



PLA ESPECIAL DEL NUCLI ANTIC DE BANYOLES

AJUNTAMENT DE BANYOLES

Febrer
2015

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1.	INTRODUCCIÓ	3
1.2.	ANTECEDENTS , PLANEJAMENT GENERAL I SENTÈNCIA	3
1.2.1.	ANTECEDENTS I PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	3
1.2.2.	MODIFICACIONS PUNTUALS DEL TRPGOU I EL PENAB-2009	4
1.2.3.	SENTÈNCIA NÚM. 478/2014, DE 1 DE SETEMBRE, DE LA SECCIÓ TERCERA DE LA SALA DEL CONTENCIÓS ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA.....	4
1.2.4.	PLANEJAMENT QUE AFECTA LA NOVA REDACCIÓ DEL PENAB	5
1.3.	CANVIS EN RELACIÓ AL PENAB-2009.....	6
1.3.1.	MODIFICACIONS A LES NORMES URBANÍSTIQUES.....	6
1.3.2.	MODIFICACIONS AL PLÀNOL O.1 ORDENACIÓ DETALLADA	7
1.3.	CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	7
1.4.	OBJECTIUS	8
1.5.	MÈTODE DE TREBALL	8
1.6.	LEGISLACIÓ	9
1.7.	MOTIVACIÓ REFORÇADA DE LA SEVA JUSTIFICACIÓ: EXISTÈNCIA DE PRONUNCIAMENT JURISDICCIONAL	9
1.8.	DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL.....	10
1.9.	ESTRUCTURA HISTÒRICA	11
1.9.1.	DESCRIPCIÓ FÍSICA	11
1.9.2.	FORMACIÓ I EVOLUCIÓ DEL NUCLI ANTIC.....	12
1.10.	PERFIL SOCIOECONÒMIC.....	22
1.10.1.	PLANEJAMENT VIGENT	22
1.10.2.	USOS EN PLANTA BAIXA	23
1.10.3.	RÈGIM DE LA PROPIETAT	24
1.10.4.	NOMBRE D'HABITATGES	24
1.11.	MORFOLOGIA DE L'ESPAI PÚBLIC	24
1.12.	MORFOLOGIA DE L'ESPAI PRIVAT	25
1.12.1.	MIDA DE LA PARCEL·LA.....	25
1.12.2.	FRONT DE PARCEL·LA	26
1.12.3.	PATI D'ILLA.....	26
1.12.4.	NOMBRE DE PLANTES	26
1.13.	MORFOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ	27
1.13.1.	EDIFICIS.....	27
1.13.2.	ESTAT DE CONSERVACIÓ	28
1.13.3.	COBERTES	28
1.13.4.	BÉNS SIGNIFICATIUS DEL PAISATGE URBÀ	29
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	31
2.1.	ESTRUCTURA GENERAL	31
2.2.	ESPAI PÚBLIC (SISTEMES)	33
2.3.	ZONES AMB APROFITAMENT LUCRATIU	35
2.4.	QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA	37
3.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.....	38
4.	NORMES URBANÍSTIQUES.....	40
5.	EDIFICIS I CONJUNTS INCLOSOS EN EL PRECATÀLEG	

PLÀNOLS INFORMACIÓ

I-1	PLÀNOL FÍSIC
I-2.1	EVOLUCIÓ HISTÒRICA DEL CREIXEMENT URBÀ
I-2.2	EVOLUCIÓ HISTÒRICA DEL CREIXEMENT URBÀ
I-2.3	EVOLUCIÓ HISTÒRIC A DEL CREIXEMENT URBÀ
I-3	TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL
I-4	USOS EN PLANTA BAIXA
I-5	RÈGIM DE LA PROPIETAT
I-6	NOMBRE D'HABITATGES
I-7	ESPAIS LLIURES
I-8	CIRCULACIÓ I APARCAMENTS
I-9	MIDA DE LA PARCEL·LA
I-10	FRONT DE LA PARCEL·LA
I-11	OCUPACIÓ DEL PATI D'ILLA
I-12	NOMBRE DE PLANTES
I-14	ESTAT DE CONSERVACIÓ
I-15	COBERTES
I-16	BÉNS SIGNIFICATIUS DEL PAISATGE URBÀ
	GUIA NUMERACIÓ ILLES

PLÀNOLS ORDENACIÓ

O-1	ORDENACIÓ DETALLADA
O-2.1	ALÇATS ILLA 05315
O-2.2	ALÇATS ILLA 05317
O-2.3	ALÇATS ILLA 05345
O-2.4	ALÇATS ILLA 06304
O-2.5	ALÇATS ILLA 06305
O-2.6	ALÇATS ILLA 06314
O-2.7	ALÇATS ILLA 06319
O-2.8	ALÇATS ILLA 06332
O-2.9	ALÇATS ILLA 07295
O-2.10	ALÇATS ILLA 07302
O-2.11	ALÇATS ILLA 07319
O-2.12	ALÇATS ILLA 07324
O-2.13	ALÇATS ILLA 07327
O-2.14	ALÇATS ILLA 07329
O-2.15	ALÇATS ILLA 07338
O-2.16	ALÇATS ILLA 07348
O-2.17	ALÇATS ILLA 08311
O-2.18	ALÇATS ILLA 08315
O-2.19	ALÇATS ILLA 05315
O-2.20	ALÇATS ILLA 08326
O-2.21	ALÇATS ILLA 08339
O-2.22	ALÇATS ILLA 09326
O-2.23	ALÇATS ILLA 09333
O-2.24	ALÇATS ILLA 09338
O-2.25	ALÇATS ILLA 10319
O-2.26	ALÇATS ILLA 10329
O-2.27	ALÇATS ILLA 10331

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

Es redacta el present Pla especial del nucli antic de Banyoles (endavant PENAB) amb la finalitat d'instrumentalitzar una política de conservació del patrimoni, que caldria completar amb la paral·lela redacció del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic; i de desenvolupament de les activitats econòmiques que afavoreixen unes millors condicions de vida del barri.

La formulació dels principis, objectius i solucions generals que es recullen en aquest document és el resultat d'una reflexió urbanística.

El treball que significa la redacció del PENAB té una finalitat última molt clara: la redacció d'una figura de planejament urbanístic que reguli la protecció i conservació del patrimoni constituït per les edificacions, espais lliures i recs que formen el conjunt del nucli antic de Banyoles.

La ciutat de Banyoles, en forma i història, no es pot comprendre deixant de banda el nucli antic. La ciutat que avui tenim al davant és el resultat d'una trajectòria, lineal o no, que s'inicia en el monestir i continua amb les dues viles. El conjunt d'estructures físiques, econòmiques i socials que fonamenten el creixement de la ciutat són les que l'han modelat i les que segueixen donant-li forma.

1.2. ANTECEDENTS , PLANEJAMENT GENERAL I SENTÈNCIA

1.2.1. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

La **Revisió i adaptació del pla general d'ordenació urbana de Banyoles (d'ara en davant PGOU – 1984)**, fou aprovat de manera definitiva per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona el 18 de gener de 1984. L'acord d'aprovació va ser publicat al DOGC núm. 467 de data 7 de novembre de 1984. L'article 54.6 de les seves normes, establí que l'Ajuntament encarregaria en el termini màxim d'un any un Pla especial de conservació i millora del nucli antic, segons el perímetre indicat en el plànol d'ordenació "Règim del sòl – actuacions". Les Normes Urbanístiques del Pla General no establien quins eren els objectius d'aquest Pla especial, si bé disposava d'unes ordenances d'edificació que permetien atorgar llicències durant el període transitori fins a l'aprovació del Pla especial. Al mateix temps determinaven que quan la construcció o edificació fos objecte d'especial protecció caldria la redacció d'un Estudi de Detall, previ per a la concessió de la llicència de substitució, mentre no es redactés per tot el municipi un Pla especial de protecció del nucli antic. Aquest Estudi de Detall havia de ser redactat per la Corporació municipal.

El planejament general vigent és el **Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana (d'ara en davant TRPGOU)** aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data de 18 de desembre de 2001, acord que fou publicat al DOGC núm. 3603 de 26 de març de 2003 i les normes urbanístiques consten publicades BOP núm. 69, de data 9 d'abril de 2003 i al DOGC núm. 4965 de 10 de setembre de 2007. En les normes urbanístiques del TRPGOU es repeteix i manté l'obligació de redactar el Pla especial de conservació i millora del nucli antic, en el mateix article i en la memòria.

El PGOU – 1984 fixava per primera vegada el límit del PENAB. Posteriorment el TRPGOU recull les modificacions introduïdes en documents anteriors. Entre els dos límits les diferències més significatives són:

- exclusió de la zona limitada pel carrer Sant Benet, carrer dels Valls i carrer Navata
- exclusió de la part de l'àmbit del PENAB que s'inclogué en el "Pla Especial de Reforma Interior prolongació Abat Bonito", data d'aprovació: 27-7-1988

1.2.2. MODIFICACIONS PUNTUALS DEL TRPGOU I EL PENAB-2009

L'Ajuntament va iniciar la tramitació de la *Modificació puntual TRPGOU per l'ordenació urbanística a l'entorn Sector nord de la Ronda Monestir*, sense finalitzar la seva tramitació.

En data 19 de març de 2007 es va aprovar inicialment, de manera simultània, la **Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic de Banyoles** i el **PENAB**, que varen ser objecte de remoció i nova aprovació inicial en data 19 de març de 2007.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del 28 gener de 2009, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del TRPGOU Banyoles a l'entorn del nucli antic i el PENAB, condicionant la seva publicació a la presentació d'ambdós textos refosos.

