



AJUNTAMENT DE BANYOLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA DE BANYOLES A L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

MARÇ 2015

ÍNDEX

Memòria

1. Introducció i antecedents
2. Objectius de la modificació
3. El marc urbanístic i legal
4. Promoció i tramitació
5. Àmbit de la modificació
6. Conveniència i oportunitat
7. Modificacions que es proposen

Normes urbanístiques

MEMORIA

1. Introducció i antecedents

En sessió de data de 18 de gener de 1984, la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona, va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (PGOU). L'acord va ser publicat al DOGC núm. 467 de data 7 de setembre de 1984.

EL Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles (TRPGOU) aprovat definitivament en data de 18 de desembre de 2001 (DOGC.....), en el seu Annex III titulat Precatàleg d'elements d'interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, assenyala que diversos elements del municipi han de disposar d'una *especial protecció* degut al seu *interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic*. L'article 2 determina que s'haurà de concretar el Catàleg redactant un Pla Especial de Protecció del Patrimoni i a continuació, en l'article 3, estableix un llistat d'elements a protegir en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable. Numerats de l'1 al 44 s'esmenten edificis urbans o rurals, carrers, conjunts com el de la Plaça Major, elements de més difícil qualificació com la Muralla i jaciments arqueològics.

En data de 28 de gener de 2009 (DOGC...) es va aprovar definitivament la Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del Nucli Antic, el qual entre d'altres, va modificar i ampliar el llistat del Precatàleg inicial.

En aquests moments s'està redactant el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles amb l'objectiu de fixar el règim de protecció dels bens i immobles d'interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic o arqueològic del municipi de Banyoles tot establint unes mesures per a la seva conservació, recuperació i/o millora, que es determinen en cada una de les fitxes individuals que formen part del Catàleg.

Per garantir la protecció d'algun dels elements que formen part d'aquest Pla especial de patrimoni, la proposta de la seva fitxa individual comporta, per alguns d'ells la vulneració d'algun paràmetre del vigent TRPGOU, i per d'altres edificis, ells mateixos ja vulneren paràmetres del planejament (bàsicament volums disconformes) però que la seva adaptació al pla pot fer que perdin alguns dels valors pels quals s'han protegit.

Amb l'objectiu de garantir la protecció dels elements que formen part del Pla especial de protecció del Patrimoni de Banyoles, que també haurà de preveure el planejament vigent, es fa necessari redactar una Modificació al vigent Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles Per resoldre aquestes situacions, la qual es tramitarà simultàniament amb el Pla especial de protecció del Patrimoni.

2. Objectiu de la modificació

La present modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, té per objecte l'adaptació de les determinacions del Pla especial de patrimoni, que no s'adapten al planejament vigent.

3. El marc urbanístic i legal

La present Modificació del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles es troba en els supòsits especificats a l'article 4 de les normes urbanístiques del TR PGOU. D'acord amb això, correspon la tramitació d'una modificació de planejament com l'instrument més adequat per establir els objectius que es proposen.

També resulta d'aplicació la legislació catalana en matèria urbanística mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4. Promoció i tramitació

L'Ajuntament de Banyoles promou la present Modificació del Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles a l'àmbit del Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La present Modificació puntual del TRPGOU, es tramitarà simultàniament amb el Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles, tal com preveu l'article 85.9 del TRLUC.

5. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present Modificació del TRPGOU afecta només a edificis inclosos en el Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles.

En concret es modifiquen l'article 57.2, l'article 67, es crea una nova disposició transitòria i els plànols d'ordenació del sòl urbà o urbanitzable.

6. Conveniència i oportunitat.

L'article 97.1 del TRLUC estableix que 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.

En aquests moments s'està redactant el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles amb l'objectiu de fixar el règim de protecció dels bens i immobles d'interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic o arqueològic del municipi de Banyoles tot establint unes mesures per a la seva conservació, recuperació i/o millora, que es determinen en cada una de les fitxes individuals que formen part del Catàleg.

Per garantir la protecció d'algun dels elements que formen part d'aquest Pla especial de patrimoni, la proposta de la seva fitxa individual comporta, per una banda una vulneració d'algun paràmetre del vigent TRPGOU i per l'altra ens trobem amb edificis

que per ells mateixos ja vulneren paràmetres del planejament (bàsicament volums disconformes) però que la seva adaptació al pla pot fer que perdin alguns dels valors pels quals s'han protegit.

La present Modificació del TRPGOU, es tramitarà simultàniament amb el Pla Especial de protecció del patrimoni de Banyoles, tal com preveu l'article 85.9 del TRLUC.

7. Modificacions que es proposen

1.- Creació de nova Disposició transitòria i modificació dels plànols d'ordenació del sòl urbà.

Creació del subcodi **c**

Edificis que formen part del Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles i que la seva qualificació urbanística actual no garanteix del tot la protecció que es determina en la fitxa individual del Catàleg.

S'identifiquen amb el subcodi **c**, el qual indica que per aquests edificis, a més dels paràmetres d'ordenació establerts en el planejament vigent, cal respectar les determinacions de la seva fitxa individual de protecció.

Relació dels edificis als quals s'incorpora el subcodi **c**

- Mas Palau
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P30 / Ref. Catàleg PE M05)
- Ca N'hort
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P27 / Ref. Catàleg PE M04)
- Mas Teixidor del Terme
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P33 / Ref. Catàleg PE M08)
- Casa de les Rotes
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P23 / Ref. Catàleg PE EC7)
- Voltes dels Turers
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P28 / Ref. Catàleg PE CU3)
- Can Llach
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P21 / Ref. Catàlegs PE EC5)
- Can Gelada
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P58 / Ref. Catàleg PE EC12)
- Can Canova
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P59 / Ref. Catàleg PE EC13)
- Casa c/ Rambla, 27
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P67 / Ref. Catàleg PE EC16)
- Casa de Renda (Can Pere Font)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P17 / Ref. Catàleg PE EC10)
- Cases Plaça Perpinyà
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P47 / Ref. Catàleg PE CU4)
- Can Gussinyer
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P24 / Ref. Catàleg PE EC14)
- Can Pepis
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P64 / Ref. Catàleg PE EC15)
- Ca l'Ameller
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P12 / Ref. Catàleg PE M03)
- Can Trull Vell
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P34 / Ref. Catàleg PE M09)
- Mas Verdaguer (Can famada)

- (Ref. Pre-catàleg TRPGIU P51 / Ref. Catàleg PE M10)
- Balneari de la Font Pudosa
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P15 / Ref. Catàleg PE EC6)
- Ca l'Alsina
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P68 / Ref. Catàleg PE EC17)
- Can Surribes (Can Belem)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P25 / Ref. Catàleg PE EC18)
- Can Masgrau de la Torre
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P18 / Ref. Catàleg PE EC19)

2.- Modificació de l'article 57.2

Creació del subcodi **c_a**

La fitxa corresponent a les Cases de la Plaça Perpinyà (Ref. Pre-cataleg TRPGIU P47 / Ref. Cataleg PE CU4) estableix que la segona planta s'haurà de retirar 2,10 metres de la façana principal, traslladant aquesta superfície a la façana posterior, en planta baixa.

Aquestes cases s'emplacen en sòl urbà qualificat com a zona d'illes de pati interior (I.23), regulada a l'article 57 del TRPGOU. Els paràmetres reguladors permeten una ocupació del 50% del pati d'illa en planta baixa.

Es proposa crear la subzona **c_a**, que permet superar el percentatge del 50% en l'ocupació del pati d'illa, per traslladar el sostre corresponent a la franja de la façana principal

3.- Modificació de l'article 67

Noves zones de Volumetria específica (**S-6**)

Per garantir la protecció d'aquells elements que formen part del Pla especial de protecció del patrimoni, i que les determinacions de la seva fitxa individual comporta, la vulneració d'algun paràmetre del vigent TRPGOU, es creen noves subzones dins de la Zona de volumetria específica (S-6) del TRPGOU, regulada a l'article 67 del TRPGOU.

L'article 67 del TRPGOU estableix que les zones de volumetria específica *son aquelles que han sigut objecte d'una modificació puntual del Pla general com a resultat de la qual presenten una tipologia específica no equiparable a les altres zones existents en aquestes normes urbanístiques.*

La relació dels edificis els quals es canvia la seva qualificació urbanística actual per passar a zona de volumetria específica son:

- Can Gussinyer
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P24 / Ref. Catàleg PE EC14)
- Can Surribes (Can Belem)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P25 / Ref. Catàleg PE EC18)
- Can Masgrau de la Torre
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P18 / Ref. Catàleg PE EC19)
- Mas Verdaguer (Can famada)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P51 / Ref. Catàleg PE M10)

Can Gussinyer (Ref. Pre-catàleg TRPGIU P24 / Ref. Catàleg PE EC14)

Planejament vigent: lles de pati interior (I.23)

Correspon a aquelles zones en que el volum edificable és el prisma vertical definit entre el perímetre que formen totes les alineacions de façana, el pati interior d'illa i l'alçada reguladora. Es regula a l'article 57 del TRPGOU amb els següents paràmetres:

- Façana mínima: 8,00 ml.
- Parcel·la mínima: 160 m2.
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.
- Pati d'illa: 50% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima.
- Alçada reguladora màxima: $PB + 2P = 9,50$ m.
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

Pla especial del protecció del patrimoni:

La fitxa específica del catàleg estableix que, exteriorment, s'ha de protegir el volum general, les façanes sud i oest, i la lluern superior .

Planejament proposat: Zona de volumetria específica (S.67)

Es proposa redistribuir el volum que el planejament actual atorga al sòl ocupat per l'edifici protegit de Can Gussinyer al pati lateral de la mateixa parcel·la, amb una redistribució de la volumetria actual.

Can Surribes / Can Belem (Ref. Pre-catàleg TRPGIU P25 / Ref. Catàleg PE EC18)

Planejament vigent: Zona d'Illes compactes (I.12) i zona de xalets aïllats (S.32)

La parcel·la ocupada per l'edifici forma part de dues qualificacions diferents, zona d'illes compactes (I.12), a l'extrem nord-oest i zona de xalets aïllats (S.32) a l'extrem sud-est.

La zona d'illes compactes correspon a aquelles zones en que el volum edificable és defineix exteriorment pel prisma vertical que formen les alineacions de façana obligades, l'altura reguladora corresponent i la fondària de 14 metres. Es regula a l'article 56 del TRPGOU amb els següents paràmetres:

- Façana mínima: 5,00 ml.
- Parcel·la mínima: 80 m2.
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.

- Pati d'illa: 100% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima, excepte a la subzona I.13 la qual s'haurà de separar una distància mínima de 3 m de les parts posteriors
- Alçada reguladora màxima: $PB + 3P = 12,50 \text{ m.}$
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

La zona de xalets aïllats és aquella zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en que l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dins certes condicions de límit. Es regula a l'article 56 del TRPGOU amb els següents paràmetres:

- L'ús bàsic és el residencial amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel·la.
- Parcel·la mínima: 400 m² indivisible, llevat del supòsit d'aparellament regulat més avall.
- Ocupació màxima: 50%
- Edificabilitat màxima neta: 0,8 m²/m²
- Distància mínima a perímetre: 3,00 m. llevat del cas de parcel·lacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de l'any 1984, en que la distància mínima serà de 2,00 m
- Alçada màxima: 9,00 m, corresponent a PB+1P. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del nivell natural del terreny fins al punt més alt de la coberta.
- Tancament obligatori d'obra massissa fins a un màxim de 1,10 m. de terra i vegetal fins a 1,80 m.
- Façana mínima de parcel·la: 14,00 ml.

Pla especial del protecció del patrimoni:

La fitxa específica del catàleg estableix que, exteriorment, s'ha de protegir el volum de l'edifici, l'estructura funcional i els ornaments i composició de la façana i les seves obertures.

Planejament proposat: Zona de volumetria específica (S.68)

Es proposa redistribuir el volum que el planejament actual atorga al sòl ocupat per l'edifici protegit de Can Surribes/Can Belem al pati lateral de la mateixa parcel·la, amb una redistribució de la volumetria actual.

Can Masgrau de la Torre (Ref. fitxa Catàleg EC19):

Planejament vigent: lles de pati interior (I.23)

Correspon a aquelles zones en que el volum edificable és el prisma vertical definit entre el perímetre que formen totes les alineacions de façana, el pati interior d'illa i l'alçada reguladora. Es regula a l'article 57 del TRPGOU amb els següents paràmetres:

- Façana mínima: 8,00 ml.
- Parcel·la mínima: 160 m2.
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.
- Pati d'illa: 50% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima.
- Alçada reguladora màxima: $PB + 2P = 9,50$ m.
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

Pla especial del protecció del patrimoni:

La fitxa específica del catàleg estableix que, no es pot modificar el volum edificat actual. Exteriorment, la façana ha de conservar els estucats i relleus actuals, mantenir la disposició de les obertures, així com el seu ornament, motllures, cornises, balustres, encarreuats, balconeres i els remats de la coberta.

Planejament proposat: Zona de volumetria específica (S.69)

Es proposa redistribuir el volum que el planejament actual atorga al sòl ocupat per l'edifici protegit de Can Masgrau de la Torre a la banda sud-oest de la mateixa parcel·la, amb una redistribució de la volumetria actual.

Mas Verdaquer (Can famada) (Ref. Pre-catàleg TRPGIU P51 / Ref. Catàleg PE M10)

Planejament vigent: Zona d'indústria de mitgeres i zona d'indústria aïllada

La parcel·la ocupada per l'edifici forma part de dues qualificacions diferents, zona d'indústria de mitgeres, a l'extrem nord-oest i zona d'indústria aïllada a l'extrem sud-est regulades pel Pla parcial del sector industrial UP6, incorporat al TRPGOU.

La zona d'indústria de mitgeres correspon a una edificació industrial de mitgeres, constituint un seguit d'immobles que consoliden una alineació paral·lela a vial, amb els següents paràmetres reguladors:

- Façana mínima: 10,00 ml.

- Parcel·la mínima: 300 m².
- Ocupació màxima: 70%.
- Volum edificable màxim: 1,307 m²/m²
- Alçada reguladora màxima: 7,50 m.
- Separació a límits parcel·la: 3 metres a carrer de 10 m, alineada a vial carrer H-A i 3 m respecte canvi de zonificació.

La zona d'indústria aïllada correspon a indústria aïllada amb separació dels límits de la parcel·la, a excepció de la façana del carrer Pla de la Coromina, amb els següents paràmetres reguladors:

- Façana mínima: 14,00 ml.
- Parcel·la mínima: 500 m².
- Ocupació màxima: 70%.
- Volum edificable màxim: 1,307 m²/m²
- Alçada reguladora màxima: 12,00 m.
- Separació a límits parcel·la: 3 metres i alineada a vial als carrers H-A, AD i FG.

