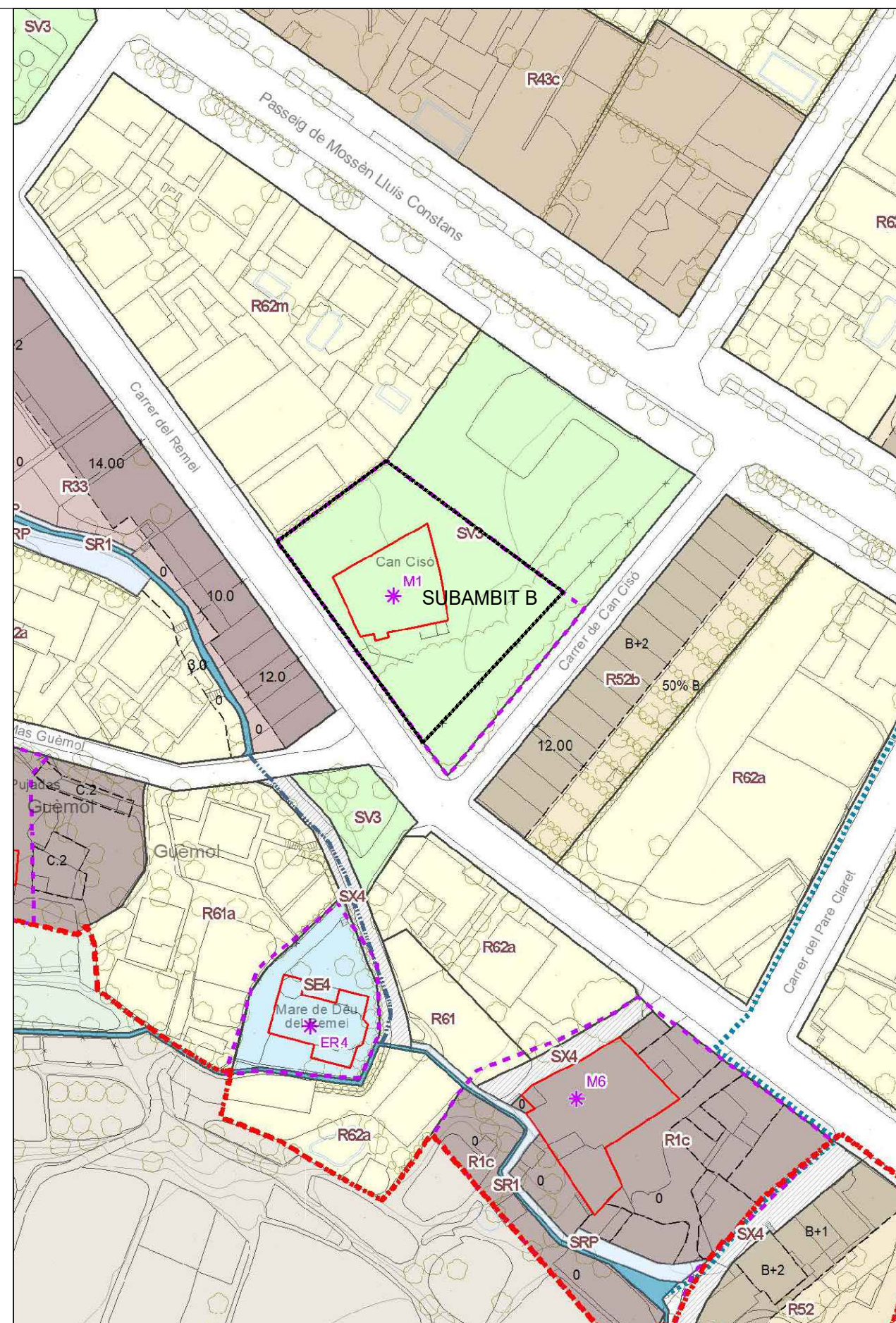
Pla d'Ordenació Urbanística  
municipal vigent

PLÀNOL núm  
**1.05**  
ESCALA  
1/1000  
DATA  
Abril 2026

LA PROPIETAT:  
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
17820 Banyoles