En sessió de data 15 juliol de 2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va donar conformitat al **Text refós de la modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic** i al **Text refós Pla especial nucli antic Banyoles (en endavant PENAB-2009)**.

L'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques de la Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic i al Text refós Pla especial nucli antic Banyoles van ser publicades al DOGC núm. 5483 de data 14 d'octubre de 2009.

1.2.3. SENTÈNCIA NÚM. 478/2014, DE 1 DE SETEMBRE, DE LA SECCIÓ TERCERA DE LA SALA DEL CONTENCIÓS ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Va ser interposat recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya contra la desestimació presumpta del recurs d'alçada interposat contra l'acord d'aprovació definitiva del TRPENAB (Recurs 342/201). La **sentència, núm. 478/2014, de 1 de setembre de 2014, de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya** estima el recurs interposat i declara nul l'acord d'aprovació definitiva del TRPENAB adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en base als fonaments de drets que s'hi exposen que es resumeixen en les següents conclusions:

- La normativa urbanística del TRPGOU de Banyoles no havia entrat en vigor, per manca de publicació al DOGC (va tenir lloc el 10 de setembre de 2007), a la data de l'aprovació inicial del PENAB (26 de febrer de 2007).
- Era obligatòria la publicació de la normativa urbanística del TRPGOU de Banyoles al DOGC amb caràcter previ a l'aprovació inicial del PENAB.
- És repetida i uniforme la doctrina jurisprudencial del Tribunal Suprem en el sentit que de que l'entrada en vigor dels plans urbanístics està condicionada a la íntegra publicació de les seves normes urbanístiques en el diari oficial corresponent, i així mateix la doctrina de la mateixa Sala que els dictats validadors de la disposició transitòria octava apartat quart del Decret legislatiu 1/2005 només obeeixen a actes i disposicions pacíficament admesos, sense que puguin arribar a actes o disposicions que hagin estat objecte d'impugnació, ha d'estimar-se aquest nul de ple dret, per falta de la necessària cobertura del Pla General que havia de donar-li

cobertura des del mateix moment de la seva aprovació inicial, per a la recta formació de l'instrument de planejament objecte del procés, en tots els seus tràmits i molt singularment els de participació pública.

- La possibilitat de tramitació simultània de varies figures de planejament urbanístic contemplada en la normativa requereix que aquesta simultaneïtat en la tramitació sigui expressament acordada i justificada en al corresponent Memòria, configurant-se la tramitació de cada instrument en expedients separats i, òbviament, simultanis en el temps, el que no s'adverteix en la Memòria del PENAB en al que no hi consta cap menció ni justificació de la tramitació simultània.

1.2.4 PLANEJAMENT QUE AFECTA LA NOVA REDACCIÓ DEL PENAB

Amb aquests antecedents es proposa aquesta nova redacció del Pla especial del nucli antic de Banyoles. En aquests sis anys que han transcorregut des de la seva entrada en vigor l'any 2009 l'Ajuntament de Banyoles ha tramitat i s'han aprovat dues modificacions puntuals del PENAB-2009 i quatre plans especials dins l'àmbit del nucli antic.

El present document recull les dues modificacions i incorpora en la seva normativa i en els seus plànols d'ordenació les determinacions que contemplen. Les dues modificacions aprovades són:

- Modificació puntual del Pla especial del Nucli antic per incloure l'ús residencial col·lectiu en el sistema d'equipaments. Aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 21 de juliol de 2010 i publicada al DOGC núm. 5760 de 22 de novembre de 2010.
- Modificació puntual del Pla especial del Nucli antic de Banyoles. Aprovada definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 6 d'octubre de 2011 i publicada al DOGC núm. 6023 de 13 de desembre de 2011. Les modificacions que va introduir són:

Dins l'àmbit de les normes urbanístiques:

- Regular les galeries posteriors situades dins l'àmbit del PENAB
- Compatibilitzar la conservació de les obertures en planta baixa, amb els usos permesos.
- Adaptar el PENAB a la carta de colors de l'Ordenança Municipal, aprovada.
- Possibilitat de resoldre les obertures' de la planta baixa amb un tractament diferent de la resta.
- Mantenir el color dels rètols comercials corporatius

Dins l'àmbit del Plànol d'ordenació 0.1:

- Correcció d'errada en relació al límit edificable en unes finques del carrer Ameller
- Correcció d'errada en relació a una franja del pati interior d'illa en una finca del carrer Sant Martíà
- Correcció d'errada gràfica al c. Sant Benet cantonada c. dels Valls
- Correcció d'errada en el front edificable del carrer del Canat, 136

L'objectiu dels quatre plans especials aprovats des del 2009 fins ara en el nucli antic ha estat l'ordenació d'equipaments inclosos dins l'àmbit del PENAB-2009:

- Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del Monestir. Aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 21 de juliol de 2010 i publicada al DOGC núm. 5760 de 22 de novembre de 2010.
- Pla especial urbanístic d'ordenació de l'equipament destinat a Museu Arqueològic Comarcal. Aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 11 de febrer de 2010 i publicada al DOGC núm. 5604 de 9 d'abril de 2010.
- Pla especial del Molí de la Plaça cal Moliner E-47. Aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 29 de setembre de 2005 i publicada al DOGC núm. 4587 de 7 de març de 2006.
- Pla especial d'ordenació de l'equipament destinat a Centre d'interpretació de la conca lacustre – Museu Darder d'història natural. Aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 24 de gener de 2003 i publicada al DOGC núm. 3876 de 5 de maig de 2003.
- Pla especial d'ordenació de l'equipament destinat a centre municipal d'estudis musicals i usos complementaris. Aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 6 de novembre de 2002 i publicada al DOGC núm. 3821 de 13 de febrer de 2003.

1.3 CANVIS EN RELACIÓ AL PENAB-2009

En aquest capítol es detallen els canvis que el present document introdueix en relació al text refós aprovat el 2009.

1.3.1 MODIFICACIONS A LES NORMES URBANÍSTIQUES

- Article 23: admissió de les divisions horitzontals en edificis en situació de volum disconforme amb certes condicions
- Article 24: s'exclouen la coberta i els cossos sortints de la vulneració de les condicions bàsiques.
- Article 25, apartat 2: s'elimina l'increment de volum com a gran rehabilitació.
- Article 42: s'incorpora la negativa de substitució de la coberta inclinada per plana en els edificis on la primera forma part de la seva tipologia. També s'admet la conservació de les cobertes mixtes existents en el moment de l'aprovació del pla.
- Incorporació del nou article 47 que regula les galeries. La modificació puntual del PENAB-2011 l'introduïa com article 46-bis, però es considera adient enumerar de nou la resta d'articles.
- Article 53: s'incorpora el subapartat 3.e. referent a les obertures de la planta baixa.
- Articles 57 i 58: s'incorpora la referència a l'Ordenança reguladora de la carta de colors del Nucli Antic.
- Article 69: s'incorpora la modificació puntual de 2010 que permet l'ús residencial col·lectiu.

1.3.2 MODIFICACIONS AL PLÀNOL O.1 ORDENACIÓ DETALLADA

En el plànol O.1 Ordenació detallada s'han incorporat diferents errades gràfiques que s'han detectat en els anys que ha estat vigent el pla i que algunes ja es van incorporar en la seva modificació puntual de 2011.

- Correcció d'errada en relació al límit edificable en unes finques del carrer Ameller.
- Correcció d'errada en relació a una franja del pati interior d'illa en una finca del carrer Sant Martíà
- Correcció d'errada gràfica al carrer Sant Benet cantonada carrer dels Valls.
- Correcció d'errada en el front edificable del carrer del Canat, 136.
- Correcció d'errada gràfica a Can Lavall, en el número de plantes (PB+2) i en una part del jardí.
- Correcció de la part posterior de Can Boschdemont per incorporar a la profunditat edificable tot el volum protegit al Pre-catàleg.
- Correcció d'errada gràfica al carrer de Girona cantonada carrer Hospital

Per un altre costat, en el mateix plànol també s'han incorporat a nivell informatiu els límits dels plans especials urbanístics d'ordenació aprovats dins l'àmbit de PENAB i que són:

- PEU d'ordenació de l'àmbit del Monestir de Banyoles (AD 21/7/2010)
- PEU d'ordenació de l'equipament destinat a Museu arqueològic comarcal de Banyoles (AD 11/2/2010)
- PE d'ordenació de l'equipament públic "Cal Moliner" (AD 29/9/2005)
- PE d'ordenació de l'equipament destinat a Centre d'Interpretació de la conca lacustre Museu Darder d'Història Natural (AD 24/01/2003)
- PE d'ordenació de l'equipament destinat a Centre Municipal d'estudis musicals i usos complementaris (AD 6/11/2002)

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Tal com hem dit en la introducció, des de l'any 1984 el planejament general del municipi de Banyoles exigeix la redacció d'un pla especial del seu Nucli Antic. Aquesta ha estat una assignatura pendent de la ciutat duran més de 20 anys. Probablement les raons que portaren als redactors d'aquell Pla General a demanar la redacció d'una figura de planejament específica pel nucli antic han sofert variacions substancials. Però també és cert que de ben segur han aparegut de noves. Amb la voluntat de resoldre unes i altres, l'Ajuntament de Banyoles inicià la contractació de la redacció del present document que té com a objectiu últim la protecció, conservació i revitalització del patrimoni que representa per la ciutat de Banyoles el seu nucli antic, singularitzat pels recs que el travessen.