Pla especial del protecció del patrimoni:

La fitxa específica del catàleg estableix que s'ha de protegir el volum general i els elements arquitectònics d'obertures i voltes.

Planejament proposat: Zona de volumetria específica (S-6.10)

Es proposa redistribuir el volum que el planejament actual atorga al sòl ocupat per l'edifici protegit de Mas Verdaguer (Mas Famada) a la banda sud de la mateixa parcel·la, amb una redistribució de la volumetria actual.

Banyoles, març de 2015

M Dolors Casanovas Voltà, arquitecte

NORMES URBANÍSTIQUES

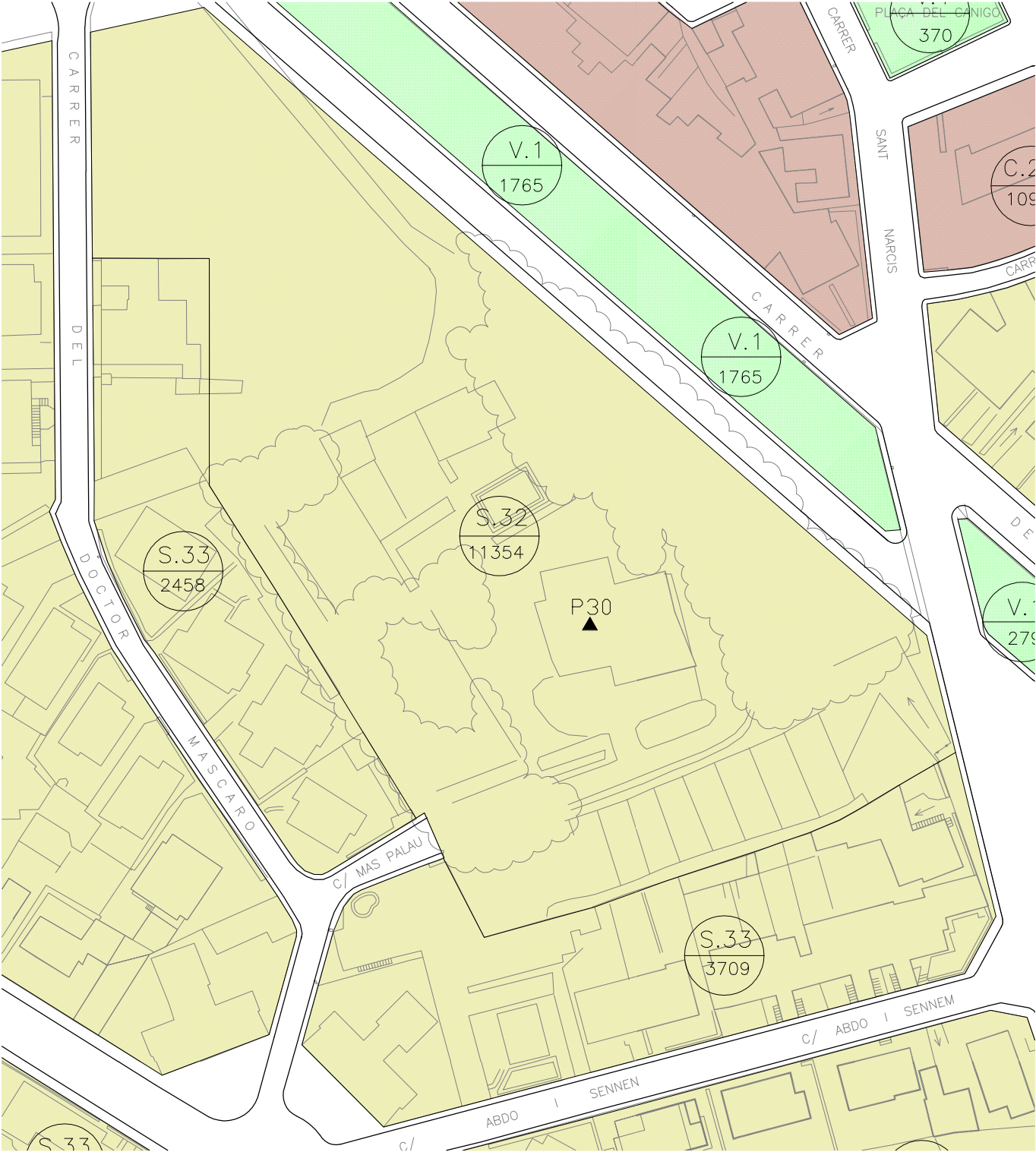
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 87.- Disposicions transitòries

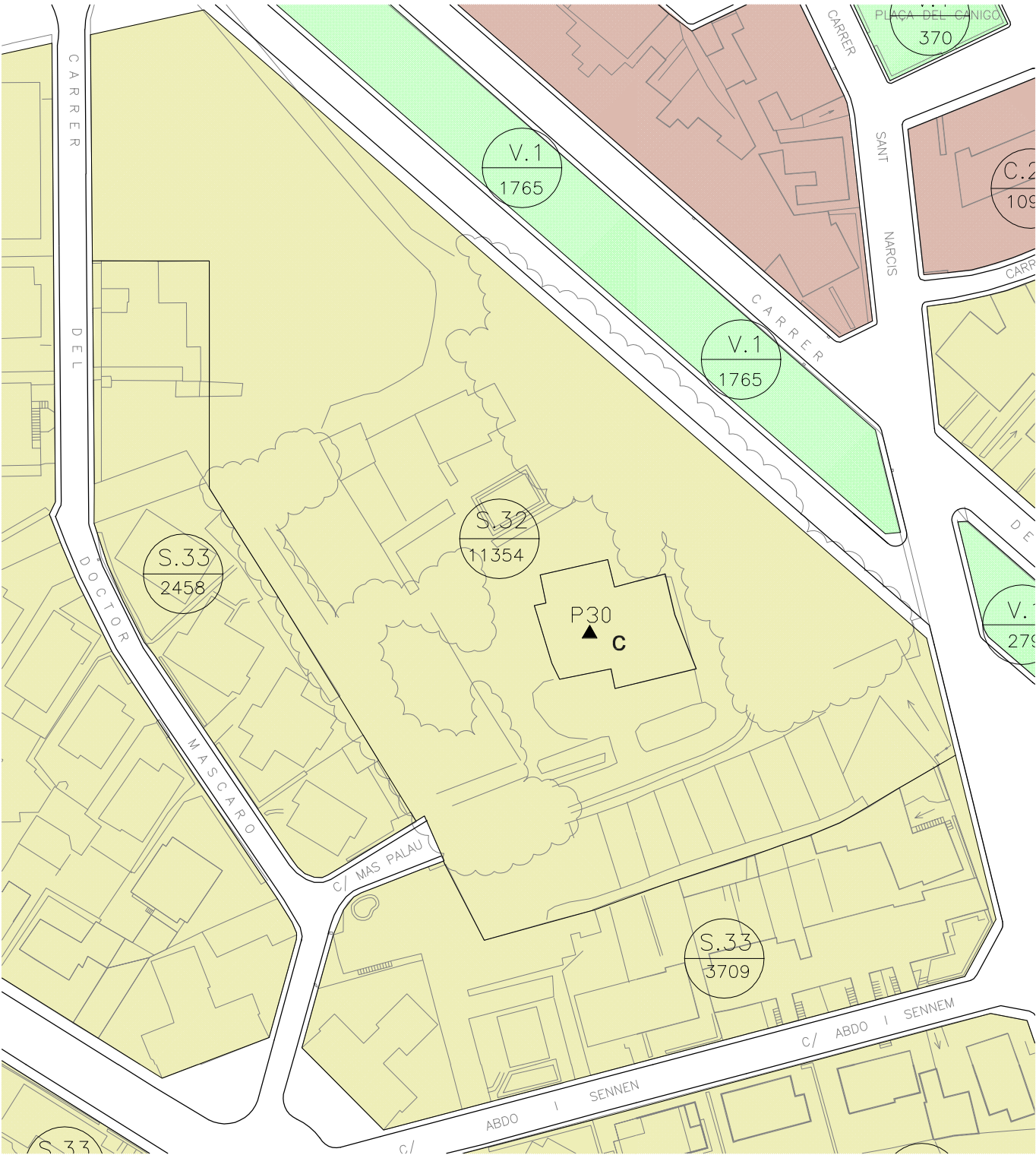
Nova Disposició transitòria:

S'identifiquen amb el subcodi **c**, els següents edificis que formen part del Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles, per els quals preval les determinacions de la fitxa individual de protecció del catàleg mentre sigui vigent la seva protecció, atès que la seva qualificació urbanística actual no garanteix del tot la protecció que es determina en la fitxa individual del Catàleg.

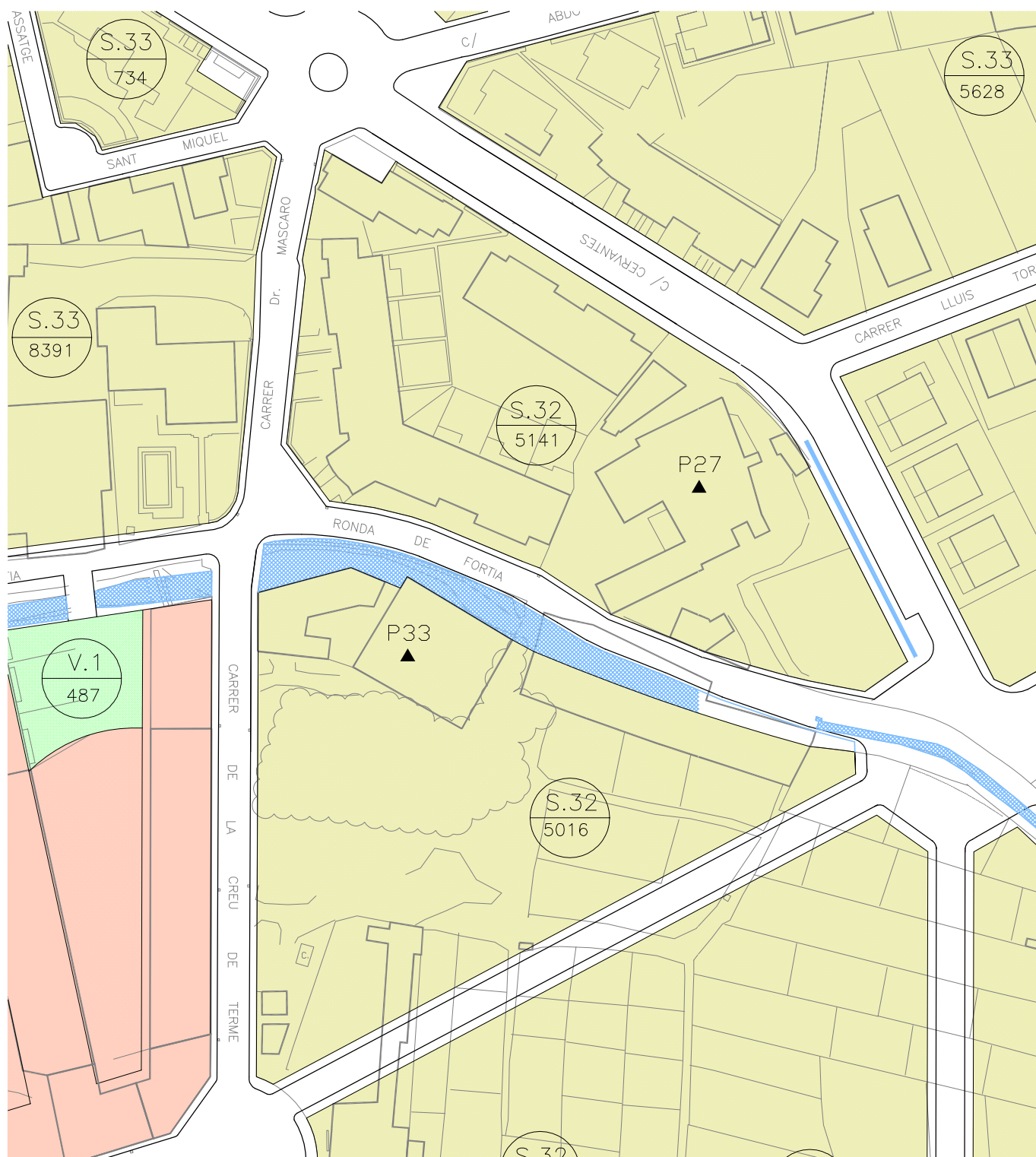
- Mas Palau
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P30 / Ref. Catàleg PE M05)
- Ca N'hort
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P27 / Ref. Catàleg PE M04)
- Mas Teixidor del Terme
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P33 / Ref. Catàleg PE M08)
- Casa de les Rotes
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P23 / Ref. Catàleg PE EC7)
- Voltes dels Turers
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P28 / Ref. Catàleg PE CU3)
- Can Llach
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P21 / Ref. Catàlegs PE EC5)
- Can Gelada
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P58 / Ref. Catàleg PE EC12)
- Can Canova
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P59 / Ref. Catàleg PE EC13)
- Casa c/ Rambla, 27
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P67 / Ref. Catàleg PE EC16)
- Casa de Renda (Can Pere Font)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P17 / Ref. Catàleg PE EC10)
- Cases Plaça Perpinyà
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P47 / Ref. Catàleg PE CU4)
- Can Gussinyer
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P24 / Ref. Catàleg PE EC14)
- Can Pepis
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P64 / Ref. Catàleg PE EC15)
- Ca l'Ameller
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P12 / Ref. Catàleg PE M03)
- Can Trull Vell
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P34 / Ref. Catàleg PE M09)
- Mas Verdaguer (Can famada)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P51 / Ref. Catàleg PE M10)
- Balneari de la Font Pudosa
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P15 / Ref. Catàleg PE EC6)
- Ca l'Alsina
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P68 / Ref. Catàleg PE EC17)
- Can Surribes (Can Belem)
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P25 / Ref. Catàleg PE EC18)
- Can Masgrau de la Torre
(Ref. Pre-catàleg TRPGIU P18 / Ref. Catàleg PE EC19)