<p><b>B. Sistemes</b></p> <p>SV MAR SV1: Zona turística al llac SV2: Zona turística local SV3: Zona turística semi-urbana SV4: Zona turística urbana SV5: Zona turística de serveis SV6: Zona turística de serveis SV7: Zona turística de serveis SV8: Zona turística de serveis SV9: Zona turística de serveis SV10: Zona turística de serveis</p> <p>RS4: Zona turística de serveis</p> <p><b>B4. Hidrogràfic</b></p> <p>SV1: Zona turística al llac SV2: Zona turística local SV3: Zona turística semi-urbana SV4: Zona turística urbana SV5: Zona turística de serveis SV6: Zona turística de serveis SV7: Zona turística de serveis SV8: Zona turística de serveis SV9: Zona turística de serveis SV10: Zona turística de serveis</p>	<p><b>R. Residencial</b></p> <p>R1: Zona residencial R2: Zona residencial R3: Zona residencial R4: Zona residencial R5: Zona residencial R6: Zona residencial R7: Zona residencial R8: Zona residencial R9: Zona residencial R10: Zona residencial R11: Zona residencial R12: Zona residencial R13: Zona residencial R14: Zona residencial R15: Zona residencial R16: Zona residencial R17: Zona residencial R18: Zona residencial R19: Zona residencial R20: Zona residencial R21: Zona residencial R22: Zona residencial R23: Zona residencial R24: Zona residencial R25: Zona residencial R26: Zona residencial R27: Zona residencial R28: Zona residencial R29: Zona residencial R30: Zona residencial R31: Zona residencial R32: Zona residencial R33: Zona residencial R34: Zona residencial R35: Zona residencial R36: Zona residencial R37: Zona residencial R38: Zona residencial R39: Zona residencial R40: Zona residencial R41: Zona residencial R42: Zona residencial R43: Zona residencial R44: Zona residencial R45: Zona residencial R46: Zona residencial R47: Zona residencial R48: Zona residencial R49: Zona residencial R50: Zona residencial R51: Zona residencial R52: Zona residencial R53: Zona residencial R54: Zona residencial R55: Zona residencial R56: Zona residencial R57: Zona residencial R58: Zona residencial R59: Zona residencial R60: Zona residencial R61: Zona residencial R62: Zona residencial R63: Zona residencial R64: Zona residencial R65: Zona residencial R66: Zona residencial R67: Zona residencial R68: Zona residencial R69: Zona residencial R70: Zona residencial R71: Zona residencial R72: Zona residencial R73: Zona residencial R74: Zona residencial R75: Zona residencial R76: Zona residencial R77: Zona residencial R78: Zona residencial R79: Zona residencial R80: Zona residencial R81: Zona residencial R82: Zona residencial R83: Zona residencial R84: Zona residencial R85: Zona residencial R86: Zona residencial R87: Zona residencial R88: Zona residencial R89: Zona residencial R90: Zona residencial R91: Zona residencial R92: Zona residencial R93: Zona residencial R94: Zona residencial R95: Zona residencial R96: Zona residencial R97: Zona residencial R98: Zona residencial R99: Zona residencial R100: Zona residencial</p>	<p><b>A. Activitat econòmica</b></p> <p>A1: Zona d'activitat econòmica A2: Zona d'activitat econòmica A3: Zona d'activitat econòmica A4: Zona d'activitat econòmica A5: Zona d'activitat econòmica A6: Zona d'activitat econòmica A7: Zona d'activitat econòmica A8: Zona d'activitat econòmica A9: Zona d'activitat econòmica A10: Zona d'activitat econòmica A11: Zona d'activitat econòmica A12: Zona d'activitat econòmica A13: Zona d'activitat econòmica A14: Zona d'activitat econòmica A15: Zona d'activitat econòmica A16: Zona d'activitat econòmica A17: Zona d'activitat econòmica A18: Zona d'activitat econòmica A19: Zona d'activitat econòmica A20: Zona d'activitat econòmica A21: Zona d'activitat econòmica A22: Zona d'activitat econòmica A23: Zona d'activitat econòmica A24: Zona d'activitat econòmica A25: Zona d'activitat econòmica A26: Zona d'activitat econòmica A27: Zona d'activitat econòmica A28: Zona d'activitat econòmica A29: Zona d'activitat econòmica A30: Zona d'activitat econòmica A31: Zona d'activitat econòmica A32: Zona d'activitat econòmica A33: Zona d'activitat econòmica A34: Zona d'activitat econòmica A35: Zona d'activitat econòmica A36: Zona d'activitat econòmica A37: Zona d'activitat econòmica A38: Zona d'activitat econòmica A39: Zona d'activitat econòmica A40: Zona d'activitat econòmica A41: Zona d'activitat econòmica A42: Zona d'activitat econòmica A43: Zona d'activitat econòmica A44: Zona d'activitat econòmica A45: Zona d'activitat econòmica A46: Zona d'activitat econòmica A47: Zona d'activitat econòmica A48: Zona d'activitat econòmica A49: Zona d'activitat econòmica A50: Zona d'activitat econòmica A51: Zona d'activitat econòmica A52: Zona d'activitat econòmica A53: Zona d'activitat econòmica A54: Zona d'activitat econòmica A55: Zona d'activitat econòmica A56: Zona d'activitat econòmica A57: Zona d'activitat econòmica A58: Zona d'activitat econòmica A59: Zona d'activitat econòmica A60: Zona d'activitat econòmica A61: Zona d'activitat econòmica A62: Zona d'activitat econòmica A63: Zona d'activitat econòmica A64: Zona d'activitat econòmica A65: Zona d'activitat econòmica A66: Zona d'activitat econòmica A67: Zona d'activitat econòmica A68: Zona d'activitat econòmica A69: Zona d'activitat econòmica A70: Zona d'activitat econòmica A71: Zona d'activitat econòmica A72: Zona d'activitat econòmica A73: Zona d'activitat econòmica A74: Zona d'activitat econòmica A75: Zona d'activitat econòmica A76: Zona d'activitat econòmica A77: Zona d'activitat econòmica A78: Zona d'activitat econòmica A79: Zona d'activitat econòmica A80: Zona d'activitat econòmica A81: Zona d'activitat econòmica A82: Zona d'activitat econòmica A83: Zona d'activitat econòmica A84: Zona d'activitat econòmica A85: Zona d'activitat econòmica A86: Zona d'activitat econòmica A87: Zona d'activitat econòmica A88: Zona d'activitat econòmica A89: Zona d'activitat econòmica A90: Zona d'activitat econòmica A91: Zona d'activitat econòmica A92: Zona d'activitat econòmica A93: Zona d'activitat econòmica A94: Zona d'activitat econòmica A95: Zona d'activitat econòmica A96: Zona d'activitat econòmica A97: Zona d'activitat econòmica A98: Zona d'activitat econòmica A99: Zona d'activitat econòmica A100: Zona d'activitat econòmica</p>
--	---	---