Actualment, el Nucli Antic encara té fortes mancances i problemes, però la seva ubicació i el seu valor històric i patrimonial té també el potencial per transformar-se en un espai atractiu per a l'habitatge, la cultura i l'activitat econòmica. El Nucli Antic de Banyoles dóna personalitat a la ciutat, i cal aprofitar la seva singularitat única.

1.4. OBJECTIUS

Els objectius específics del Pla Especial són :

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

1.5. MÈTODE DE TREBALL

El mètode de treball seguit per la realització dels treballs d'anàlisi i reconeixement s'ha adequat en cada capítol a les possibilitats i existència d'informació pròpia de l'ajuntament, recolzat amb el treball de camp de comprovació i obtenció de noves dades necessàries per completar l'anàlisi.

Les diferents fonts d'informació utilitzades han estat:

- El cadastre per les dades sobre l'estructura de la propietat i parcel·lari, facilitades pel Servei d'Informació Territorial de l'Ajuntament de Banyoles.
- El padró d'habitants per dades sobre població resident.
- diferent documentació facilitada per l'oficina tècnica municipal.
- L'avanç de Pla especial del nucli antic de Banyoles redactat per l'arquitecte Lluís Tobella l'any 1987.
- El contingut del TRPENAB - 2009 que ha estat declarat nul per sentència judicial.

i els llibres:

- Atles Comarcal de Catalunya – Pla de l'Estany
- Banyoles, Ll. G. Constans
- Banyoles, Quaderns de la Revista de Girona, de J. Grabuleda i J. Tarrús
- L'estany de Banyoles, Quaderns de la Revista de Girona, de M. Coma i J. Gratacós
- Banyoles a l'ombra del JJOO 92, J. Moner, J. Riera, C. Abellà i T. Garrofe

La metodologia utilitzada en aquest estudi està basada en:

- Treball de camp.
- Estudi de les activitats, equipaments i serveis.
- Reconeixement de les tipologies edificatòries.
- Estudi del parcel·lari.
- Estudi i reconeixement de l'estat actual de les edificacions.
- Reconeixement del patrimoni artístic.
- Anàlisi del planejament vigent.

De manera especial cal relatar la dificultat per obtenir una base cartogràfica fidedigna ajustada a la realitat de l'àmbit d'estudi. El mètode emprat ha estat prendre com a base topogràfica un vol de l'any 1983 a escala 1/500 de l'empresa POLUX. La cartografia cadastral actual s'ha ajustat a aquesta base. El plànol resultant ha estat depurat i contrastat

amb la informació gràfica formada per les fotografies aèries i de façanes dels edificis. Aquest treball ha representat la part amb més pes dels treballs de recull d'informació.

El plànol resultant està dividit en dues parts. La base cartogràfica amb definició dels volums edificats; i la base cadastral amb definició de les parcel·les. Els plànols d'informació són l'expressió gràfica de les dades contingudes en aquests dos documents.

Tot aquest document, tant en la seva part d'informació com d'ordenació està fonamentat en aquesta base. La identificació de les finques és la seva referència cadastral expressada per un número de set dígit, els cinc primers corresponen a l'illa i els dos darrers a la parcel·la.

1.6. LEGISLACIÓ

El present Pla especial es redacta d'acord a les dues legislacions bàsiques aplicables:

- Llei 9/1993, de 30 de novembre, del patrimoni cultural català.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Pel que respecta a la Llei del Patrimoni cultural català, el Pla especial desenvolupa les determinacions de l'article 33.2, pel que respecta al règim de "protecció" dels dos Béns d'Interès Nacional; la plaça Major i el Monestir de Sant Esteve. Pel que respecta a la legislació urbanística el Pla especial desenvolupa les determinacions de l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de desenvolupament de les determinacions contingudes en el planejament urbanístic general per protecció de bens catalogats; i els articles 92.2 i 93.2 del seu Reglament (Decret 305/2006).

Tanmateix, en allò que no reguli aquest Pla especial, tindran caràcter supletori les Normes Urbanístiques del vigent TRPGOU i la modificació puntual d'aquest a l'entorn del Nucli Antic. Tots els elements inclosos en el catàleg que es troben dins l'àmbit d'aquest Pla especial s'estaran pel que fa a la regulació més particular en allò que decreti el futur Pla especial de protecció del patrimoni.

1.7. MOTIVACIÓ REFORÇADA DE LA SEVA JUSTIFICACIÓ: EXISTÈNCIA DE PRONUNCIAMENT JURISDICCIONAL.

Com ja s'ha exposat a l'apartat 1.2.3 d'aquesta Memòria, la Sentència, núm. 478/2014, de 1 de setembre de 2014, de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, ha declarat que el TRPENAB és nul. Cal dir que l'Ajuntament de Banyoles ha presentat recurs de cassació davant el Tribunal Suprem de manera que la sentència no és ferma. Davant l'existència d'aquest pronunciament jurisdiccional i, en compliment de la reiterada jurisprudència de Tribunal Suprem en el sentit que cal una motivació reforçada per aquelles determinacions del planejament urbanístic que puguin afectar al compliment d'una sentència, es formulen les següents consideracions:

- La declaració de nul·litat es fonamenta en la manca de publicació de les normes urbanístiques del TRPGOU en el moment de la l'aprovació inicial del PENAB, (el TRPGOU no havia entrat en vigor en el moment d'aprovar inicialment el planejament especial de desenvolupament del planejament general), i l'omissió en la Memòria del

PENAB de l'advertència de que la Modificació puntual del TRPGOU es tramitava de manera simultània al PENAB, no constant cap menció ni justificació d'aquesta tramitació simultània.

- El contingut del PENAB, que conté aquesta documentació, s'ajusta a les determinacions de la normativa urbanística vigent.
- EL PENAB s'ajusta al TRPGOU i a la Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic de Banyoles que són vigents :
 - TRPGOU: aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data de 18 de desembre de 2001, acord que fou publicat al DOGC núm. 3603 de 26 de març de 2003 i les normes urbanístiques consten publicades BOP núm. 69, de data 9 d'abril de 2003 i al DOGC núm. 4965 de 10 de setembre de 2007
 - Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic: aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió del 28 gener de 2009, condicionant la seva publicació a la presentació d'un text refós. En sessió de data 15 juliol de 2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va donar conformitat al Text refós de la modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic. L'acord d'aprovació definitiva i les normes de la modificació puntual van ser publicats al DOGC núm. 5483 de data 14 d'octubre de 2009.
- L'aprovació d'aquest PENAB no comporta que les seves determinacions de planejament urbanístic afectin al compliment de la sentència núm. 478/2014, de 1 de setembre de 2014, perquè aquesta no qüestiona la validesa del TRPGOU sinó la seva eficàcia (entrada en vigor) per la manca de publicació de les normes urbanístiques del DOGC, considerant que aquesta omisió suposa un vici de nul·litat al planejament de desenvolupament objecte del litigi (PENAB-2009).
- La Modificació puntual del TRPGOU a l'entorn del nucli antic és vàlida i eficaç, per la qual cosa no cal fer menció en l'actualitat a cap tramitació simultània.

1.8. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

El Plec de Clàusules Tècniques Particulars del contracte per la redacció del PENAB establia en el seu apartat 4rt que l'objecte del treball es dividirà en dues parts. La primera consisteix en la redacció d'una modificació puntual del Pla General de Banyoles per a la delimitació d'un nou àmbit d'actuació del PENAB, amb qualificació de les zones excloses i amb la determinació dels nous paràmetres urbanístics.

El document sorgit d'aquest primer estudi fou la "Modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles a l'entorn del nucli antic". El reajustament del límit del PENAB a les parts amb un real valor de patrimoni històric ha permès una diagnosi més acurada i un millor tractament en el planejament de l'ordenació del seu teixit urbà.

Com hem dit aquest document fou aprovat definitivament per la CTUG en sessió del 28 gener de 2009. Proposa un nou límit del PENAB que exclouia les edificacions més modernes de la perifèria del barri en la zona dels carrer Països Catalans (antic Alfons XII), Llibertat (antic Álvarez de Castro) i Muralla. També deixava fora l'illa industrial ocupada per la Cooperativa Agrícola de Banyoles.

El límit estudiat i ordenat pel present document s'ajusta a l'establert en la "Modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles a l'entorn del nucli antic", i queda definit de la següent manera:

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

La superfície total de l'àmbit que s'ha definit per al planejament especial és de 176.571 m2.

La fase d'informació s'estructurarà en cinc apartats:

- L'**estructura històrica** que analitza la implantació en el territori i la posterior formació i evolució urbana del nucli antic.
- El **perfil socioeconòmic** integra la situació urbanística i econòmica, l'estructura de la propietat i els usos.
- La **morfologia de l'espai públic** estudia la xarxa formada per carrers, places i recs, en les seves dues vessants; com a espais lliures i com a espais de comunicació viària.
- En la **morfologia de l'espai privat** l'objecte de l'anàlisi és la parcel·la; la seva forma i dimensió; els patis d'illa i l'alçada de les edificacions.
- L'apartat **morfologia de l'edificació** treballa sobre el patrimoni arquitectònic edificat.

1.9. ESTRUCTURA HISTÒRICA

1.9.1. DESCRIPCIÓ FÍSICA

El nucli antic d Banyoles s'assenta damunt una sobreelevació travertínica del terreny situada a l'est de l'estany en la seva zona de desguàs, delimitada al nord pel puig de Sant Martíà i el turó de Mas Palau; i al sud pels d'en Ramis, Colomer i Fontpudosa. Aquest pla inclinat té un pendent en direcció nord-oest sud-est assenyalada per la direcció dels recs de desguàs de l'estany. Aquests elements naturals van ser condicionants decisius en la implantació tant del monestir com del nucli urbà.