Mas Palau Ref. Pre-catàleg P30

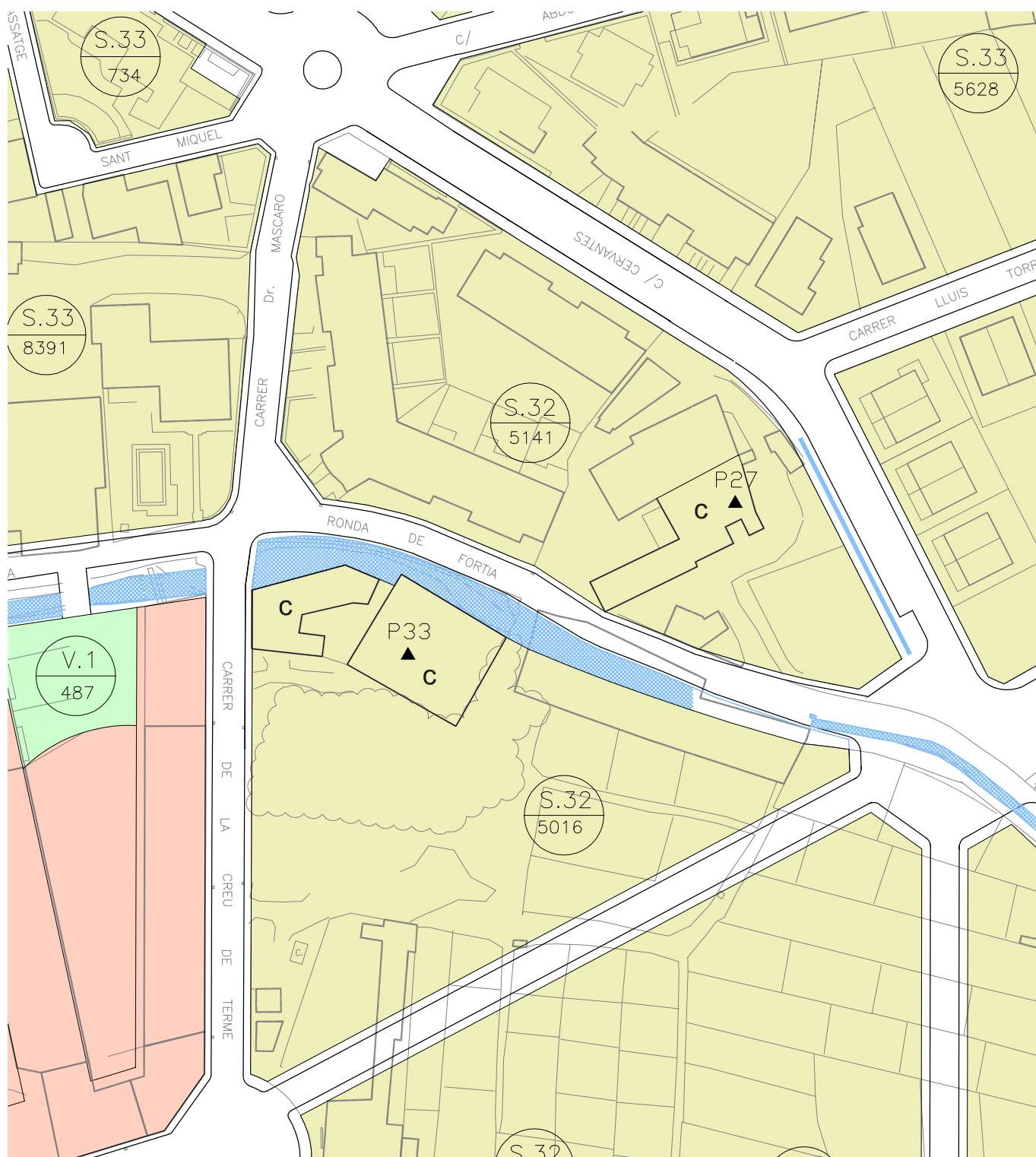


Mas Palau Ref. Pre-catàleg P30 / Ref. fitxa Catàleg M05



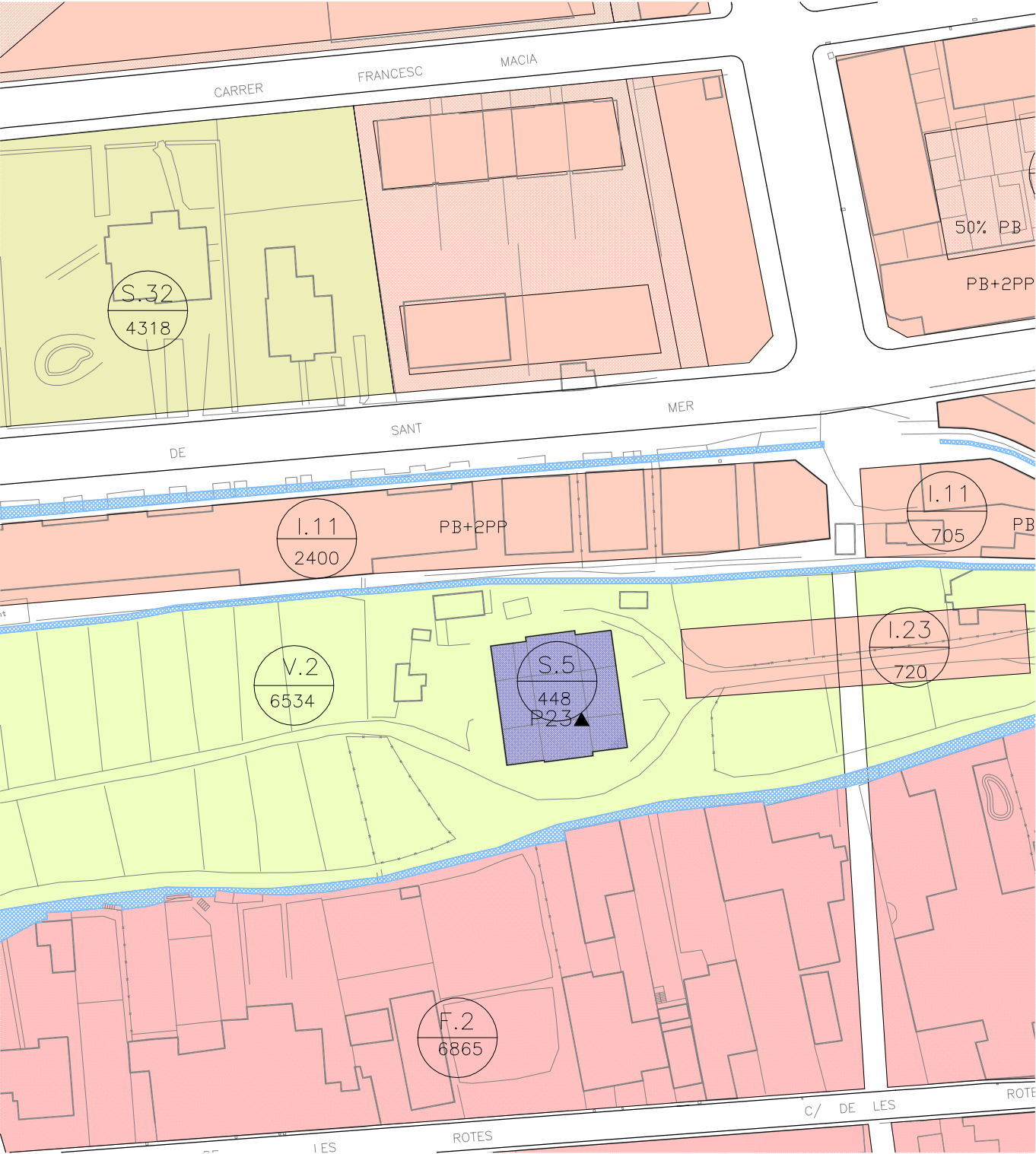
Ca N'Hort Ref. Pre-catàleg P27

Mas Teixidor del Terme Ref. Pre-catàleg P33

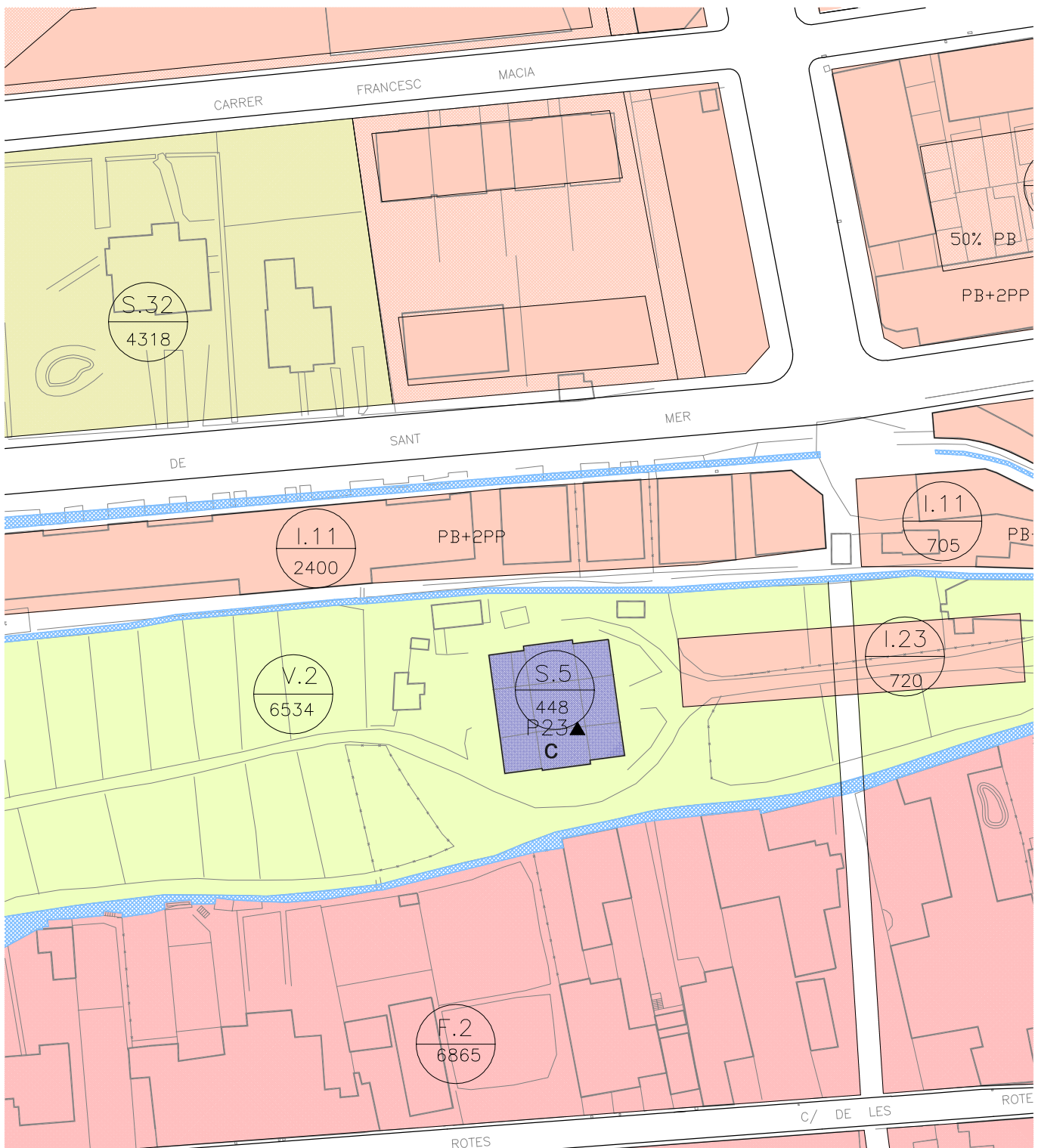


Ca N'Hort Ref. Pre-catàleg P27 / Ref. fitxa Catàleg M04

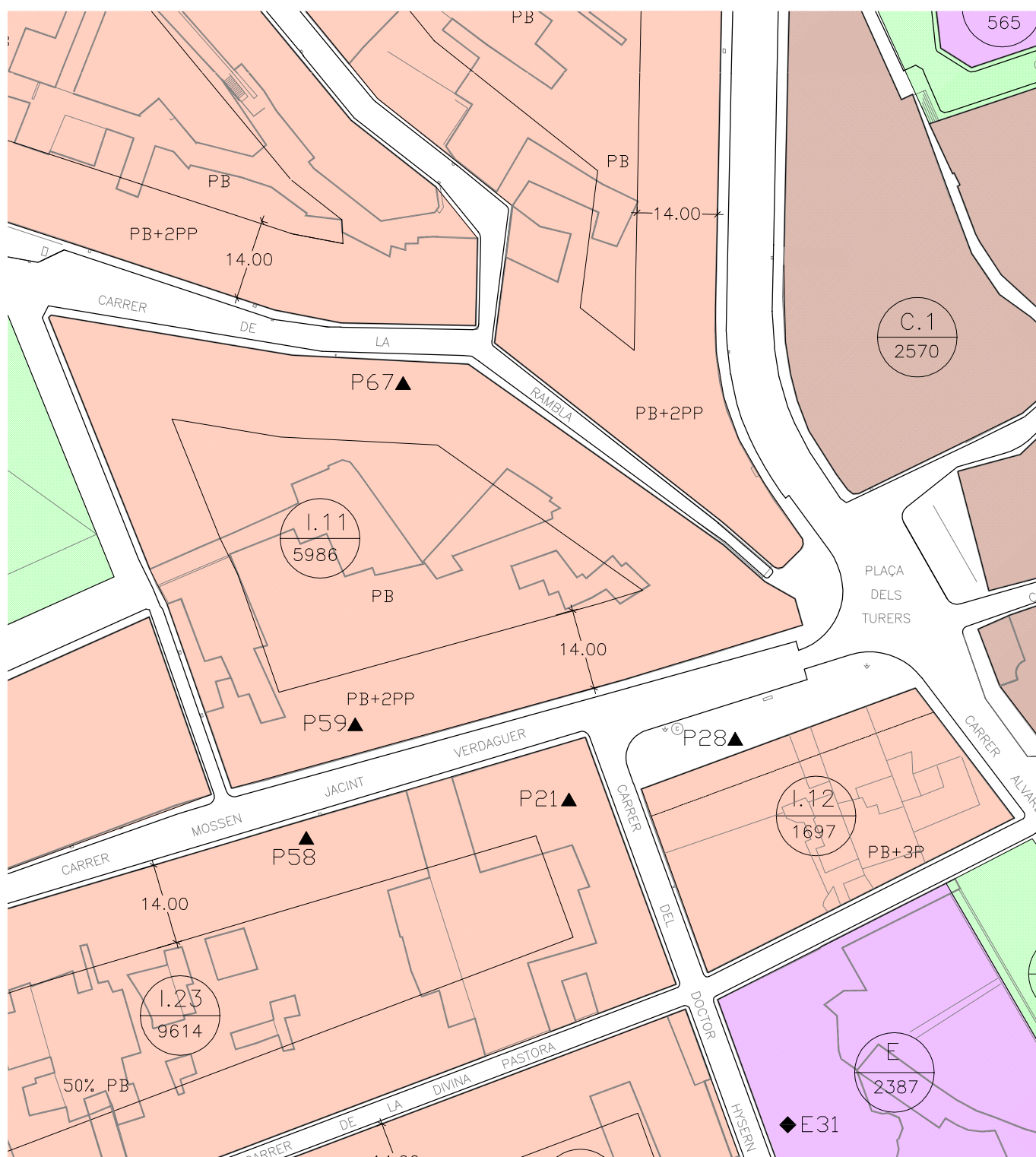
Mas Teixidor del Terme Ref. Pre-catàleg P33 / Ref. fitxa Catàleg M08