<p><b>PROTECCIÓ PATRIMONIAL</b></p> <p>BE: Bé protegit PEPP CU: Conjunts urbans EI: Edificis industrials ER: Edificis religiosos IC: Infraestructures civils M: Masos A: Aïllaments arqueològics EC: Edificis civils</p> <p>Entorn de protecció BCIN Bé Cultural Interès Nacional BCIN Entorn de protecció PEPP</p>	<p><b>SISTEMA ESTANY</b></p> <p>SR1: Rec en espai públic SR2: Rec en espai privat SRP i SRP2: Protecció sistema estany</p> <p>Tractat de rec a substituir Tractat nou de rec a concretar Tractat de rec soterrà</p> <p><b>SISTEMA HIDROGRÀFIC</b></p> <p>Zona inundable Flux preferent</p>
---	--

QUADRE SUPERFÍCIES		
Clau	Superfície	
SUBAMBIT A	3.716,18	
A21a	3.550,31	
SX	20,58	
SV3	145,29	
SUBAMBIT B	1.463,51	
SV3	1.463,51	
Àmbit MPOUM	5.179,69	



1 La superposició de la qualificació urbanística amb el topogràfic de detall posa de manifest que una part de la clau A21a se situa fora de la finca dins l'àmbit del passeig.



2 En aquest àmbit qualificat com a zona verda no consta definit el límit de la propietat i s'hi localitza una escala vinculada a l'edifici existent.



3 S'incorpora a l'àmbit de la modificació una franja d'espai actualment destinat a via pública, amb l'objectiu d'ajustar les alineacions i millorar la configuració de l'espai públic mitjançant la reurbanització de la vorera.



4 La superposició amb el topogràfic mostra que una part de la clau A21a està fora de la finca ocupant un terreny públic.

5 La comparació entre la qualificació urbanística i el topogràfic evidencia que una part de la clau A21a està fora de la finca ocupant un terreny públic.