El nucli antic està creuat, com la resta de la ciutat, per una xarxa de recs formada al llarg dels segles pel control de l'aigua de l'estany, i que ha estat la font de riquesa, amb la creació de regadius i molins, i vertadera estructura vertebradora del seu creixement.

La xarxa de recs està constituïda pels cinc principals: de **ca n'Hort**, de **can Teixidor**, de la **figuera d'en Xó**, **Major** i de **Guèmol**. Una segona xarxa de recs secundaris permet distribuir l'aigua per tota la vila, completada per un seguit de recs intermitents que s'utilitzen per acabar d'abastar tot el territori.

El plànol "1.1 Plànol físic" permet copsar el relleu existent, la relació del nucli antic amb l'estany, el pendent del terreny, la implantació de l'edificació damunt el terreny natural, i de manera especial els recs com a drenatge de tot el conjunt

1.9.2. FORMACIÓ I EVOLUCIÓ DEL NUCLI ANTIC

El medi físic. Abans que res, el territori

Pocs indrets trobaríem on d'una forma tant clara es pogués relacionar la morfologia d'un territori amb la fesomia urbana que s'hi genera, com en el cas de Banyoles. El paisatge de l'àrea de Banyoles és també un bon exemple de com l'esforç de l'home per adaptar-se al medi físic, pot arribar a transformar un territori.

L'estructura geològica del solar banyolí té com a fet determinant l'existència de l'estany, element que condicionarà la seva història futura en l'ocupació del territori d'una determinada forma. Més endavant, aquesta primerenca ocupació determinarà sense dubte els usos posteriors i l'evolució urbana d'una societat per adaptar-se a un medi tant condicionant.

L'actual ciutat de Banyoles s'ubica a l'est de l'estany del mateix nom, en la zona de desguàs natural d'aquest pel fort pendent d'aquest marge. La presència de l'estany provocà l'existència de terrenys pantanosos i travertínics al seu voltant, inundables, de topografia accidentada i de difícil conreu. Però, al mateix temps, la riquesa que representa comptar amb el recurs de l'aigua, feu que el lloc fora cobejat de forma preferent per ser colonitzat i humanitzat. Estem parlant dels inicis del segle IX quan l'abat Bonitus amb el beneplàcit del rei franc Lluís el Pietós funda el monestir de Sant Esteve a la riba est de l'estany. La ubicació d'aquest, prou a prop per garantir l'aprofitament hidràulic i prou lluny per resguardar-se de les aigües pantanoses i insalubres que envoltaven les zones immediates a l'estany, tindrà un valor estratègic afegit al trobar-se al costat d'un antic camí al límit dels aiguamolls. Aquest vincle inicial del monestir amb l'estany serà l'inici d'una estreta relació de la vila amb l'aigua, que ha durat fins els nostres dies. Pel que fa a l'aproximació física del poblament a l'estany, el fenomen es produirà de forma gradual al llarg dels segles, amb una cronologia força tardana en termes relatius, fins arribar a l'estadi actual.

En la dinàmica del moment, la primera colonització monàstica determinarà la creació d'un petit nucli de població al voltant del monestir. La construcció d'un primer dic o mota va permetre la regulació de les aigües de l'estany facilitant-ne la pesca, l'agricultura i els primers molins. Així naixia la Vila Vella de Banyoles. El recinte d'aquest nucli originari estaria format pels carrers: Escrivanies, placeta de la Font, plaça del Teatre, carrer de la Porta del Forn, carrer del Puig, carrer Nou i carrer dels Morts, un eix que amb el pas dels anys s'allargarà cap a l'oest. Estem parlant d'un burg adjacent per ponent al monestir benedictí, el qual exercia un poder feudal sobre els seus habitants.

Els frares del monestir aviat veieren la necessitat de regular les periòdiques inundacions dels entorns de l'estany tot dissenyant els primers recs de drenatge que portarien a un sanejament de les terres. També construïren la primera mota per refermar les canalitzacions. Els recs de seguida beneficiaren els conreus i obriren la porta a futures manufactures mogudes per la força motriu dels molins. Primer foren els molins fariners i tot seguit s'estengueren els molins drapers i paperers i les adoberies de pell. Aquest nucli inicial d'activitat econòmica aviat generà oportunitats a un seguit d'oficis paral·lels: tinters, carders, mestres de cases, fusters i també professionals lliberals com metges, notaris, apotecaris... havia nascut una vila.

La vila medieval

Entre els segles X i XIII, com a conseqüència dels progrés econòmic esmentat, es produeix un creixement demogràfic que porta a l'extensió urbana del vell burg cap el que serà la Vila Nova. Les zones de construcció per aquells segles les trobem entre els carrers de la Pia Almoina i de Santa Maria i l'actual carrer Alfons XII.

La tendència demogràfica a l'alça dels banyolins, vindrà acompanyada d'un augment del poder burgès en detriment del poder feudal monàstic. Així, a la segona meitat del segle XIII,

té lloc una minva de la posició preeminent del monestir en benefici de la nova burgesia que s'anava consolidant. Dues fites importants d'aquest procés seran la construcció de la parròquia de la vila, Santa Maria dels Turers, iniciada el 1269, i la consecució de la carta municipal atorgada pel rei el 1303. La nova parròquia refermaria la dinàmica de creixement insinuada ja en els segles anteriors cap el carrer Major o plaça de la Vila Nova, nova seu del mercat setmanal que es consolidarà a partir d'aquell moment i que avui coneixem com Plaça Major, una de les fites de l'expansió de la vila de Banyoles cap a l'oest. La carta de poblament de 1303 segellaria la preeminència del poder municipal davant un monestir que ja havia hagut de renunciar a determinats drets feudals. Així naixia la Vila Nova, integrada pels carrers a l'entorn de la Plaça Major o Plaça del Mercadal. L'estructura urbanística consolidada aleshores i que es mantindrà amb poques variacions fins pràcticament el segle XVII, es caracteritza per l'eix que va del monestir a la nova parròquia de Santa Maria dels Turers.

Així doncs entre el segle XIV, període de la consolidació urbana, i el XVII, la vida de la vila segueix el model descrit amb alts i baixos econòmics i sobretot demogràfics que en alguns casos porten a repoblaments i entrada de població immigrant provinent del nord dels Pirineus. Poc a poc Banyoles desenvolupa una activitat agrícola, manufacturera i comercial que la situa al capdavant de la seva comarca.

Del segle XVII al segle XX: consolidació, crisi i fossilització d'un model urbà

La data del segle XVII és significativa per la vila de Banyoles perquè es construeix una nova mota a l'estany, que dessecarà els terrenys d'aiguamolls coneguts com dragues, i provocarà un cert creixement del nivell d'aigua. Aquest fet portarà a la fixació del perímetre tal com el coneixem avui. Tant important com això és la signatura de la Concòrdia de 1685 en virtut de la qual el control de l'aigua de l'estany i dels recs passa a mans del Comú. Aquest acord, que arriba després de llargs plets amb el monestir, obrirà la porta a la instal·lació de noves indústries. Aquesta represa econòmica determinarà un creixement demogràfic –Terradas¹ parla de 1.000 habitants el 1717 i 3.708 habitants el 1787 i de retruc una expansió urbana a l'entorn del carrer Jacint Verdaguer, carrer de Girona i carrer de Sant Martíria i també els actuals carrers de la Canal i Carrer de l'Ameller aprofitant els camins de ronda de la muralla. Fruit d'aquest eixample serà la creació del mercat del bestiar en el nou espai de la Plaça dels Turers.

A finals del segle XVIII i principis del XIX Banyoles es veu afectada per les guerres que viu el país i també per la invasió francesa i les revoltes civils del segle XIX. Tot plegat porta a un estancament del model vigent condicionat en part per un envelliment del sistema d'explotació de les aigües per la manufactura. La força dels molins no és capaç de superar la prova de la mecanització que l'arribada del segle XIX proposa i l'estancament econòmic es tradueix en una crisi demogràfica i un immobilisme urbà. En aquest context cal inserir l'arribada de la nova carretera Girona - Olot que, amb el seu traçat reordenarà l'espai deixant de banda el que fins aleshores representava la centralitat de la vila: la Plaça Major, que ja havia desplaçat el primer centre del monestir al peu del camí secular que travessava la zona.

El traçat de la nova carretera evita els carrers medievals i es desvia cap a ponent travessant el firal dels Turers, entre el recinte murat i les dragues recuperades de l'estany. La carretera portarà també noves expectatives d'edificació. En aquella zona s'hi construiran nous habitatges i també hostals i negocis vinculats a la nova via de comunicació.

¹ TERRADAS, Dolors. "Aproximació a un exemple d'industrialització no reeixit: Banyoles 1700-1900". Separata dels Quaderns del Centre d'Estudis Comarcals de Banyoles. Banyoles, 1985

De retruc, el mercat del bestiar, veient envaït el seu espai per la carretera, es desplaçarà cap a la Plaça de les Rodes, animant així aquella zona per a noves edificacions i carrers.

Així, la vila de Banyoles i sobretot el seu nucli medieval encararà el final de segle XIX i principis del XX amb el repte de respondre a l'esgotament del model hidràulic tradicional enfront la mecanització que s'imposa.