Casa de les Rotes Ref. Pre-catàleg P27



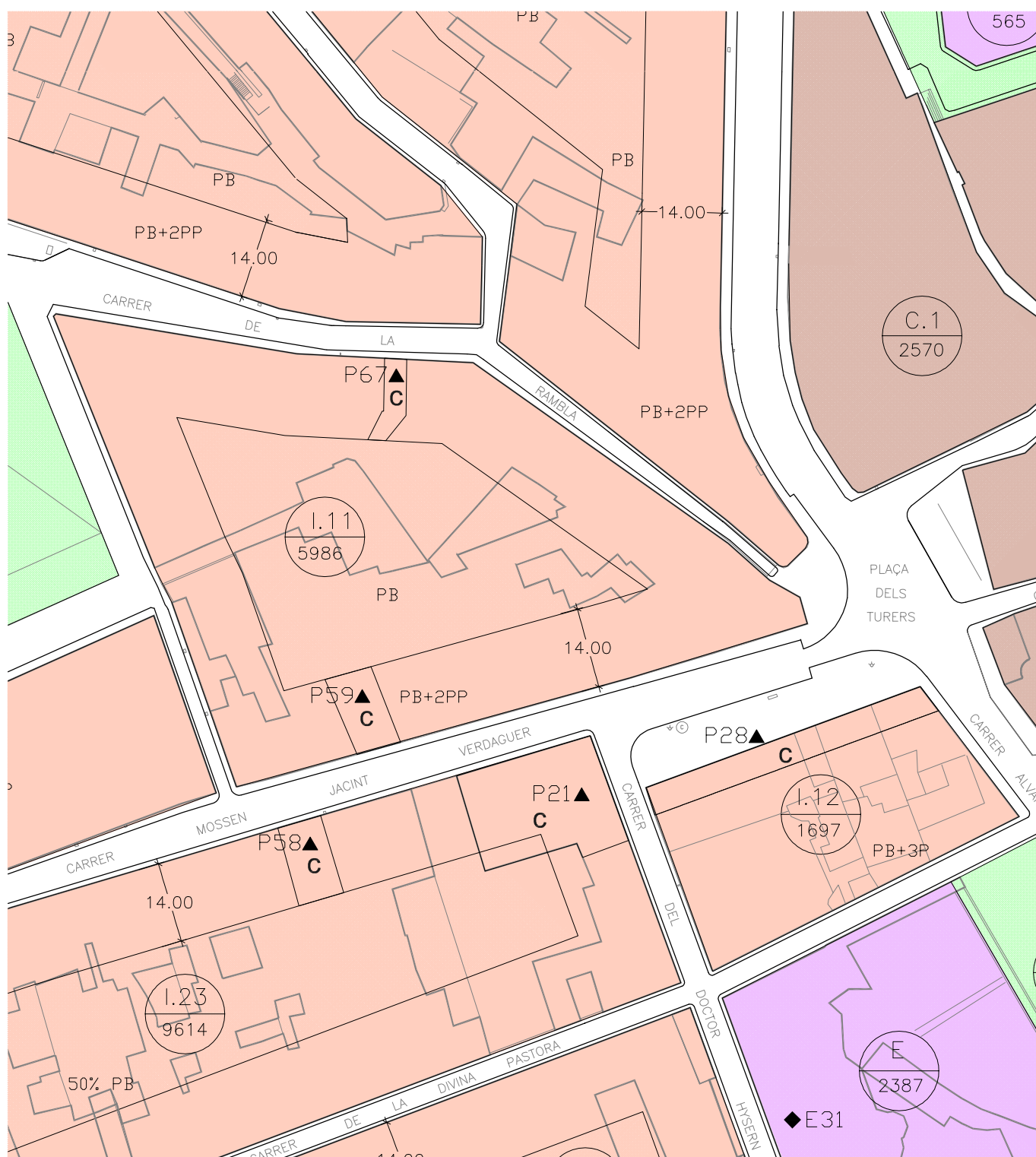
Casa de les Rotes Ref. Pre-catàleg P23 / Ref. fixa Catàleg EC7

**Voltes dels Turers** Ref. Pre-catàleg P28**Can Llach** Ref. Pre-catàleg P21

Can Gelada Ref. Pre-catàleg P58

Can Canova Ref. Pre-catàleg P59

Casa C/ Rambla Ref. Pre-catàleg P67



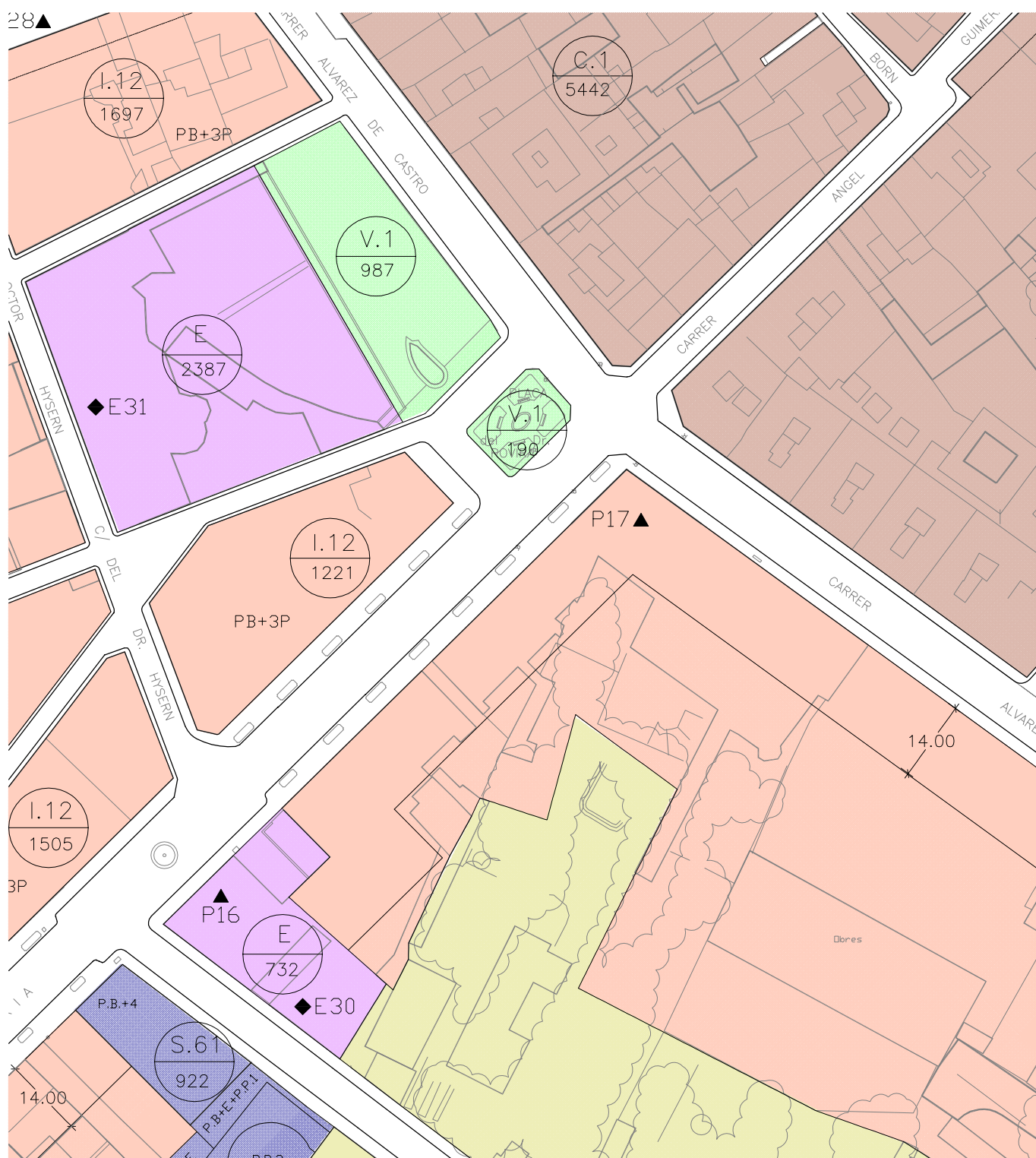
Voltes dels Turers Ref. Pre-catàleg P28/ Ref. fitxa Catàleg CU3

Can Llach Ref. Pre-catàleg P21 / Ref. fitxa Catàleg EC5

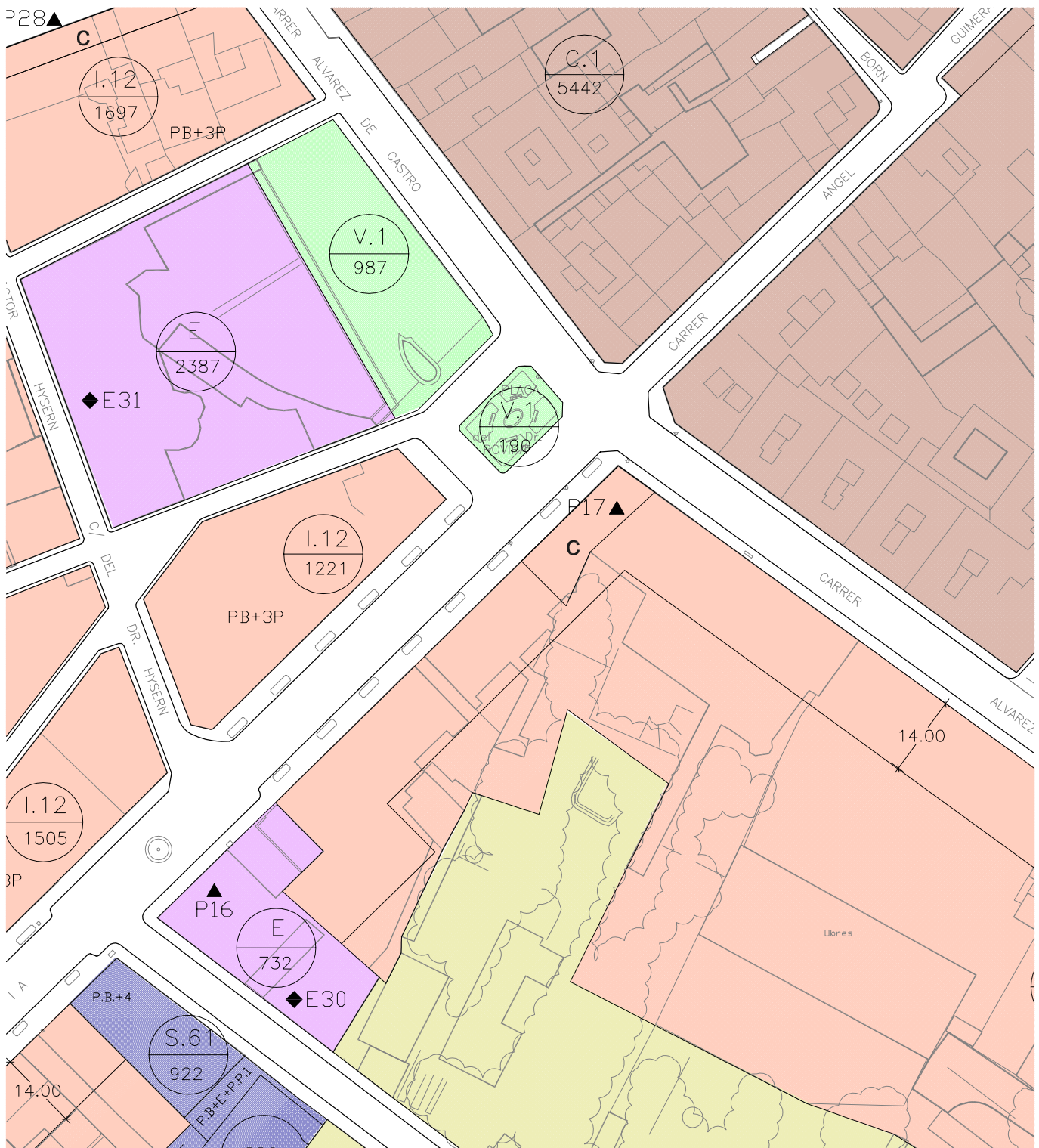
Can Gelada Ref. Pre-catàleg P58 / Ref. fitxa Catàleg EC12