**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 12 CLUB DE REM I**  
**CAN CISÓ**

Pla d'Ordenació Urbanística municipal proposta.  
Propostes actuació subàmbit a

PLÀNOL núm **1.06** ESCALA 1/300  
DATA Abril 2026

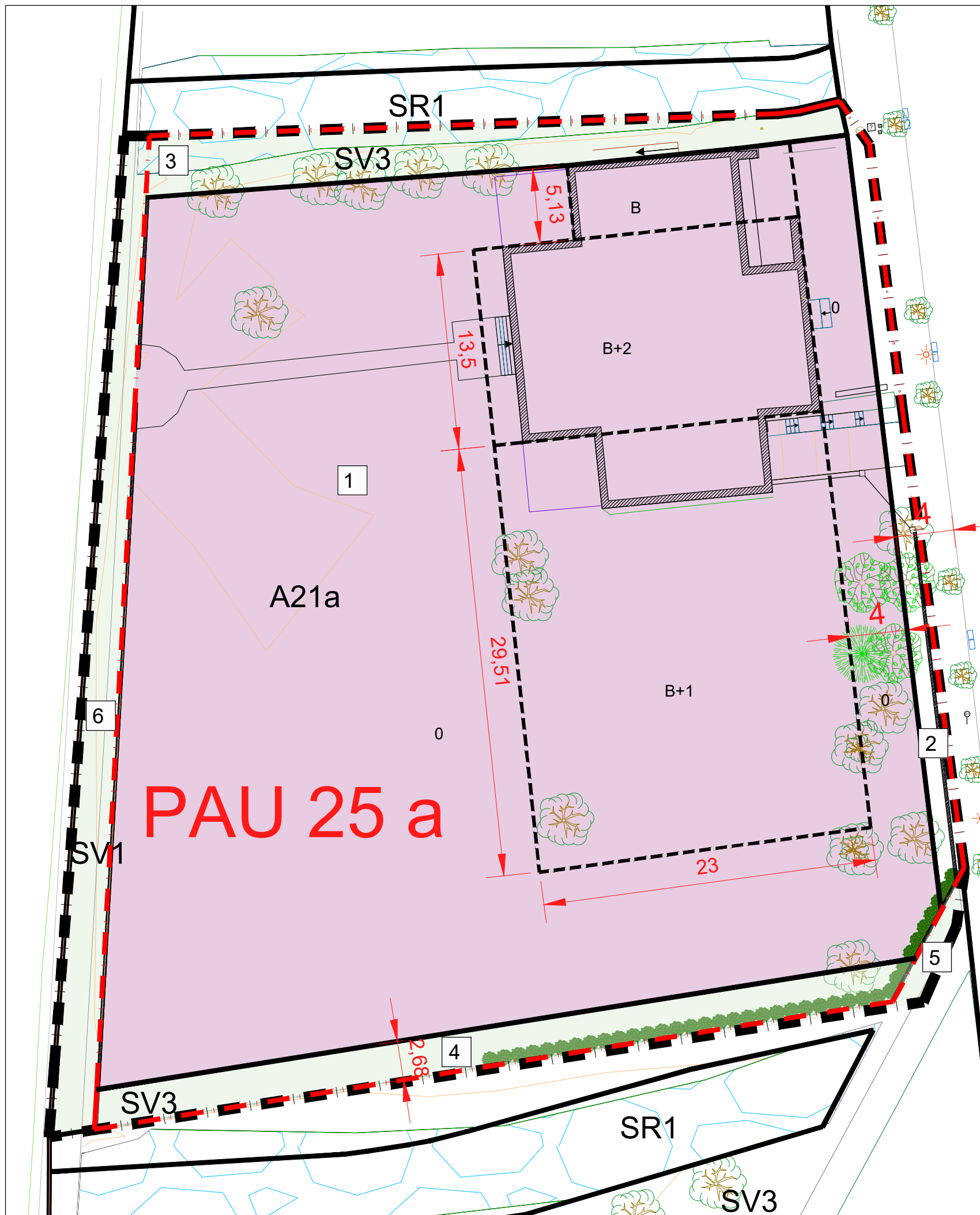
LA PROPIETAT:  
AJUNTAMENT DE BANYOLES



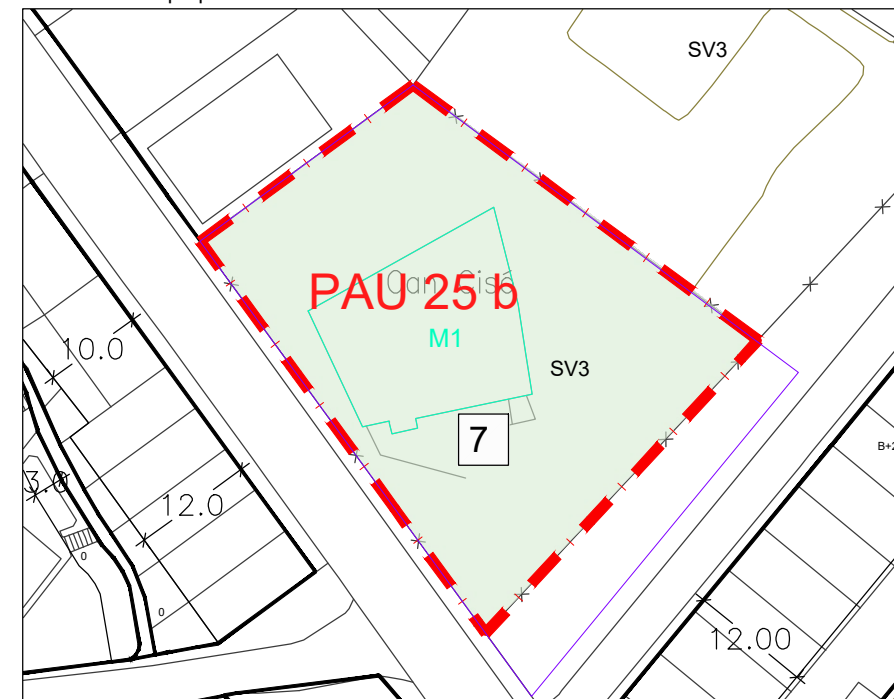
Passeig de la Indústria, 25  
17820 Banyoles