A nivell urbanístic, centrant-nos en la nostra àrea d'estudi i obviat les zones de creixement de la Puda i l'Estany i l'efecte de les campanyes d'habitatges protegits de la postguerra, el nucli antic perpetuarà la seva fesomia, creixent tan sols en densitat per ocupació d'alguns dels solars buits existents, sense registrar transformacions notables. Al llarg del segle XX, perdrà pes específic com a centre econòmic per tancament o reubicació d'empreses i comerços, i restarà desatès en benefici d'altres àrees urbanes en expansió. Es registren poques actuacions en les antigues cases senyoriales i tot plegat portarà a certes deficiències en el manteniment i a una degradació dels habitatges. Resta pendent la seva revitalització i la seva tornada a escena com a nucli històric amb expectatives.

El nucli antic, el llibre obert de la història de Banyoles

Observant la morfologia de la trama urbana de l'àrea d'estudi, hi podem detectar testimonis del que ha estat la seva evolució al llarg dels segles. Una anàlisi detallista del seu aspecte actual pot ajudar-nos a imaginar com havia estat aquell espai en el passat i, per poder dur a terme aquesta anàlisi, comptem amb un recurs d'excepció: els recs. Aquest element ha estat present en l'espai de l'actual Banyoles abans de l'existència de la ciutat i, al mateix temps, per la seva funcionalitat i funció de desguàs de l'estany, s'han mantingut, ocults o visibles, fins els nostres dies.

Els recs i la xarxa de camins que arribaven a la vila i la creuaven ens ajudaran a reconstruir les fites de l'evolució urbana de Banyoles. Contribuirem així a la reconstrucció del mapa genètic de la vila i a poder determinar-ne els elements històrics essencials, i per tant susceptibles de ser conservats i dignificats; dels elements accessoris, aquells que tenen una importància secundària a l'hora de planificar l'aspecte i sobretot la vocació que volem donar a l'àrea urbana estudiada. En la mesura que els estudis històrics ens permetin reconstruir el traçat d'aquestes vies d'aigua, podrem conèixer la genuïna identitat que volem conservar i dignificar. Bastit el canemàs que s'amaga dins la trama urbana actual el nostre repte serà planificar la intervenció futura en aquest territori, compatibilitzant l'herència del passat amb el futur sostenible del nucli antic, fet que esdevé l'objectiu essencial del Pla Especial en el que estem treballant aquí.

Abans dels carrers i les cases, els recs

Els monjos dels monestir de Sant Esteve un cop instal·lats i establertes les funcions apostòliques i hospitalàries, emprengueren la rompuda i colonització de les terres entorn al monestir i afrontaren la tasca de dominar la natura de l'estany, que imposava inundacions periòdiques i un perímetre inestable envoltat d'aiguamolls i erms.

Amb aquest objectiu planificaren l'obra d'enginyeria que representà la canalització de les aigües i l'assecamment dels terrenys pantanosos. Tal com expliquen l'equip redactor de *l'Estudi Previ sobre els recs de l'estany de Banyoles*² el primer pas fou la construcció d'una primera mota, dic de contenció que actuava com a presa, situat a la zona de l'entrada de Cal General. Aquest dic va fer elevar el nivell de l'aigua de l'estany tot conduint-la cap els primers recs.

² DURAN, M. PORTELLA, J. BIRULÉS, J. CABRÉ, F i ROMANS, P. Els recs de l'estany de Banyoles. Estudi previ, avanç de diagnòsi i programa de treball. Ajuntament de Banyoles. Febrer 1997.

El primer rec documentat és el conegut com Rec de Can Teixidor, documentat també com el Rec de Palaus i Dos Rechs i que fou construït entre els segles IX i XI. Aquesta via va aconseguir salvar les zones a llevant del monestir. Inicialment aquest rec tenia els seus murs elevats i ja a mitjans S. XIII fou dividit, a la zona de les dragues, en l'actual rec de Can Teixidor i el rec de Ca n'Hort. Al mateix temps i de forma també elevada i paral·lela es construeix, al sud dels anteriors, el rec de la Figuera d'en Xó. La disposició d'aquests tres recs elevats fins el monestir marcarà la separació entre aquest i la trama de la Vila Vella.

Entre els segles XI i XIII es va construir el Rec Major, també conegut com Rec de les Forques en sentit paral·lel i al sud dels anteriors, i també elevat fins a la zona dels Servites i carrer de la Canal. Es tractava d'un rec estructurat en salts d'aigua per a l'aprofitament hidràulic dels molins i que també servia per regar.

A la documentació de mitjans S. XIII surt referenciat com Rec de Guèmol tot i que l'actual Rec de Guèmol té un origen molt més tardà (S. XIV –XVII) i fou construït per excavació en tot el seu recorregut. La construcció d'aquest rec alguns historiadors la situen coetània al trasllat de la mota al lloc actual, més cap a ponent, fet que també determinà l'allargament dels quatre recs existents cap a l'estany i l'assecamment de totes les dragues.

Si contemplem el traçat dels recs amb la trama dels carrers del barri vell tenim que els recs que es trobem dins la nostra àrea de treball, començant pel nord, són en primer lloc el rec de Can Teixidor - Can Hort, que en els seus inicis transcorre paral·lel a la Ronda Fortià i després creua l'illa de cases existent entre aquesta via i el carrer Sant Roc fins a tocar el monestir i continuar després cap a llevant de nucli.

A continuació, més al sud, trobem el rec de la Figuera d'En Xò, que en els seus inicis passa molt a prop dels anteriors i en travessar el Carrer Alfons XII es desvia en diagonal cap el sud, seguint el Carrer Mossèn Sala i carrer Molí Canyer i adoptant els noms de rec de l'Àngel i tot seguit rec del Dimoni fins a la plaça del monestir.

El darrer rec que travessa el nucli antic és el Rec Major, que comença vorejant el camp de futbol del casal de l'Esport per seguir pel carrer del Rec Major fins a la Plaça Major, cap a la Pia Almoina i Ca l'Ameller. En aquesta zona passa soterrat per les edificacions properes a la Plaça Major. En bona part segueix el traçat dels carrers, la qual cosa significa que es troba en domini públic, tot i que hi ha molts casos en que el rec travessa patis d'illa a cel obert entremig de dues propietats i en d'altres ha estat cobert per les cases. Tots aquests recs, excepte el de Guèmol, tenen ramificacions que desenvolupen una xarxa de petits reguerols que irriguen tota la plana.

En el moment de consolidació de la trama urbana medieval els recs degueren tenir una importància decisiva tant pel que fa al disseny de les parcel·les agrícoles de les seves vores, com a la ubicació de les molins i manufactures que n'aprofitaven la seva força hidràulica. Amb el pas dels segles, l'expansió urbanística va portar a la reconversió del sol agrícola en residencial i les parcel·les sovint esdevingueren illes de cases, limitades per camins. Pel que fa a les indústries, la mecanització de l'època contemporània va portar al trasllat d'alguns negocis i la reconversió d'altres. De nou, però, el rec que havia marcat una determinada alineació va servir de patró per el traçat de les noves vies urbanes que naixien.

Tal com hem explicat en la introducció l'evolució urbana de la vila de Banyoles es produí d'una forma lenta fins a l'arribada del segle XX. Aquest immobilitisme afectava tant el procés d'acostament de la vila a l'estany com l'ús o evolució del nucli antic de la vila, bandejat a partir del nou traçat viari del segle XIX. A partir de la segona meitat del segle XX, concretament a partir de l'aprovació de la *Ley del Suelo* de 1956 i del boom econòmic dels anys 60, s'accelerà l'activitat constructiva de la població, com en tants altres llocs. L'afany de creixement i la poca sensibilitat de l'època portar a la degradació dels recs com a xarxa de clavegueres i al seu cobriment, menystenint la seva història i la seva funció.

Actualment, tots aquests recs s'identifiquen de forma molt clara en el seu naixement i primer tram en la zona propera a l'estany, entre aquest i la primera mota, són els anomenats *dits verds*. Però queden camuflats i soterrats per les edificacions en la major part del seu traçat per l'eixample i el nucli antic. Es tornen a recuperar i identificar a les afores de Banyoles, abandonant-ne el terme tot unint-se a la Riera de Canaleta en el seu curs cap el riu Terri i després el Ter.

La revisió del Pla General d'Ordenació Urbana aprovada el 1984 ja es fixava en aquest element patrimonial i apostava per la seva recuperació com una part essencial de la protecció que mereix tot el sistema hidrològic de l'estany. L'ajuntament compta al seu favor amb que el sistema de recs és de propietat municipal.

Si bé es evident que el pas dels segles ha minvat alguna de les funcions per les que foren creats, com ara els usos agrícoles i industrials, que no pas la regulació de les aigües de l'estany, també és cert que continuen tenint uns valors paisatgístics i ecològics molt ben considerats com a moneda de canvi de la nova societat urbana del segle XXI. És per això que la seva recuperació i dignificació pot contribuir a l'enriquiment paisatgístic de la trama urbana i la millora de la qualitat de vida dels ciutadans. Un bon exemple seria el cas de la plaça del Monestir on el rec s'integra en l'enjardinament de la zona.

Recuperar la trama dels recs portaria a recuperar certs equipaments tributaris com ara molins i rentadors que es troben a les seves vores. Fet que portaria a consolidar una imatge ciutadana basada en la relectura del passat comú de la vila, en harmonia amb el medi natural de l'estany, per tal de treballar en un model sostenible, que pot tenir també efectes econòmics.