Can Canova Ref. Pre-catàleg P59 / Ref. fitxa Catàleg EC13

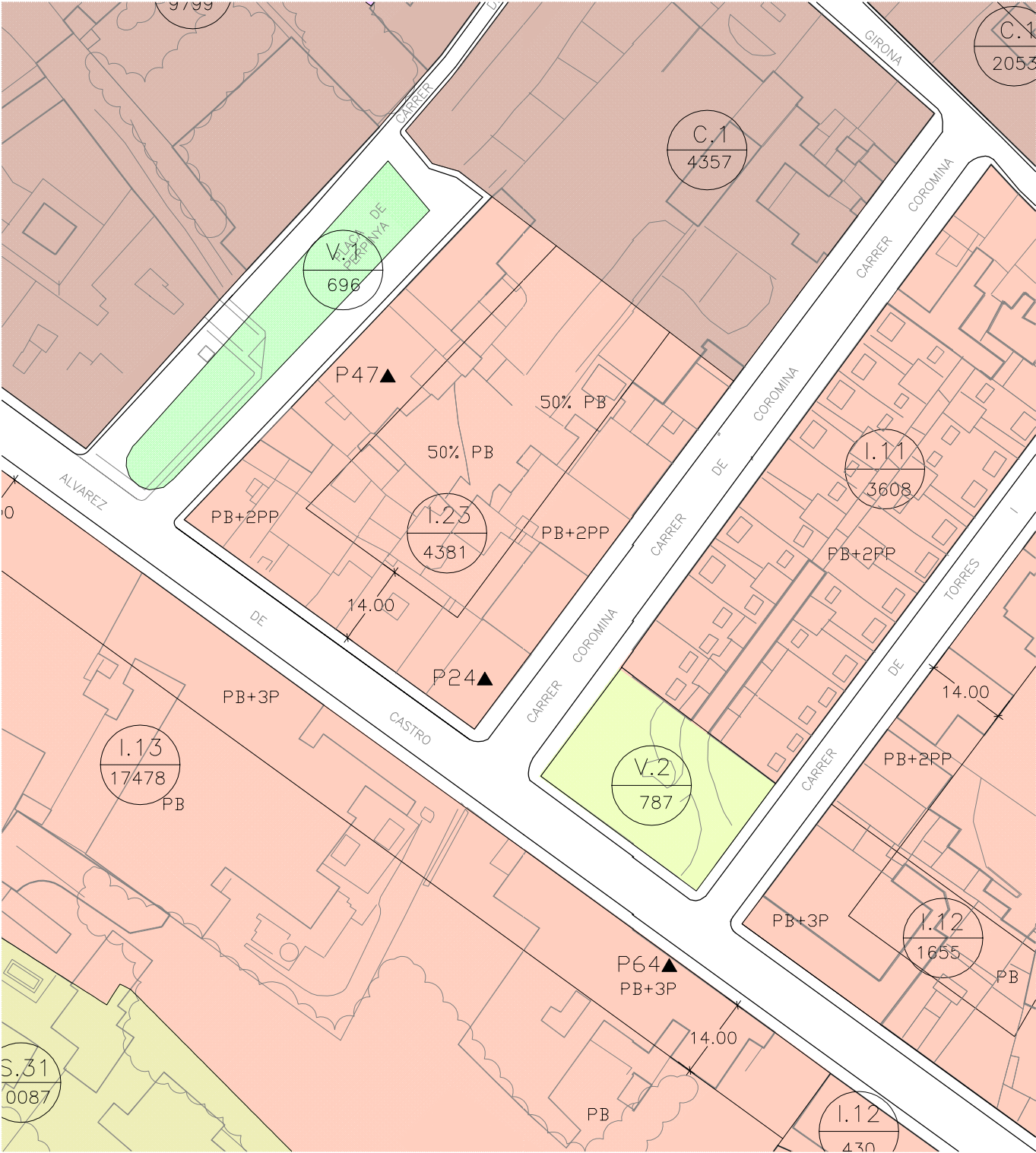
Casa C/ Rambla Ref. Pre-catàleg P67 / Ref. fitxa Catàleg EC16



Casa de renda (Can Pere Font) Ref. Pre-catàleg P17



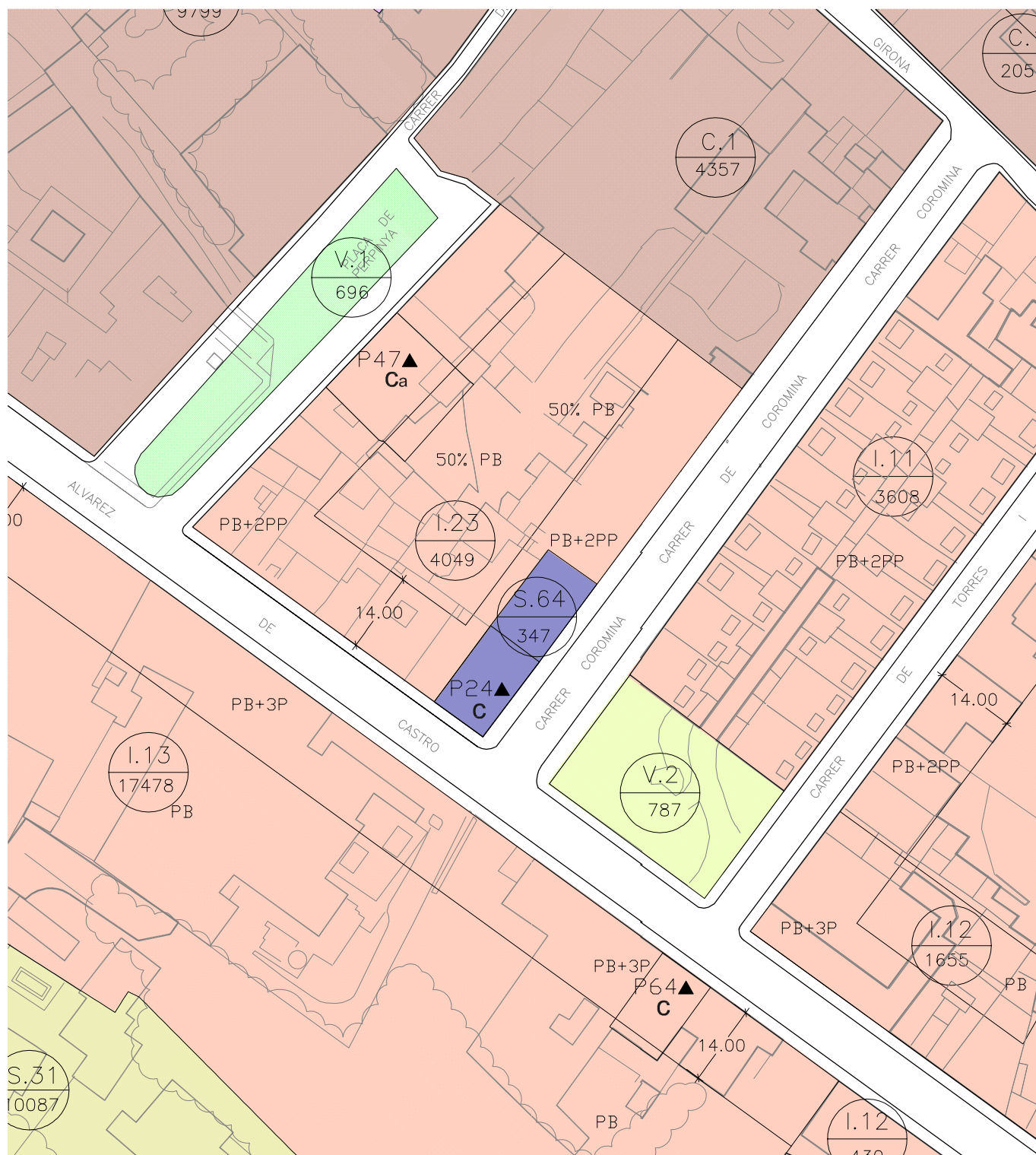
Casa de Renda (Can Pere Font) Ref. Pre-catàleg P17 / Ref. fitxa Catàleg EC10



Cases Pl. Perpinyà Ref. Pre-catàleg P47 Can Gussinyer Ref. Pre-catàleg P24 Can Pepis Ref. Pre-catàleg P64

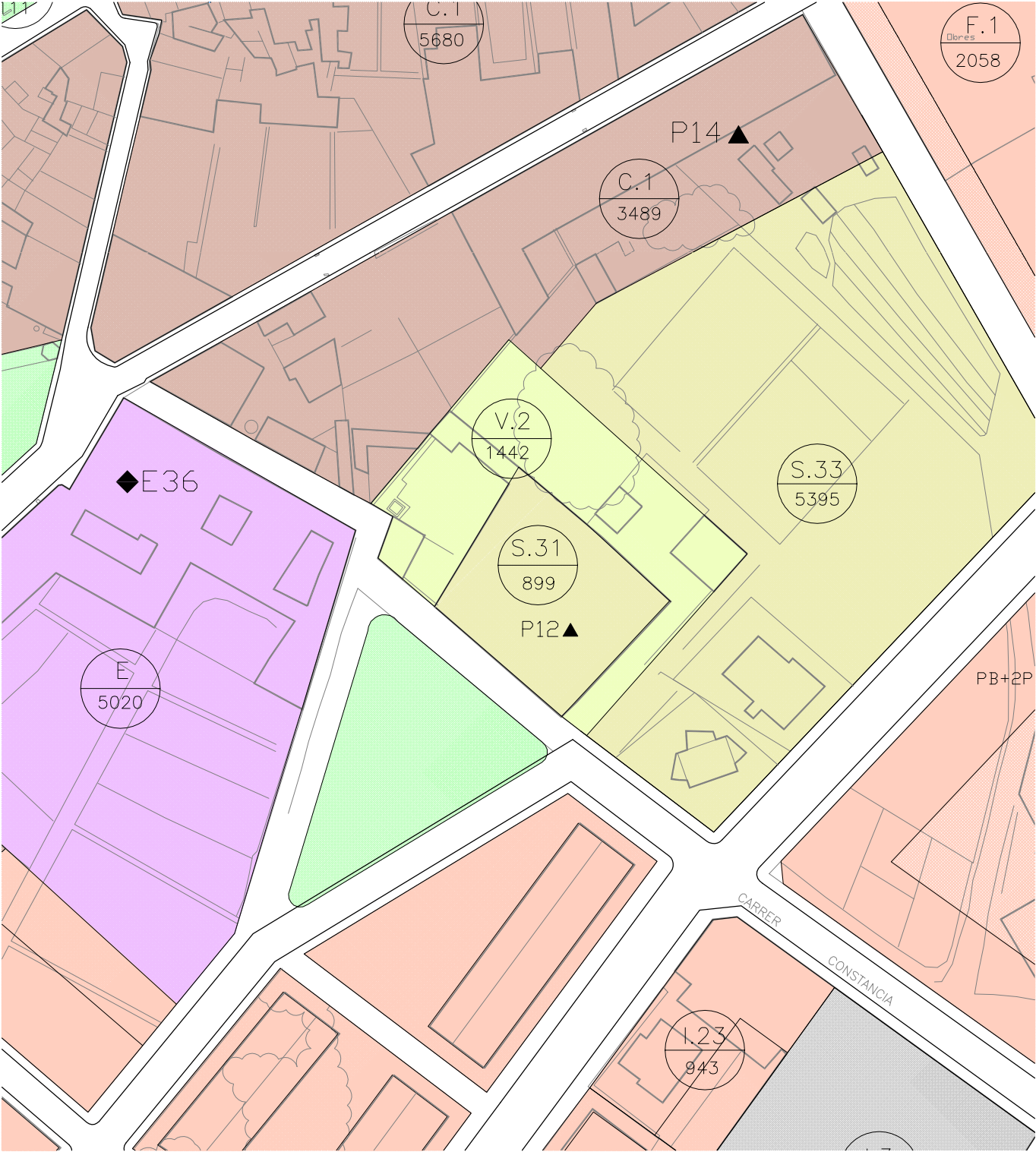
Cases Pl. Perpinyà Ref. Pre-catàleg P47 Can Gussinyer Ref. Pre-catàleg P24 Can Pepis Ref. Pre-catàleg P64

Cases Pl. Perpinyà Ref. Pre-catàleg P47 Can Gussinyer Ref. Pre-catàleg P24 Can Pepis Ref. Pre-catàleg P64

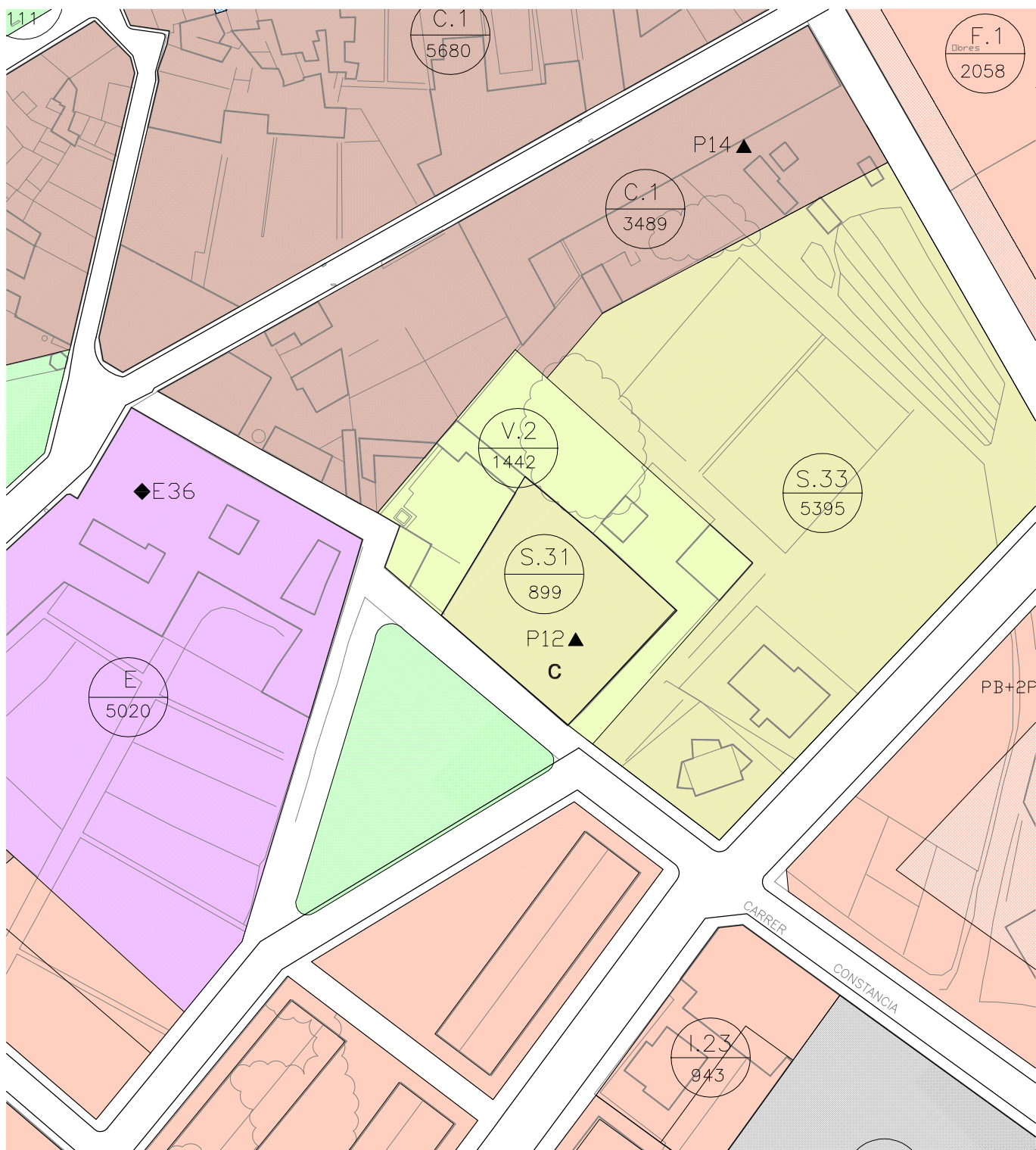
**Cases Pl. Perpinyà** Ref. Pre-catàleg P47 / Ref. fitxa Catàleg CU4