LLEGGENDA SUBÀMBIT A		
	Clau	Superfície
1	A21a	3.550,31
2	SX	20,58
3	SV3	145,29
Àmbit MPOUM		3.716,18





- 1 Es proposa modificar les condicions d'edificació de la clau A21a, incrementant l'edificabilitat fins al 95% del sostre existent i ampliant el gàlib edificatori, amb la finalitat de permetre l'ampliació de l'edifici d'acord amb les seves necessitats funcionals, definint una nova normativa d'ordenació volumètrica que garanteixi una adequada integració en relació amb el passeig i l'entorn de l'estany.
- 2 Pel que fa a la urbanització de l'àmbit, es preveu l'adequació i ampliació de la vialitat, garantint la continuïtat del passeig i la seva relació amb l'estany. En aquest sentit, es defineix una amplada de vorera de 4,00 m, que permet ordenar adequadament la circulació de vianants i millorar la qualitat de l'espai públic.
- 3 Es proposa incloure dins el polígon d'actuació urbanística l'àmbit qualificat com a sistema d'espais lliures clau SV3 existent, amb la finalitat de regularitzar la situació existent, en la qual no es troba definit el límit de la propietat i hi ha implantada una escala vinculada a l'edifici adjacent. Aquesta incorporació permet ordenar adequadament l'àmbit i preveure la corresponent cessió del sòl destinat a sistema, garantint la seva correcta integració en el domini públic.
- 4 Es proposa qualificar com a sistema d'espais lliures clau SV3 una superfície de 151,24 m<sup>2</sup>, situada al sector sud de la parcel·la A21a i en continuïtat amb l'àmbit del rec de la Figuera d'en Xo, en compliment del que estableix l'article 99 del TRLU, com a conseqüència de l'increment d'edificabilitat de 756,21 m<sup>2</sup> previst en la present modificació.
- 5 Es proposa ajustar el límit de la qualificació urbanística de la clau A21a al límit real de la propietat, coincidint amb la tanca existent, de manera que s'exclouï l'àmbit que ocupa sòl de titularitat pública, el qual passa a qualificar-se com a sistema d'espais lliures clau SV3. Aquesta actuació permet adequar la delimitació del planejament a la realitat física i jurídica de la finca.
- 6 Es proposa qualificar com a sistema d'espais lliures clau SV1 l'àmbit corresponent al passeig, de titularitat pública, actualment inclòs dins la clau A21a, amb la finalitat d'adequar la qualificació urbanística a la realitat física i funcional de l'espai.
- 7 Es proposa incorporar la finca de Can Cisó de Guèmol, al polígon d'actuació urbanística discontinu, amb la finalitat de possibilitar la cessió gratuïta del sòl qualificat com a sistema d'espais lliures clau SV3, garantint la continuïtat del sistema d'espais lliures i evitar la seva obtenció per expropiació.



MODIFICACIÓ POUM			PAU
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
A21a	1	3.136,78	3.526,55
SX	2	86,11	
SV3	3	152,42	
SV3	4	151,24	
SV3	5	24,52	
SV1	6	165,27	
SV3	PAU b 7	1.463,51	1.463,51
Àmbit		5.179,85	4.990,06