Elements patrimonials relacionats directament amb els recs, dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Banyoles

Una repassada als edificis històrics que han arribat fins avui permet detectar aquells que foren construïts amb la intenció d'aprofitar l'aigua dels recs, que s'hagin pogut conservar fins els nostres dies. Entre aquests hi havia els que n'explotaven la força motriu: molins, rodes i fargues, els que se servien de l'aigua en el procés productiu: adoberies, tints... i els que aprofitaven l'aigua amb usos agrícoles o bé domèstics (rentadors, etc)

Dins de l'Inventari del Patrimoni del Pla de l'Estany³ trobem ressenyats:

Cal Moliner / Molí de la Plaça / Can Cassó S. XIII-XIV

Edifici ubicat a la Plaça Major que havia estat un antic molí que aprofitava les aigües del Rec Major, probablement des de l'època medieval. L'interior encara conserva alguns elements de l'antic molí.

Antiga Fàbrica Pujol S. XVIII-XIX

L'origen de l'immoble és una fàbrica d'afinar cànem i batan, del segle XVIII. Al llarg de la seva història s'hi ha produït paper d'estrassa, paper de fumar, filats de llana... També fou blanqueria i s'hi adobaren pells, sempre aprofitant el salt d'aigua del rec Major que li donava la força motriu .

Llotja del Tint S. XV – XVIII. Carrer de Sant Pere

Edifici medieval dedicat al tint de draps de Banyoles, de llana, coneguts i exportats arreu de la Mediterrània. Es nodria de la força d'un salt del Rec Major.

³ AAVV El Patrimoni del Pla de l'Estany. Inventari històric i arquitectònic de la comarca. Banyoles. Consell Comarcal del Pla de l'Estany. 2005

Molí de la Victòria / Molí del Gremi de Paraires s. XVII – XIX Carrer Major i Placeta de Sant Pere

Aquest molí surt referenciat en la Concòrdia de les Aigües de l'estany, de 1685. Al llarg dels segles va passar per diferents propietaris, un dels quals, Llorenç Perpinyà tenia per muller Victòria Pibernat, d'on prové el nom de Molí de la Victòria. Es tractava d'un molí fariner alimentat per un salt al Rec Major de 4 metres d'alçada.

Rentadors

Equipament destinat al rentat de la roba. La seva estructura presenta una petita plataforma inclinada en pendent, on es frega la roba. Es nodreixen de l'aigua dels recs i normalment tenen una petita escala d'accés. Poden ser de titularitat pública i privada.

Com a rentadors públics se'n conserva un a la Plaça del Teatre, proveït d'aigua del rec de la Figuera d'en Xo, i al Carrer Sant Roc amb aigua del rec de Can Teixidor-Can Hort.

Pel que fa als rentadors privats abans n'hi havia a gairebé totes les cases del nucli de Banyoles i alguns encara es conserven.

Salts d'aigua

Un altre element a tenir en compte és el conjunt de salts d'aigua dels recs que es construïren per fer circular les aigües i per proveir d'energia molins i indústries. El seu inventari i sobretot restauració completaria el conjunt de les infraestructures hidràuliques que Banyoles té com herència del passat.

Fora de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Nucli Antic de Banyoles trobem altres exemples d'edificis construïts a prop del rec, que segurament prefiguraren l'estructura urbana de l'àrea que ocupen, bàsicament a la zona de l'actual Ronda Fortià i els seus extrems. Serien els següents:

Can Quim del Rec S. XVII – XVIII

Es tracta d'un masia situada al Carrer Canat. A sota de la casa, a llevant, hi passa el Rec Major. La seva ubicació permetia l'ús de les aigües per l'agricultura i el bestiar i també per l'ús domèstic.

Can Teixidor del Terme S. XIII i posteriors

Masia de la Ronda Fortià que des del S. XVI té documentat un molí que aprofitava les aigües del rec de Can Teixidor. També tenia un trull que va funcionar fins a començament del S. XX.

Fàbrica Torrent. 1796 i posteriors. Ronda Fortià

Fàbrica de xocolates que exportava al continent americà. Durant un temps proveïdor de la casa reial. Més endavant allotjà una fàbrica de pells. Actualment acull una fàbrica de paper artesà.

Farinera Surribas S. XIX Ronda Fortià

L'origen de la fàbrica es troba en un antic molí que el 1819 Melció Torres va reedificar per a fabricar-hi paper, més endavant fou fàbrica de xocolates, i durant bona part del segle XX. El 2002 va deixar de funcionar.

Els camins, precedents dels carrers i de l'actual trama urbana

Si els recs foren importants en la determinació de l'àrea urbana, en igual mesura ho foren els camins, algun dels quals ja existia en el moment de la fundació del monestir i podríem dir que varen esdevenir el pal de paller de la xarxa urbana de la Banyoles actual.

Abans de l'arribada dels monjos benedictins, el territori de la futura Banyoles estava creuat per un camí d'origen romà que, procedent de Girona i Cornellà de Terri es dirigia cap a Guèmol, Porqueres, Mieres i Santa Pau, vorejant l'estany per la banda occidental. El naixement del nucli feudal se situaria així, partint del monestir i seguint el camí esmentat, a la vora del turonet anomenat Puig de Santa Maria. A ponent trobaríem els camins que menaven a Figueres i Bàscara. Els habitatges que s'hi construïren eren de tipus molt modest, de planta baixa, coberta molt precària i una amplada de 5 a 7 metres, amb un hort a la part posterior.

Fins a principis del segle XIII el nucli de Banyoles era en essència la cruïlla de camins que conflüen a l'entrada del monestir i el cementiri d'aquest, venint pel nord de l'antiga església parroquial de Santa Maria dels Turers i dels pobles del Terri pel sud. Aquesta cruïlla de camins esdevindria la Vila Vella, que a partir d'aquell moment començaria a créixer formant un raval a ponent, la Vila Nova. En el camí que unia la Vila al Raval s'hi construïren les primeres cases, esdevenint els actuals carrer de Baix i Escrivanies, amb la Plaça del Teatre al mig, i Carrer Nou, entre el monestir i l'església de Santa Maria dels Turers.

El patrimoni construït

El pas dels segles ens ha deixat alguns edificis que avui ens ajuden a reconstruir la història d'aquest sector i que mereixen especial atenció en l'anàlisi i proposta de intervenció sobre el nucli antic.

En primer lloc hem de parlar del monestir de Sant Esteve, que fou l'origen del teixit urbà que aquí estem estudiant. La seva cronologia abraça des del segle XI, moment de la reconstrucció d'una primitiva església fundada el 812, fins al segle XVIII. Al llarg del temps ha sofert destruccions diverses, fet que ha determinat que la major part de l'edifici actual sigui d'estil neoclàssic.

El segle XIII, concretament el 1269 comença a construir-se l'església de Santa Maria dels Turers, prèvia demolició d'una esglesiola romànica al Puig de Santa Maria, documentada des de l'any 1017 com a filial del monestir, en el mateix lloc de l'actual església gòtica que coneixem. La nova església de Santa Maria marcarà el contrapunt al poder del monestir i servirà de pauta pel creixement urbà lligat a l'expansió del poder municipal. En origen es tractava d'una església gòtica de planta basilical, a la que s'hi afegiren dues naus laterals el segle XVII-XIX.

Igualment importants per entendre el passat de Banyoles és l'edifici de la Pia Almoina, seu del Museu Arqueològic Comarcal i antic ajuntament de Banyoles fins l'any 1928. Edifici gòtic civil situat a la Plaça de la Font, fou la primera seu de la casa del Comú en el moment del naixement d'aquesta institució, fet que va contribuir a la localització de les residències dels prohoms de la vila en els carrers propers. Té el seu origen en els segles XII-XIV. El 1307 Guillem de Reixach hi fundà una Almoina dels prohoms.

Un altre element patrimonial de primer ordre el trobem en la Llotja del Tint, que informa d'una de les vocacions artesanals de la vila, el tintat dels draps de Banyoles, coneguts en mercats d'arreu de la Mediterrània. Es tracta d'un edifici originari del segle XV, bastit en dues naus, amb façana medieval i arcades gòtiques. Es troba al carrer de Sant Pere i representa un dels millor exemples del gòtic civil a casa nostra.

En els nous carrers que anaven sorgint per l'expansió de la vila, trobem també edificis destacats com Can Valentí, situat al número 6 del carrer de Baix i considerada una de les cases més antigues del carrer, Can Lavall, casa noble dels segles XVI – XIX al carrer Escrivanies, que havia estat l'antiga notaria de la vila. Pel que fa a carrer Nou, s'hi poden observar dues tipologies de cases: Per una banda trobem cases amb la tipologia tradicional dels habitatges de la Vila Vella i per l'altra s'hi poden observar exemples de residències més nobles. Està documentada la presència d'algunes de les famílies més importants de Banyoles en aquest carrer. Estem parlant, per exemple, de Can Coll, casa urbana de tipus senyorial edificada ja els segles XIII- XV. Al capdamunt del carrer Nou hi trobem el convent del Sagrat Cor, de finals del segle XIX.

Altres edificis a tenir en compte dins l'àmbit del PENAB s'ubiquen a la Plaça de la Font, com és el cas de Can Mirambell o Can Frigola del S XV- XVI, i a la Plaça del Teatre com Can Buch, que podia haver estat la carnisseria medieval depenent de l'abat.