Can Gussinyer Ref. Pre-catàleg P24 / Ref. fitxa Catàleg EC14

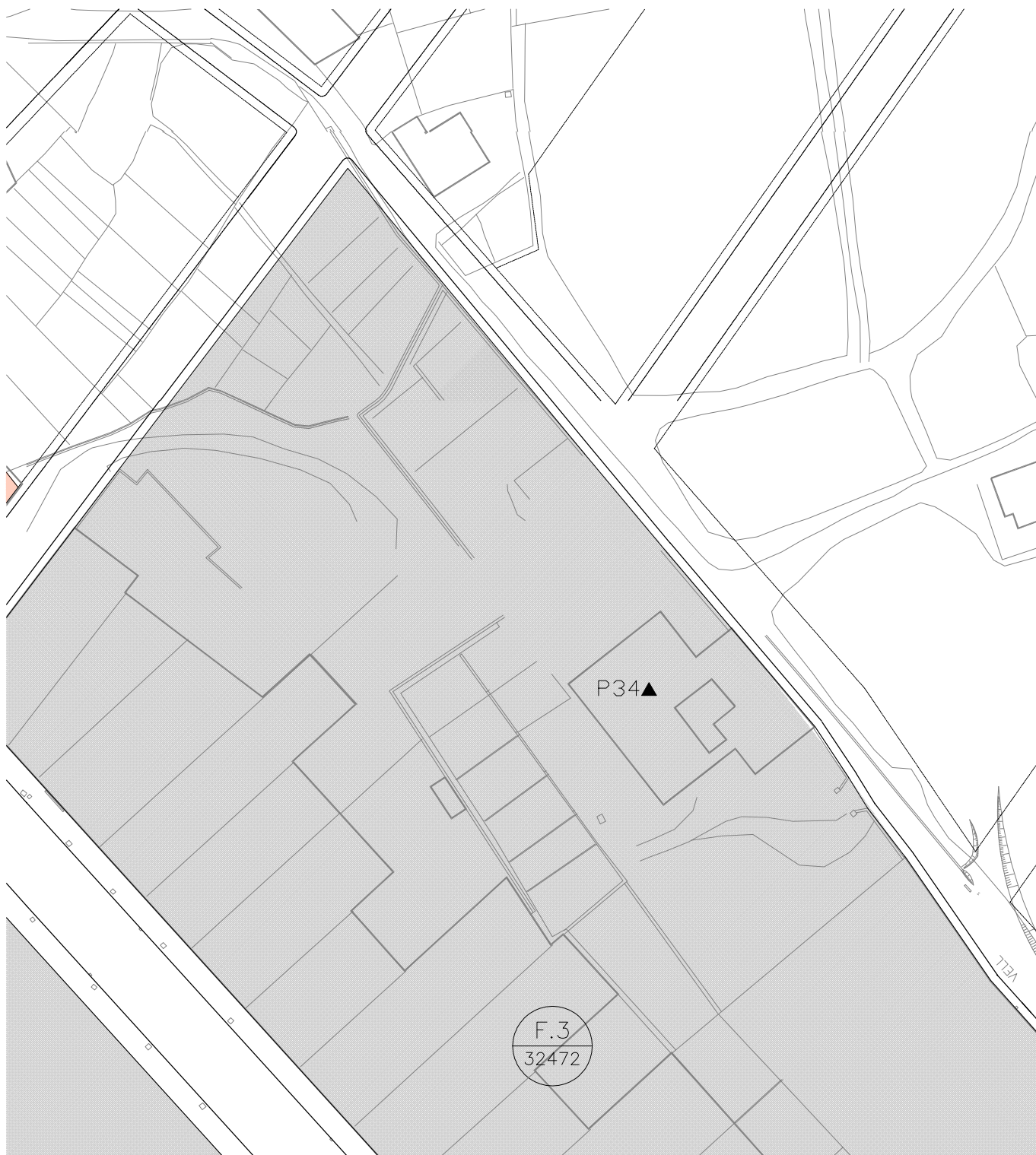
Can Pepis Ref. Pre-catàleg P64 / Ref. fitxa Catàleg EC15