**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 12 CLUB DE REM I**  
**CAN CISÓ**

Superposició proposta i topogràfic

PLÀNOL núm  
**0.02**

ESCALA  
1/300

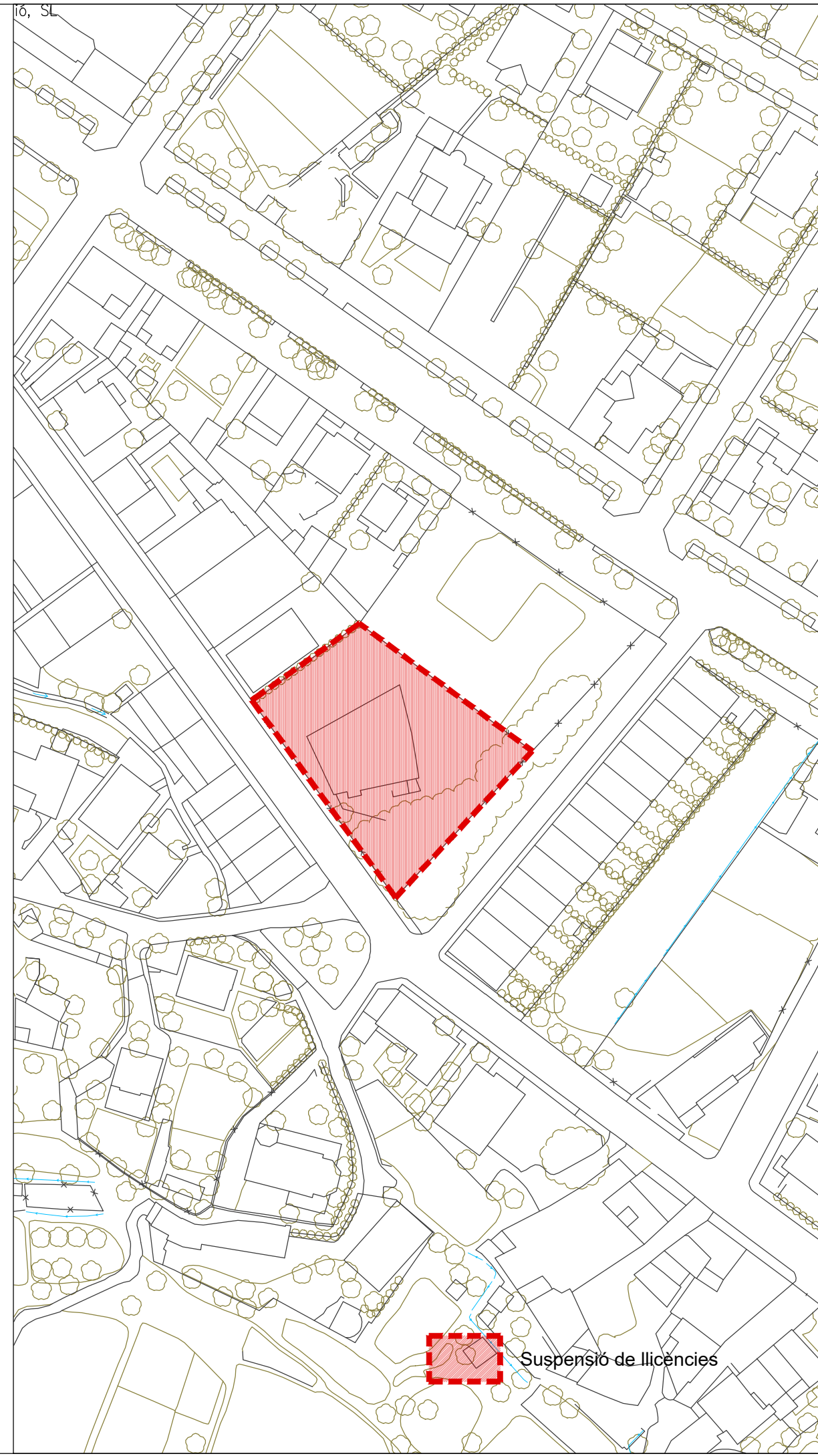
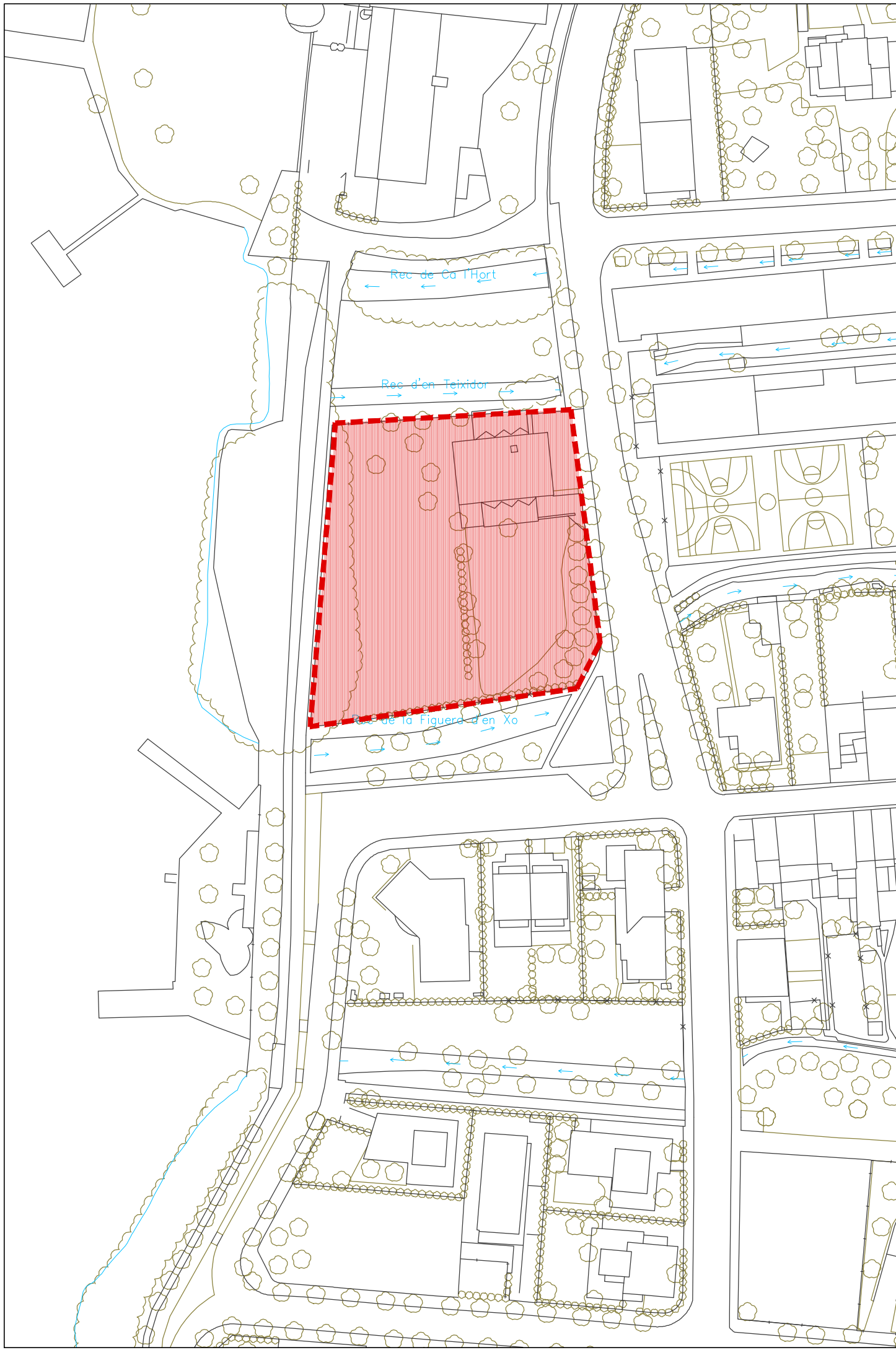
DATA  
Abril 2026