Com hem vist, la Vila Nova respon a la puixança econòmica de finals del segle XIII, que es consolida amb la carta municipal de 1303, que marca la fundació de la Universitat del Comú o Consell de la Vila, precedent dels ajuntaments actuals. Es tracta d'un barri que neix amb vocació industrial, basat en l'aprofitament del Rec Major. És per això que diversos autors relacionen directament la seva fesomia amb el traçat del rec. La Plaça Major, neix de la cruïlla de camins i del rec Major, i a partir del segle XIII esdevé l'eix principal de la nova zona industrial i habitatge de les famílies més benestants. Són d'aquesta època els primers porxos d'aquesta plaça, que sorgeixen de l'ampliació de les cases sobre els dos camins principals. Més endavant se'n construïran també a la banda de migdia i segles més tard es completarà el conjunt. També s'especula amb que la Plaça Major de l'època no tingués les dimensions actuals sinó que comptés amb patis tancats en el sol de l'actual plaça i fins i tot algun carreró que hauria desaparegut. Els edificis de la Plaça Major són en bona part exemples de la tipologia constructiva medieval de Banyoles. Consten de planta baixa, primer pis i golfes tot i que molts han estat ampliats amb un tercer pis i terrats.

Pel que fa a les tipologies constructives, a partir del segle XIII amb el desenvolupament de la Vila Nova, trobem les primeres construccions de carreus ben escairats, i una tipologia arquitectònica característica que es posa a pràctica en aquest espai i en algunes reformes de la Vila Vella. Es tractava d'una estructura basada en un arc o en diferents arcs paral·lels a la façana. Aquest sistema rebutjava les parets mitgeres de càrrega i feia possible interiors diàfans amb una amplada de crugia poc habituals en les construccions de la mateixa època en altres poblacions. Diversos autors atribueixen aquesta modalitat constructiva a la presència del travertí, pedra calcària de bon treballar que permetia la construcció dels arcs. També podria estar relacionat amb la divisió de les parcel·les prèvia a la construcció.

Cal destacar de la plaça la casa del baró d'Esponellà, d'origen medieval i coneguda també com Can Perpinyà que conserva elements medievals amb modificacions posteriors; Cal Moliner anomenat també el Molí de la plaça o Can Cassó, originari del segle XIII i ja referenciat al parlar dels elements patrimonials lligats als recs; Can Bòlica, edifici de marcat caràcter medieval datat del segle XIV, i també Can Grilló datat entre el segles XIII- XVI de clara tipologia constructiva de casa banyolina amb pilars de llosa a les golfes. També mereix ser tinguda en compte l'antiga Casa Vila, més coneguda com els Catòlics o l'Ateneu, edifici originari del segle XIII.

D'època més moderna, construït el 1900, trobem Can Pons, edifici que substitueix un altre d'anterior i que destaca per la ornamentació de la façana.

Durant el segle XIV l'augment de població i el progrés econòmic van fer que s'edifiquessin els carrers entre el nucli antic i el Raval de la Vila Nova: carrer Major i de Santa Maria, tot unint i cristal·litzant el nucli medieval de Banyoles, que es mantindrà bastant estable durant tota l'època moderna, fins a finals del segle XVII. La Vila Nova arribaria fins al portal de Sant Martíà i el portal dels Turers pel nord i el Portal de Girona pel sud. El conjunt format pel

monestir, la Vila Vella i la Vila Nova estava encerclat la muralla, entesa com a successió d'hortes, murs i desnivells que d'alguna manera aïllaven i protegien la població.

Al llarg del segle XVIII el desplegament industrial per l'expansió del tèxtil determina el creixement seguint els camins principals que partien de la Plaça Major. Són nombrosos els molins aixecats sobre els recs tant a dins com fora del nucli de Banyoles. La construcció se situa en els eixos dels camins de Mieres i de Besalú i Girona. Al peu del camí de Mieres es construeixen barris populars, habitats per pagesos, artesans i jornalers a l'entorn de l'actual carrer Jacint Verdaguer, on ja hi havia una mínima estructura viària a la cara sud, amb el camí de Guèmol, i a la cara nord, amb els carrers Rambla, Rodes Progrés i Canat. En direcció a Girona el fenomen es produeix en menor grau per l'acusada pendent de la zona, tot i que al carrer Girona es registra la instal·lació d'algunes fàbriques seguint el Rec Major.

També a causa del desnivell, l'expansió des del monestir cap a l'oest en direcció Vilavenut queda aturada i romandrà despoblada durant força temps.

El recinte medieval es veurà sacsejat quan l'any 1852 el nou traçat de la carretera de Girona a Olot desplaça la centralitat de la Plaça Major a la Plaça dels Turers. Ja en el segle XIX, especialment a partir dels anys 50, el nucli antic es veurà afectat per un element que alterarà el seu aspecte secular: la presència massiva de l'automòbil vindrà associada a la construcció de voreres, instal·lació de senyals de trànsit i fixació de zones d'aparcament que acabaran saturant el barri amb uns elements de difícil integració en el conjunt.

Tot plegat porta als diferents consistoris, ja d'època democràtica, a plantejar-se la definició de la vocació dels carrers del nucli antic, tot analitzant els usos comercial, residencial, de passeig, etc. que hi coincideixen, per tal de poder fer-los compatibles i garantir la supervivència del conjunt.

Cronologia, preexistències i romanències

Per acabar aquesta introducció històrica, val la pena pautar el que ha estat el naixement i la consolidació del model urbanístic de Banyoles, especialment per la zona que ens ocupa que és el barri antic. Així doncs per destacar les grans fites d'aquest desenvolupament tenim:

S. IX (812) Fundació del monestir benedictí de Sant Esteve. Determinarà la ubicació de la futura Banyoles.

S. XI –XIII Construcció dels primers recs, que asseguraran el progrés agrícola i la força motriu de molins i indústries

S. XI-XII Creixement i expansió dels primers carrers de la Vila Vella a redós del monestir. Per raons estratègiques i topogràfiques, aquest creixement esdevé en sentit ponent, seguint el camí cap a Guèmol i Mieres.

1269 Construcció de la nova parròquia de Santa Maria dels Turers. Feta a esqueses de l'abat i més gran que l'església del monestir, marcarà el pols entre la burgesia i aquest.

1303 Carta municipal. Atorga la sobirania a la burgesia emergent i determina la consolidació del model urbà i econòmic per expansió dels entorns de la plaça Major.

S. XIV-XVII L'expansió econòmica lligada a la manufactura, l'agricultura i el mercat es traduirà en un creixement urbanístic consolidant l'àrea de l'actual nucli antic. Tot i amb això el període registrarà també crisis, alts i baixos i repoblacions, dins la dinàmica de les economies d'antic règim.

1685 Concòrdia de les Aigües. Segella el domini de les aigües i els recs per part del Comú de Banyoles.

S. XVIII Construcció segona mota. Dessecació de les dragues i fixació del perímetre de l'estany.

S. XIX Crisi econòmica i inestabilitat política del país. Esgotament del model hidràulic tradicional.

S. XIX Banyoles mira per primer cop a l'estany més enllà dels recs. S'urbanitza el passeig sobre la mota i la zona de la Font de Puda, responent a l'interès pels balnearis propi de l'època, que atreïa nombrosos visitants a la vila. S'intervé així sobre una zona allunyada del centre sense assegurar la connexió amb aquest, tot obviant una planificació d'eixamples a partir del nucli històric.

1852 Nou traçat de la Carretera Girona Olot, que abandona la Plaça Major i estableix una nova centralitat.

S. XX A la segona meitat del segle, es registra la construcció de grups d'habitatge social de postguerra i es produeix un creixement urbà poc planificat, arreu del terme, on solen conïure edificis d'habitatges amb indústries. En el nucli antic es viu l'abandó d'habitatges i trasllat d'indústries, camí que porta a la degradació de la zona.

S. XXI El Pla Especial del Nucli Antic de Banyoles cerca definir necessitats, recuperar elements que tenen una raó de ser, obrir expectatives de futur i tot plegat fer sostenible la pervivència del nucli antic.

Serveixi com a final, aquest retrat de la vila de Banyoles redactat pel viatger Francisco de Zamora⁴ quan el 19 de gener de 1790 va passar per aquestes terres:

"...Antes nos separamos del camino para ver el rio Esterri, al cual vienen a dar las acequias que salen de las lagunas de Bañolas, que las conduce al Ter.

También nos separamos del camino para ver el martinete que hay sobre una de estas acequias, y en la que trabajan caldereros, y lo que llaman la roseta, que en sustancia es depurar el cobre, como lo hacen Pi y Fages en Barcelona (...)

Llegamos a Bañolas, que es un pueblo situado en un llano hermoso, que de 20 años a esta parte ha crecido tanto que se han formado calles enteras a favor de las fábricas e industria, reunida con la agricultura, como lo hemos notado en otros pueblos.

La plaza es grande, con buenos soportales. Hay un mercado los miércoles de cada semana.

Hay monasterio de Benedictinos con el título de San Esteban, fundación antigua hecha en desierto, como dice su fundación. Como ha sido destruída por los franceses, se va reedificando, y así el claustro tiene columnas de buen tiempo, colocadas no muy bien pocos años hace. En el hay algunos sepulcros, con inscripciones que me ofreció el actual prior; en el noté los monjes con espadas, que es la primera vez que lo he visto.

La iglesia, igualmente reedificada pocos años hace, no vale nada, ni los altares tampoco.

La parroquia, por el estilo gótico, es buena."

Francisco de Zamora Diario de los viajes hechos en Cataluña.

⁴ ZAMORA, Francisco de. Diario de los viajes hechos en Cataluña. Barcelona. Curial. 1973. —ed. A cura de R. BOIXAREU.