Ca l'Ameller Ref. Pre-catàleg P12

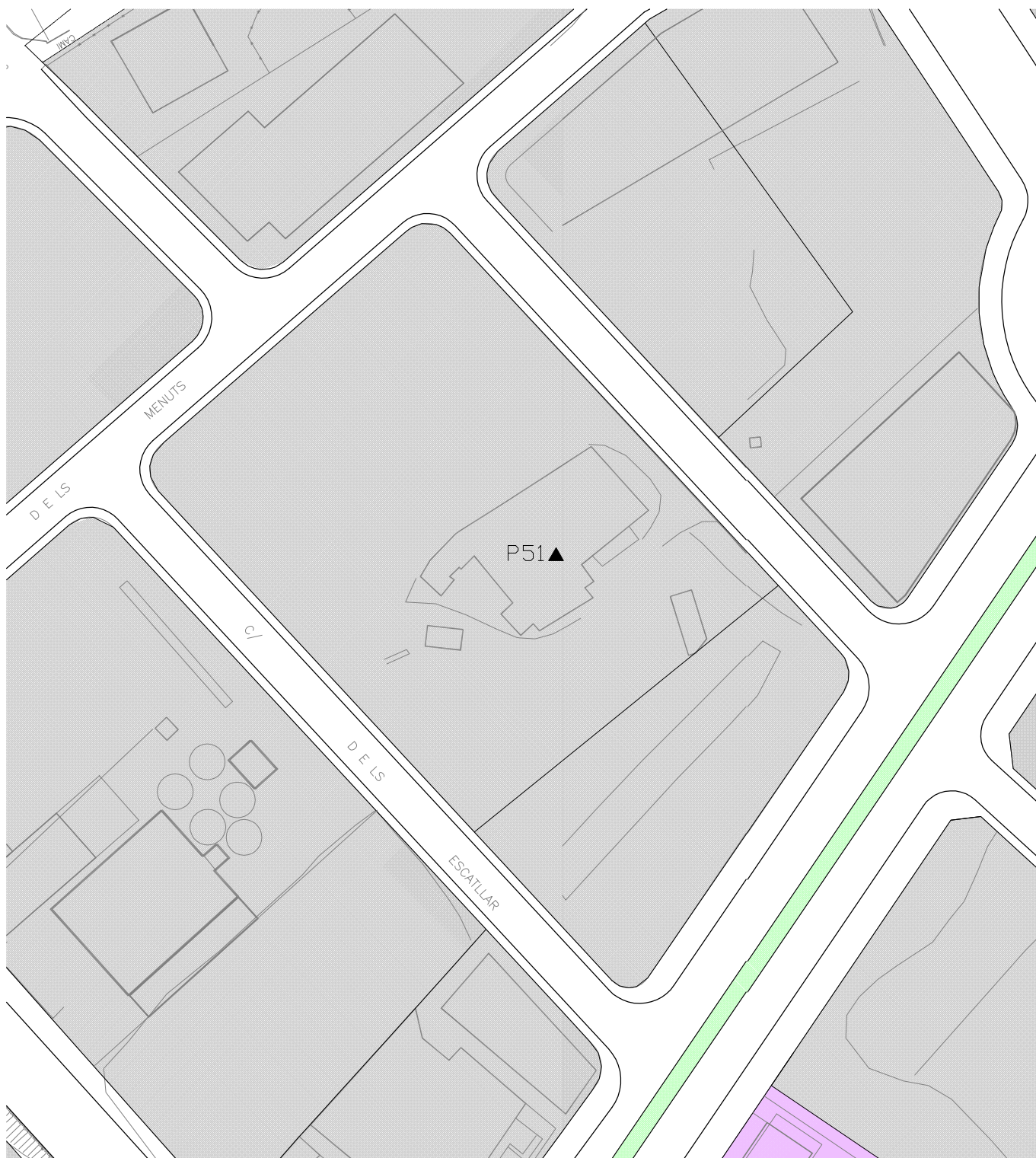


Ca l'Ameller Ref. Pre-catàleg P12 / Ref. fitxa Catàleg M03

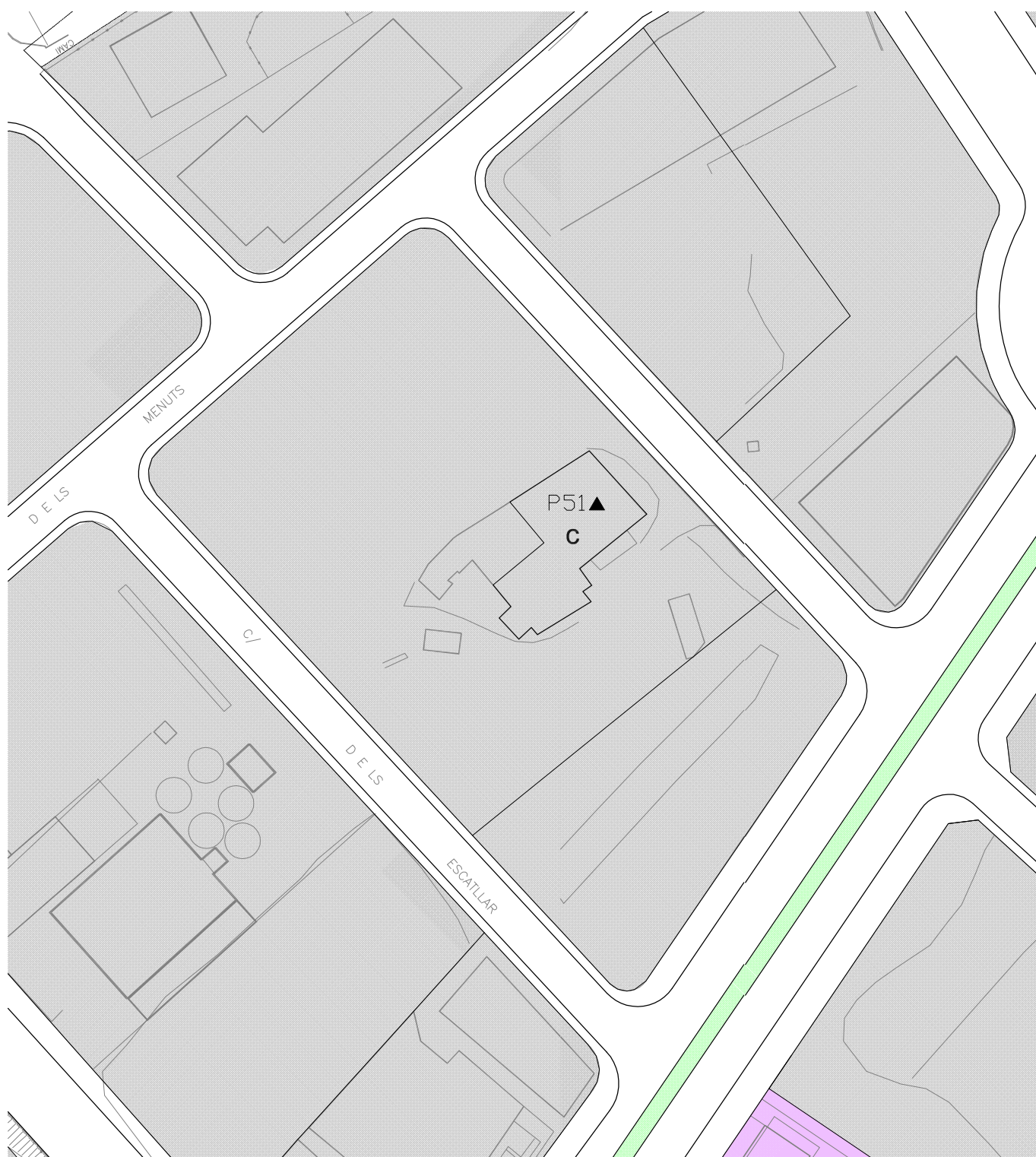


Can Trull Vell Ref. Pre-catàleg P34

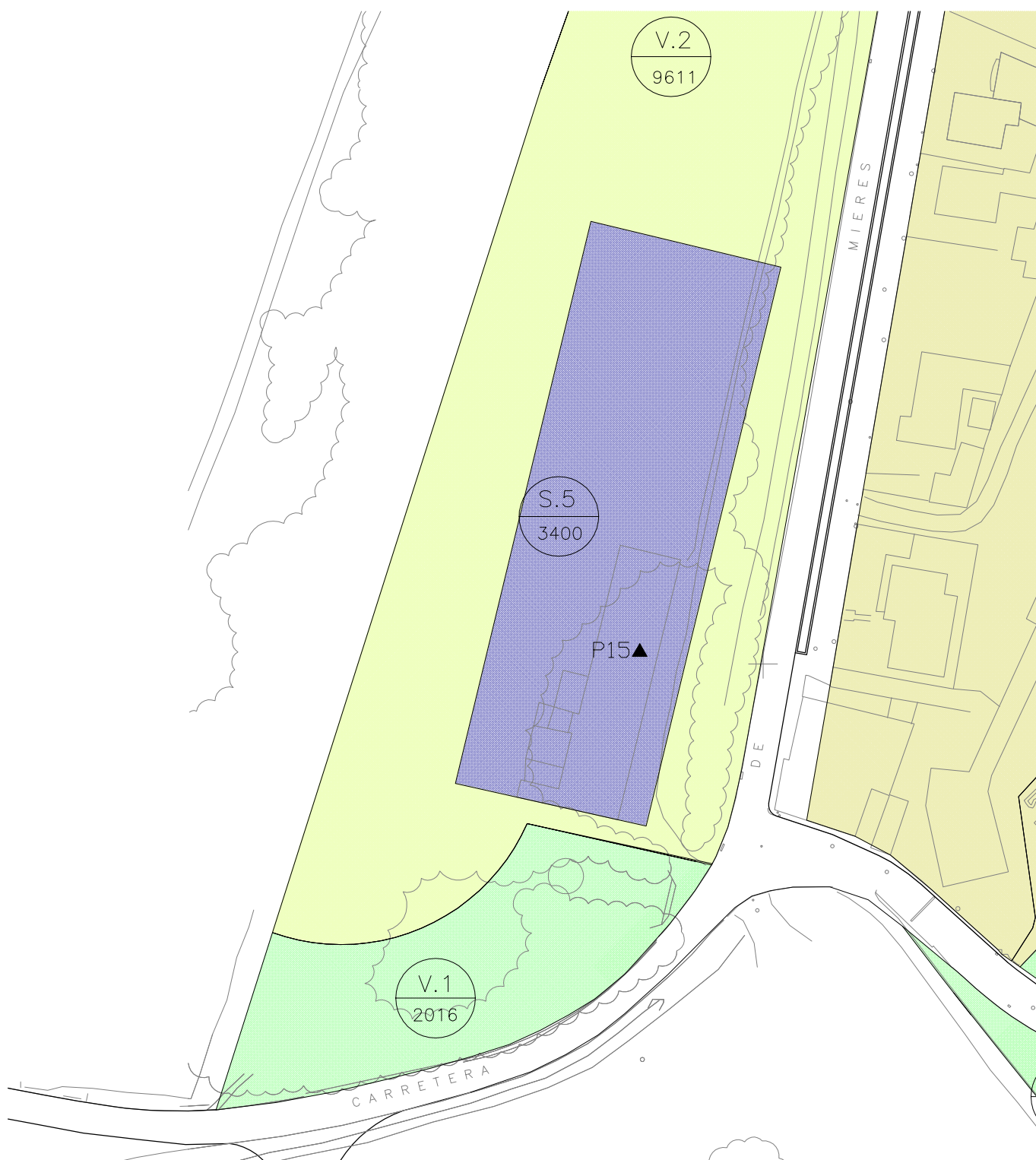




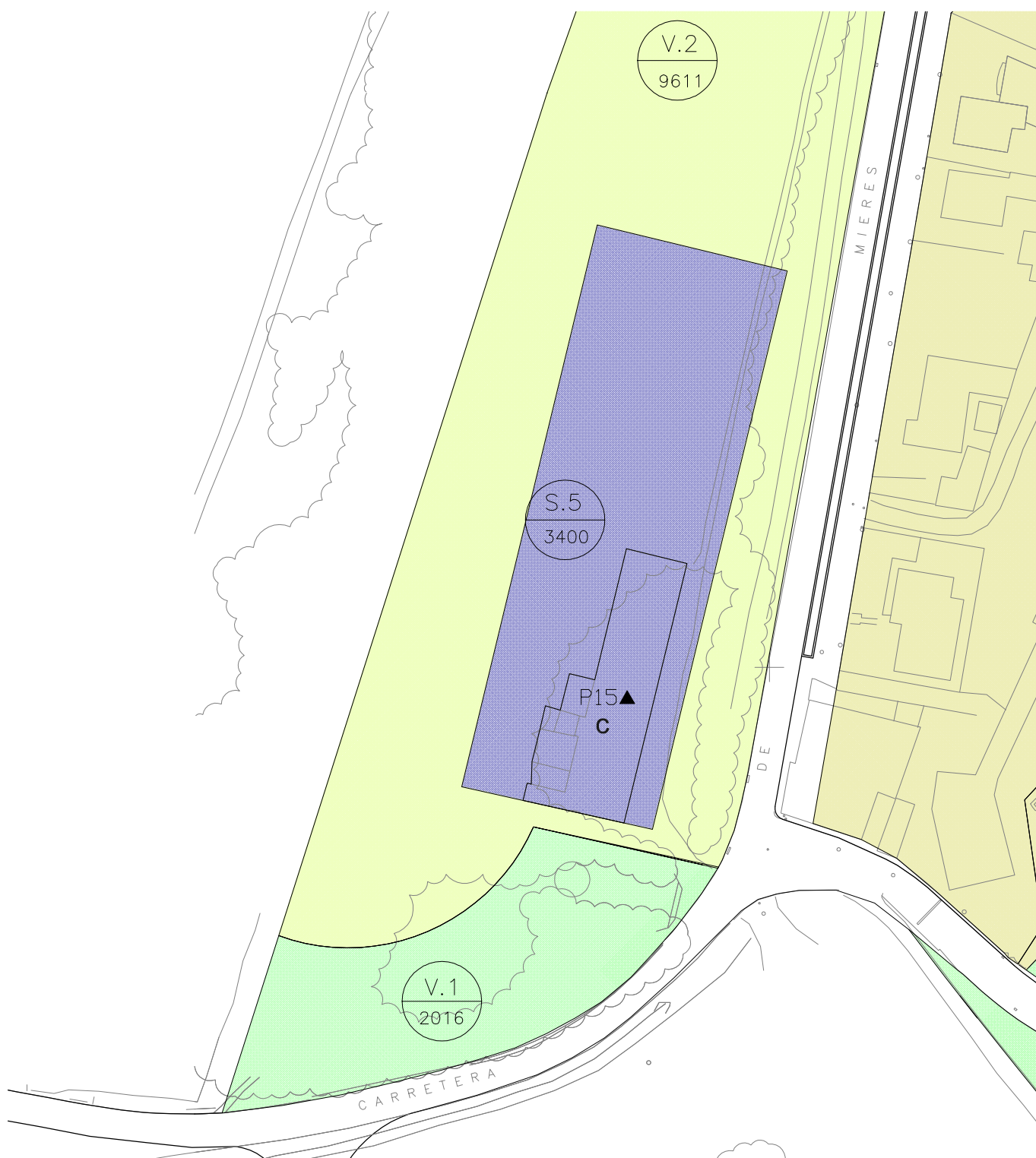
Mas Verdeguer (Can Famada) Ref. Pre-catàleg P51



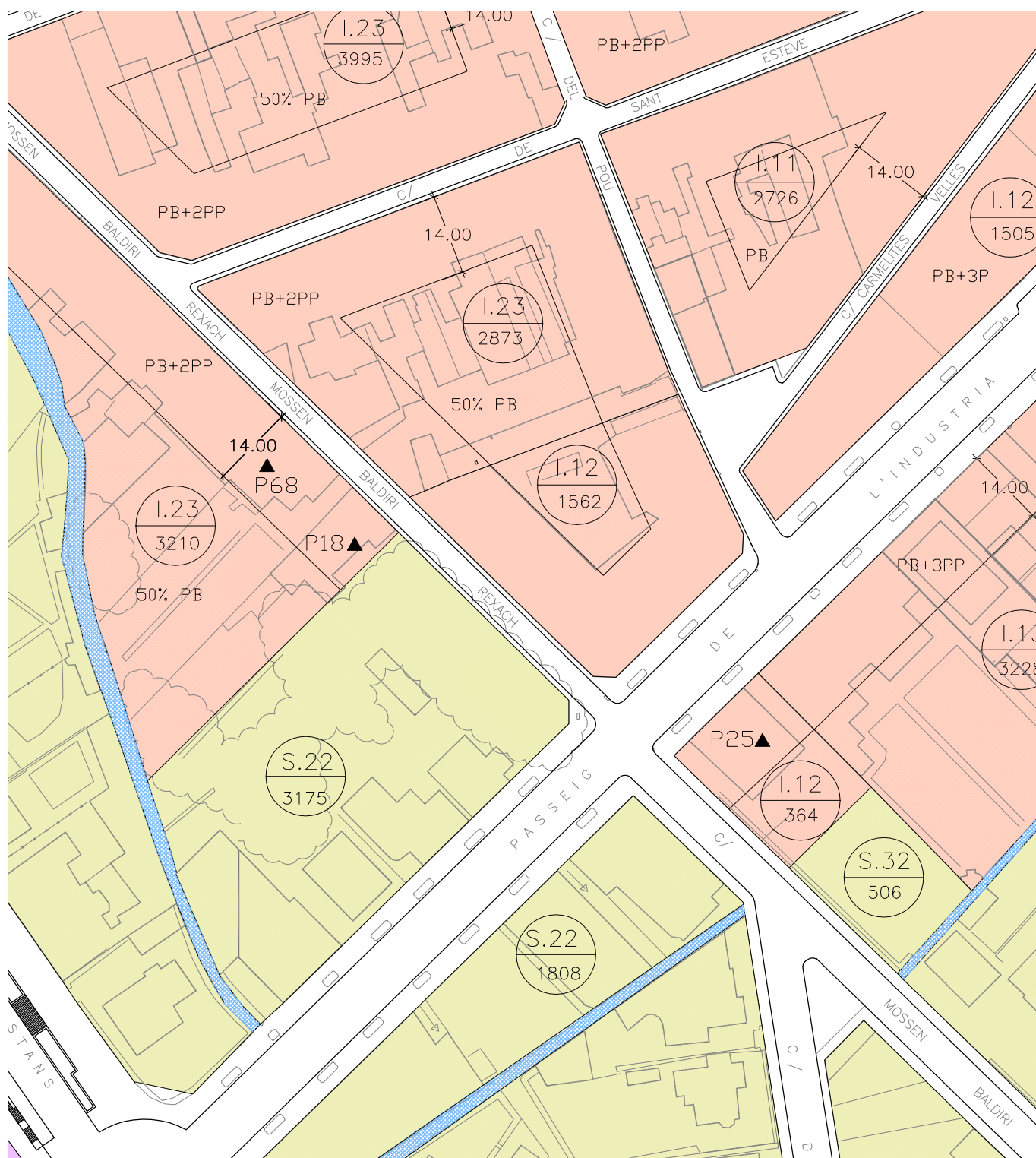
Mas Verdaguer (Can Famada) Ref. Pre-catàleg P51 / Ref. fitxa Catàleg M10



Balneari de la Font Pudosa Ref. Pre-catàleg P15



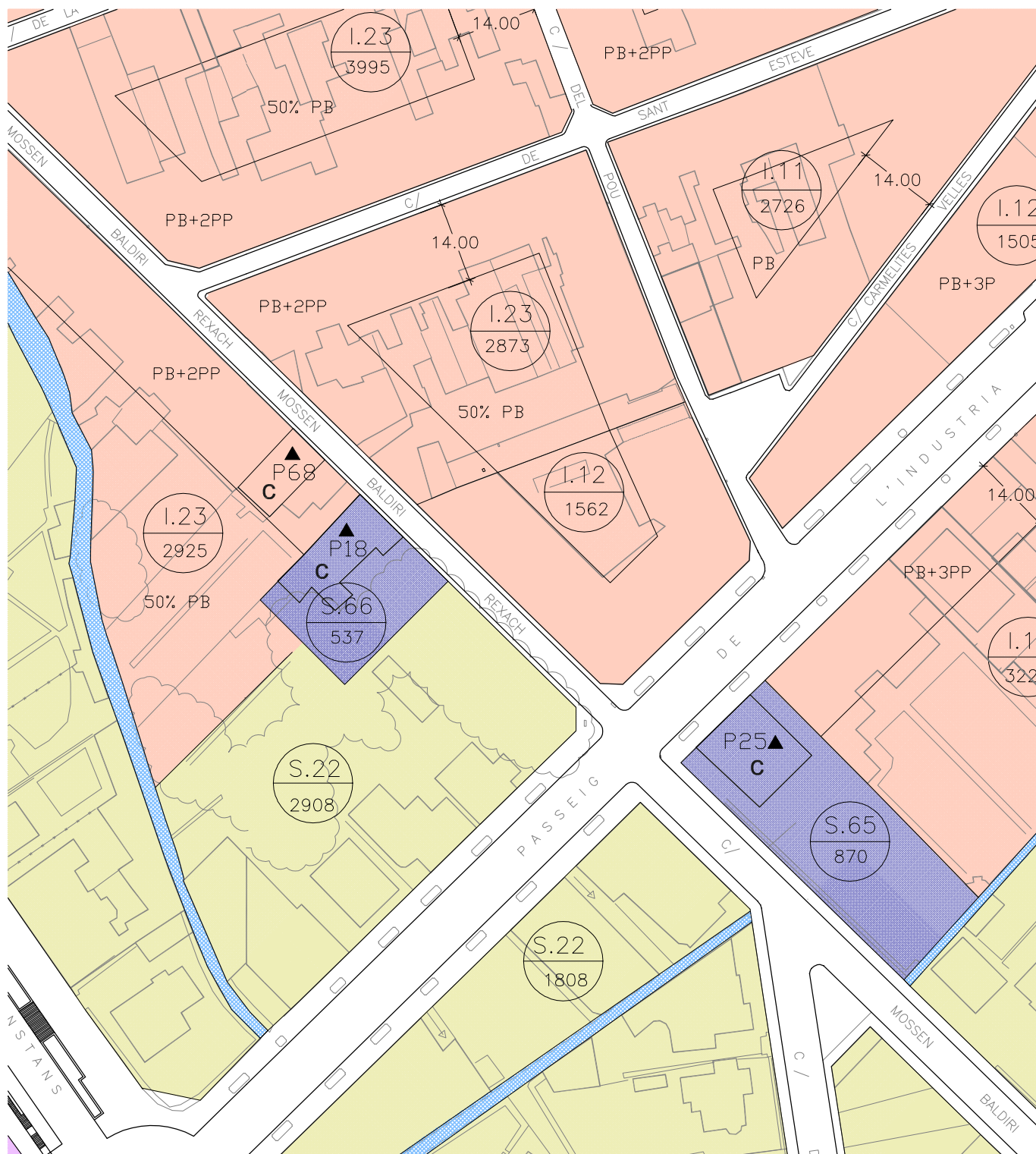
Balneari de la Font Pudosa Ref. Pre-catàleg P15 / Ref. fitxa Catàleg EC6



Ca l'Alsina Ref. Pre-catàleg P68

Can Surribes (Can Belem) Ref. Pre-catàleg P25

Can Masgrau de la Torre Ref. Pre-catàleg P18



Ca l'Alsina Ref. Pre-catàleg P68 / Ref. fitxa Catàleg EC17

Can Surribes (Can Belem) Ref. Pre-catàleg P25 / Ref. fitxa Catàleg EC18

Can Masgrau de la Torre Ref. Pre-catàleg P18 / Ref. fitxa Catàleg EC19

Art. 57.- Illes de pati interior (I.2.)

57.1.- Definició

Són aquelles en què el volum edificable és el prisma vertical definit entre el perímetre que formen totes les alineacions de façana, el pati interior d'illa i l'alçada reguladora (veure arts. 48, 49 i 50). El pati d'illa és edificable només en part i solament en planta baixa. Algunes d'aquestes illes queden partides per passatges o recs que les travessen, podent servir d'accés a peu als darreres de les finques.

El plànol d'ordenació assenyala, per cada illa, les corresponents alineacions de façana i pati d'illa (i per tant, fondàries edificables).