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 12 CLUB DE REM I**  
**CAN CISÓ**

Suspensió de llicències

PLÀNOL núm  
**O.03**

ESCALA  
1/1000

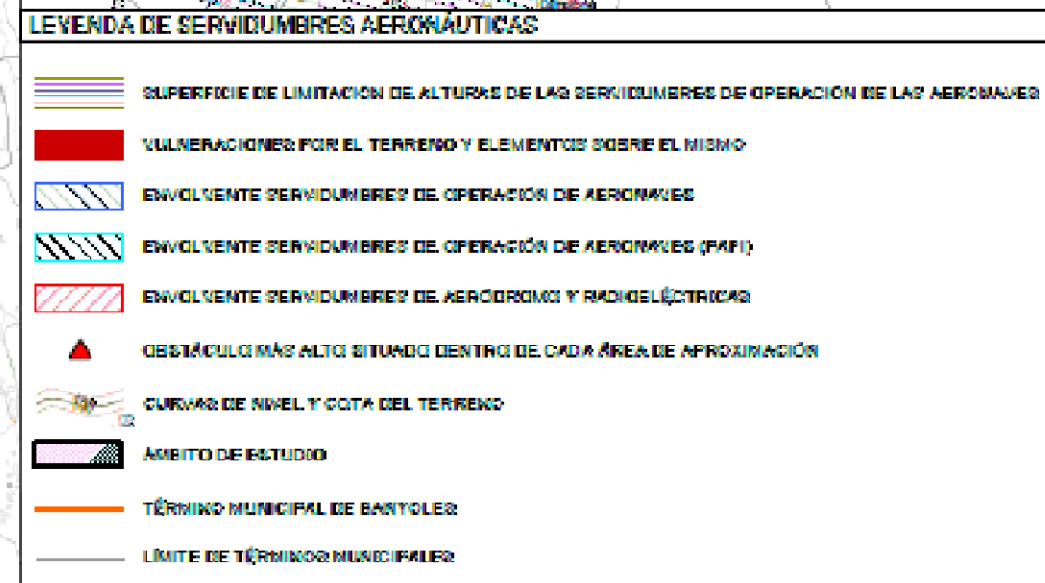
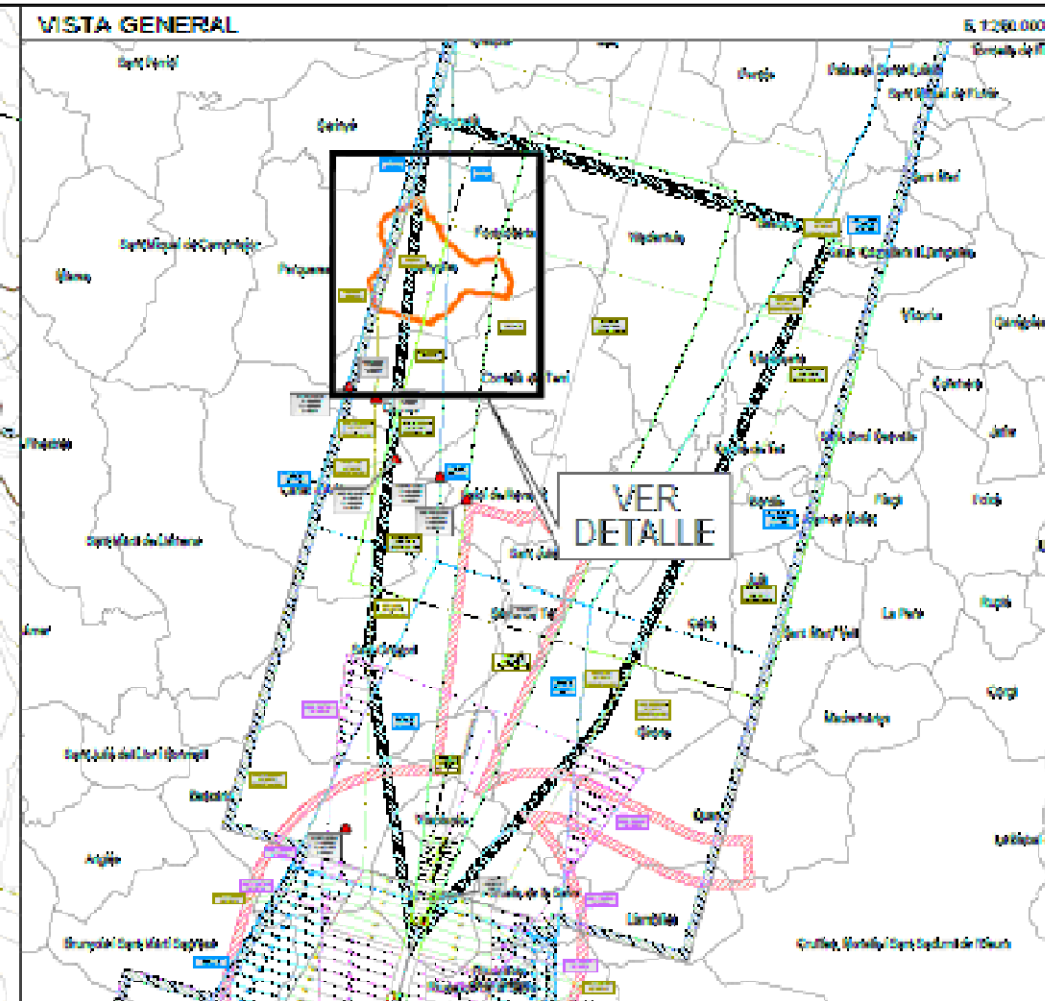
DATA  
Abril 2026

LA PROPIETAT:  
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25  
17820 Banyoles

**Suspensió de llicències**



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE  
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARITIMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

<b>AEROPUERTO DE GIRONA</b>			
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES</b>			
<b>REAL DECRETO 520/2023</b>			
ESCALA 1:50.000	FECHA 02/08/2025, 2025	EXP. 200617	FOLIO 1