57.2.- Paràmetres reguladors

- Façana mínima: 8,00 ml.
- Parcel·la mínima: 160 m².
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.
- Pati d'illa: 50% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima. Excepte en els edificis que formen part del Catàleg de protecció, amb subcodi C_a, pels quals es permet superar el 50% d'ocupació amb la mateixa superfície que es redueix en planta pis.
- Alçada reguladora màxima: **I.21** PB + 4P = 15,50 m.
I.22 PB + 3P = 12,50 m.
I.23 PB + 2P = 9,50 m.
I.24 PB + 1P = 6,50 m.
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

57.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotel·ler, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament.
- Plantes pis: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotel·ler, oficines i serveis privats. S'admeten l'ús de restauració i l'ús comercial en planta primera quan forma part del local situat a la planta baixa i no té accés independent des de l'exterior. L'ús docent s'admet amb una superfície màxima de 125 m².

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

Art. 67.- Zones de volumetria específica (S.6)

67.7.- Subzona S.67

Correspon a l'ordenació volumètrica que el Pla especial del Patrimoni determina per a la finca de Can Gussinyer, per possibilitar la seva protecció.

7.1.- Paràmetres reguladors

Parcel·lació: S'ajustarà als perímetres fixats en el plànol d'ordenació.

Ordenació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Ocupació: L'ocupació ve determinada en el plànol d'ordenació.

Alçada reguladora màxima / núm. de plantes: Determinada en el plànol d'ordenació.

Sostre màxim: Determinat en el plànol d'ordenació

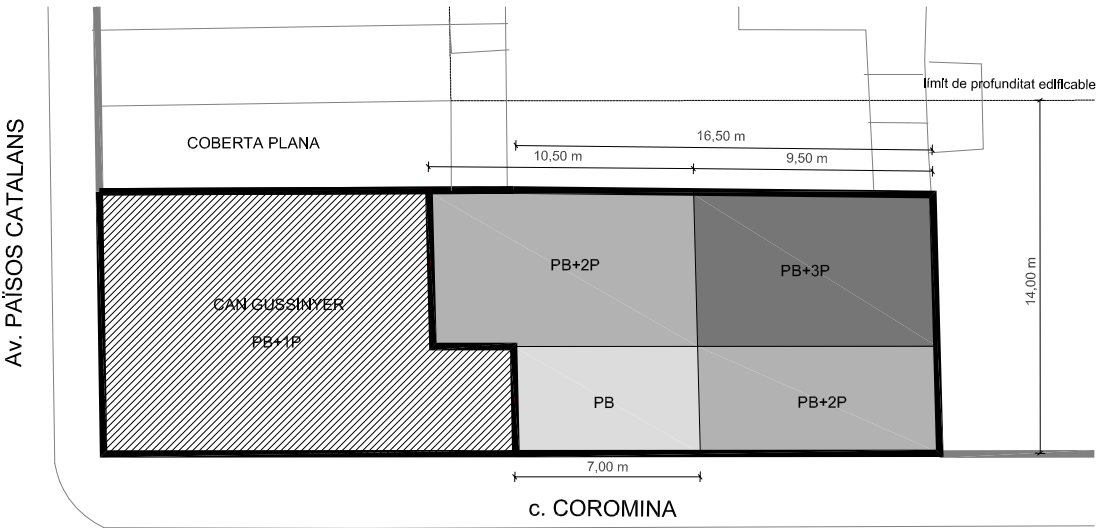
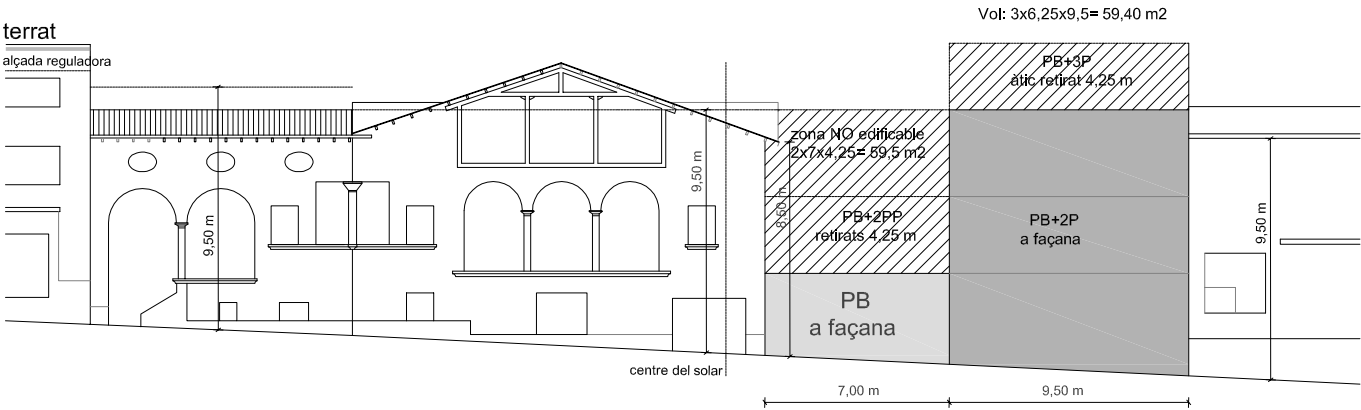
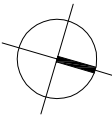
7.2.- Usos permesos:

Els mateixos que permet el TRPGOU per a la zona d'Illles de Pati Interior (I.23) sempre que no contradiguin la fitxa del Catàleg de protecció

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA S-6

SUBZONA S-6.7

ORDENACIÓ PROPOSADA



 ELEMENT PROTEGIT

 ENTORN DE PROTECCIÓ

 ESTRUCTURES POSSIBLES

Art. 67.- Zones de volumetria específica (S.6)

67.8.- Subzona S.68

Correspon a l'ordenació volumètrica que el Pla especial del Patrimoni determina per a la finca de Can Surribes/Can Belem per possibilitar la seva protecció.

8.1.- Paràmetres reguladors

Parcel·lació: S'ajustarà als perímetres fixats en el plànol d'ordenació.

Ordenació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Ocupació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Alçada reguladora màxima / núm. de plantes: Determinada en el plànol d'ordenació.

Sostre màxim: Determinat en el plànol d'ordenació

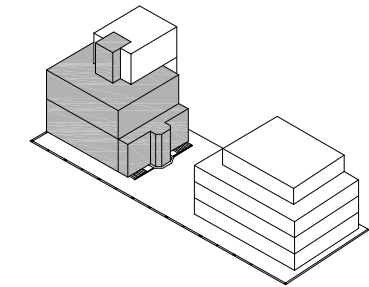
8.2.- Usos permesos:

Els mateixos que permet el TRPGOU per a la zona d'Illas de Illes Compactes (I.12) sempre que no contradiguin la fitxa del Catàleg de protecció

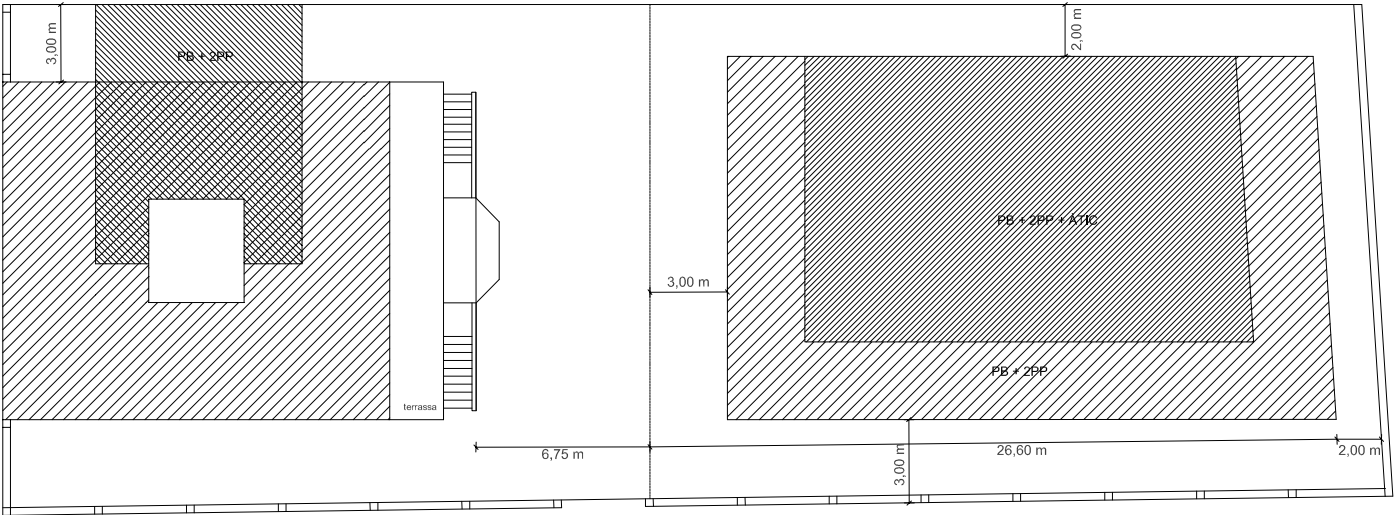
ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA S-6

SUBZONA S-6.8

ORDENACIÓ PROPOSADA



VOLUMETRIA



PLANTA PARCEL·LA

Art. 67.- Zones de volumetria específica (S.6)

67.9.- Subzona S.69

Correspon a l'ordenació volumètrica que el Pla especial del Patrimoni determina per a la finca de Can Masgrau de la Torre per possibilitar la seva protecció.

9.1.- Paràmetres reguladors

Parcel·lació: L'actual. No es permet la seva divisió en dos lots o més

Ordenació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Sostre màxim: Determinat en el plànol d'ordenació

Ocupació: Determinada en el plànol d'ordenació.

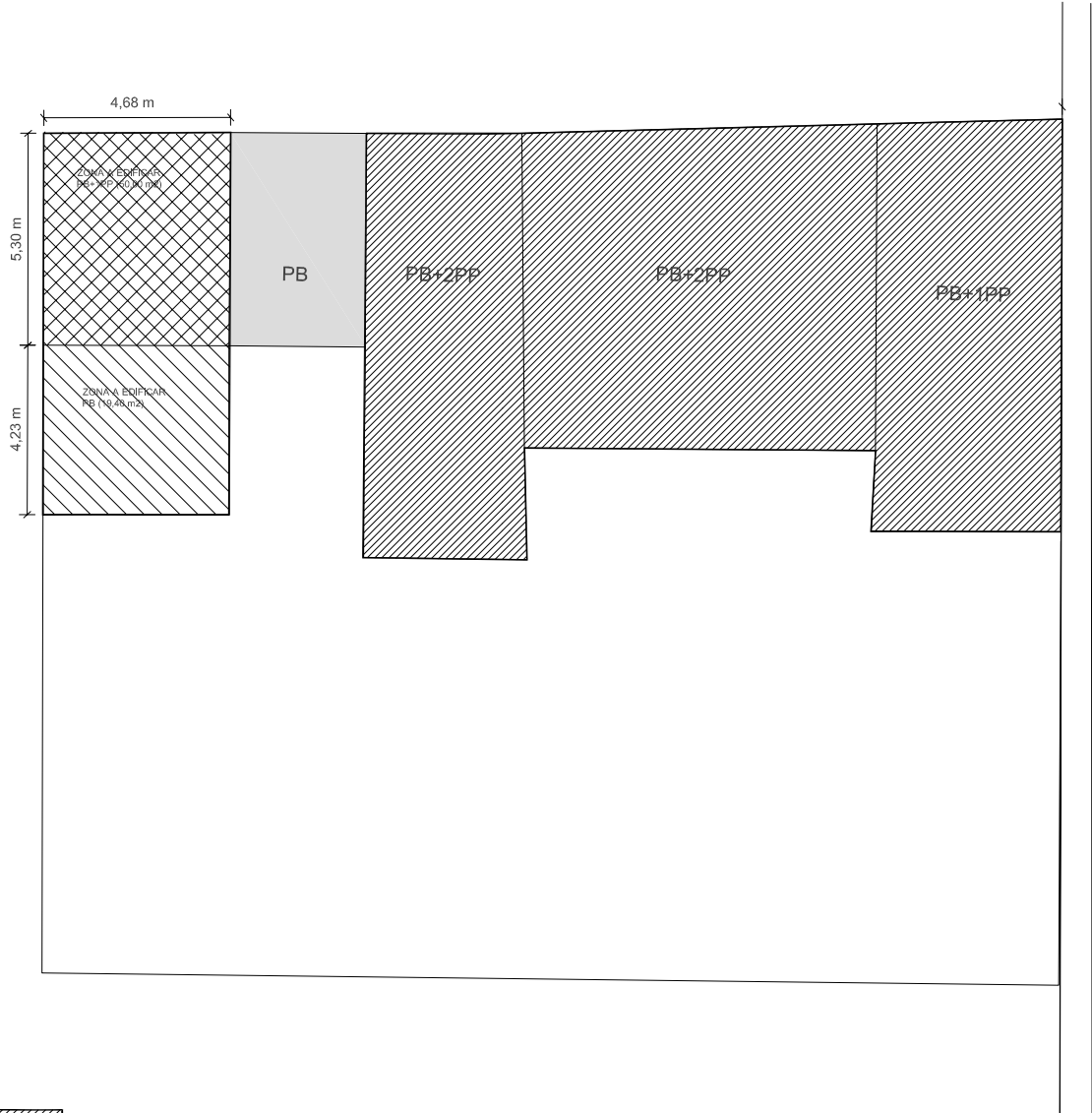
Alçada reguladora màxima / núm. de plantes: Determinada en el plànol d'ordenació.

9.2.- Usos permesos:

Els mateixos que permet el TRPGOU per a la zona d'Illles de Pati Interior (I.23) sempre que no contradiguin la fitxa del Catàleg de protecció.

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA S-6
SUBZONA S-6.9

ORDENACIÓ PROPOSADA



-  ELEMENT PROTEGIT
-  EDIFICACIÓ EN PB I PIS EXISTENT
-  EDIFICACIÓ POSSIBLE SEGONS

Art. 67.- Zones de volumetria específica (S.6)

67.10.- Subzona S.6.10

Correspon a l'ordenació volumètrica que el Pla especial del Patrimoni determina per a la finca de Mas Verdaguer (Can Famada) per possibilitar la seva protecció.

9.1.- Paràmetres reguladors

Parcel·lació: S'ajustarà als perímetres fixats en el plànol d'ordenació.

Ordenació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Sostre màxim: Determinat en el plànol d'ordenació

Ocupació: Determinada en el plànol d'ordenació.

Alçada reguladora màxima / núm. de plantes: Determinada en el plànol d'ordenació.

9.2.- Usos permesos:

Els mateixos que permet el TRPGOU per a la zona d'Illles de Pati Interior (I.23) sempre que no contradiguin la fitxa del Catàleg de protecció.

SUBZONA S-6.10