1.10. PERFIL SOCIOECONÒMIC

1.10.1. PLANEJAMENT VIGENT

Tal com hem dit el planejament vigent és el *Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana 2001*, que defineix un àmbit de pla especial en el nucli antic. La necessitat de modificar puntualment aquest document en relació al límit de l'àmbit del PENAB a estat abastament explicada en l'apartat 1.3.

El TRPGOU –2001 qualifica totes les zones privades incloses dins el PENAB com a *conjunts històrics clau C.1*. En aquesta qualificació estan incloses edificacions realitzades als anys 80 i 90 amb una tipologia que no té res a veure amb les del nucli antic.

El planejament vigent es mostra en el plànol clau I.3.

La qualificació **Conjunt històric clau C.1** està definida en el mateix text, com a conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa. Per a conservar aquest conjunt, i a l'espera de la redacció del PENAB, estableix una normativa en que distingeix les obres de:

- *conservació i restauració*, dirigides a canviar elements malmesos.
- *millora i modernització* de les condicions higièniques de l'interior o adaptació de la seva distribució a les necessitats actuals.
- *ampliació* quan les dimensions i condicions de l'edificació es demostrin insuficients per a l'ús d'un habitatge normal i complint un seguit de limitacions i condicions
- *substitució* quan l'edificació es trobi en estat manifest de ruïna
- *obres de nova planta* en els solars sense construccions en el moment d'aprovació del pla i els que puguin ser objecte d'enderroc per ser manifestament insuficients. En aquest cas l'edificació ha de seguir un seguit de limitacions. Les més significatives són una profunditat edificable i una alçada de la cornisa mitjanques de les existents en el mateix carrer amb un límit de 16 i 11 m respectivament.

Aquesta normativa té per objecte la conservació i millora de les edificacions existents al nucli antic i la integració de les noves.

Hem considerat que els redactors del Pla General i el Text Refós buscaven mantenir el caràcter heterogeni de l'edificació del nucli antic amb la regulació d'uns paràmetres d'alçada de cornisa i de profunditat edificable *mitjanques de les existents en el mateix carrer*. També hem considerat que l'alçada màxima permesa d'11m equivalia a **B + 2P**.

Les Normes Urbanístiques no estableixen l'equivalència a nombre de plantes per aquesta alçada reguladora màxima. Les altres zones definides pel TR PGOU – 2001 estableixen les següents equivalències:

- *I.11* 9,50 m = B + 2P
- *I.23* 9,50 m = B + 2P
- *F.2* 9,50 m = B + 2P

L'article 2 de les Normes complementàries del TR PGOU –2001 estableix que l'alçada lliure mínima interior de la PB és de 3,30 m en usos comercials i 2,50 m en habitatges. El mateix article estableix que les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 m. L'article 13.6 obliga, en la zona *C.1 Conjunt històric*, a situar la PB que es destini a habitatge, 0,60 m per damunt de la rasant del carrer. L'article 15.3.a diu que *en la zona*

qualificada com a conjunts històrics les golfes que en resultin no seran habitables ni ocupables. De la suma de l'aplicació d'aquesta normativa resulta que l'alçada imprescindible per a assolir B + 3 P és de 11,80 m. De manera que en l'alçada de cornisa màxima d'11,00 m fixada per la normativa per la zona C.1 sols és permès **B + 2P**.

El pes normatiu més significatiu d'aquest pla especial és la concreció, parcel·la per parcel·la i edificació per edificació, de la normativa de caràcter més genèric que estableix el PGOU per la zona del nucli antic.

1.10.2. USOS EN PLANTA BAIXA

Fins al anys cinquanta el barri conservava el fort caràcter comercial que avia estat característic al s. XIX, tant de primera necessitat com secundaris. L'arribada dels anys 60 marca el canvi en les activitats del barri. L'activitat comercial recula probablement per les noves condicions d'accés (aparició de l'automòbil a nivell popular) i el creixement als barris recents de la vila.

La situació actual de l'activitat es reflecteix en el plànol I-4 Usos en planta baixa. L'estudi permet reflectir el grau de vida del barri. Hem diferenciat set grups d'usos:

Comerç, sols inclou els establiments comercials en actiu. Situats bàsicament a l'entorn de la plaça Major, en l'eix format pels carrers Major i Porta dels Turers. El carrer Santa Maria queden alguns comerços testimonials. Els fronts dels carrers Llibertat i Països Catalans mantenen en la seva part inclosa en el nucli antic la seva forta empremta comercial. El carrer de la Canal gaudeix de la seva situació intermèdia entre la plaça Major i l'aparcament de la plaça Servites.

Garatge, magatzem o local fora d'ús. Hem inclòs aquests tres usos en un mateix grup al considerar que tenen un mateix significat en el paisatge urbà. Molts d'ells estan situats en els blocs plurifamiliars construïts en els darrers anys. Els locals comercials fora d'ús es situen en els carrers antigament comercials que han perdut empenyat en les darreres dècades com ara el carrer dels Valls o de Sant Martíà. De manera general repartits en tot el barri.

Habitatge. El predomini de l'ús d'habitatge està situat en els carrers més allunyats de la plaça Major, on en el seu entorn aquests ús és anecdòtic. En alguns carrers aquesta ús és el dominant fins a superar el 90 % en carrers com el de Sant Antoni i Nou. En alguns casos, antics locals de petits comerços que han tancat s'han convertit en rebedors dels habitatges.

Hoteleria. Bars, restaurants i fondes. Situat marcadament en la plaça Major i els carrers més propers. Marca l'emplaçament del centre actiu del barri.

Serveis privats. Aquest grup abasta l'ús d'oficines, bancs, agents de la propietat immobiliària i despatxos de professionals lliberals. Els diferenciem de l'ús comercial per la seva apatia en l'activitat del barri. Estan situats com l'anterior en la plaça Major i els carrers Llibertat i Països Catalans.

Socio-cultural. Aquest grup inclou els equipaments públics i les dotacions privades, com ara l'ús religiós, sanitari, cultural, serveis públics, ensenyament. Molts d'ells estan situats en els edificis que en la seva tipologia anomenem "grans contenidors", i estan repartits de manera mes o menys uniforme en tot el barri.

Tallers. Aquest ús és testimonial en el barri. Situats la majoria en la perifèria del barri, inclou una fusteria, dues serralleries, una impremta i un taller mecànic.

Veient el plànol “1.4 Usos en planta baixa” podem afirmar que tota l’activitat es concentra a la part de la plaça Major i carrers adjacents, amb la plaça del Turers i la plaça de la Font com a extrems.

1.10.3. RÈGIM DE LA PROPIETAT

En el plànol sobre l’estructura de la propietat s’analitzen els factors que poden afavorir les diferents polítiques urbanístiques encaminades a la millora general del sector. La propietat pública coincideix amb els grans contenidors i amb l’ús socio-cultural. La major part de la superfície propietat pública pertany al Bisbat.

1.10.4. NOMBRE D’HABITATGES

Aquest apartat vol estudiar la densitat d’habitatges en el nucli antic, i l’adequació de les edificacions existents a les necessitats i les demandes dels habitants.

El plànol estableix cinc nivells: unihabitatge, dos, tres, quatre i més de quatre. De la lectura del plànol obtingut es pot afirmar que la major part dels solars estan ocupats per edificis destinats a unihabitatge. Per contra els edificis plurifamiliars de més de 4 habitatges, que representen el 4,5% dels solars, contenen el 35 % dels habitatges. Així els habitatges del nucli antic estan situats o en solars de manera individual o en grans blocs plurifamiliars.

En el nucli antic l’estructura de la propietat és en un 89% horitzontal. La propietat vertical (divisions horitzontals) es concentra en els blocs plurifamiliars de construcció recent, malgrat que resten dos o tres casos de blocs de renda d’un sol propietari.

1.11. MORFOLOGÍA DE L’ESPai PÚBLIC

L’estructura viària del nucli antic està absolutament condicionada per la seva gènesi històrica, l’encreuament dels camins de Girona a Besalú amb d’altres secundaris a Santa Pau, Bàscara i Figueres; el desguàs de l’estany amb la formació dels recs i la dualitat Vila Vella i Vila Nova. La forma urbana del nucli antic de Banyoles no es correspon de manera unívoca a un procés lineal, Tampoc es correspon a una formació “espontània” ni a una planificació acurada. S’hi adverteix un progressiu procés d’encaix i de reformes que conduïren a un teixit molt ben travat, entre el vell i el nou, destinat a perdurar durant segles. El procés no és la substitució, sinó la superposició.

La vila medieval de Banyoles era el lloc central del territori que l’envoltava, sotmesa a la seva atracció gravitatòria, confluència de camins cap el mercat i expansió de camins cap el territori. Tota ella articulada al voltant del poder exercit pel monestir. Una altra característica significativa de l’estructura urbana del nucli antic és les dues places, Major i Teatre. Aquesta dualitat sorgeix de l’exigència del mercat de bestiar d’un espai més ampli que el mercat quotidià (plaça del Teatre), situat en un principi extramurs, que amb el creixement de la vila, es converteixen en grans reserves (plaça Major) d’espai públic més proporcionada a les necessitats de la vila nova.

L’abastament i el control de l’aigua, fet embrionari de la formació de Banyoles, no és una singularitat en les viles medievals catalanes. Una sèquia a Manresa, l’estany de Puigcerdà, el rec Comtal a Barcelona, la sèquia Monar a Girona són obres que demostren que l’aigua fou una qüestió bàsica a les viles medievals. La singularitat de Banyoles rau en la integració de la xarxa de recs al teixit urbà, forma un segon ordit amb la xarxa de carrers - camins. La necessitat de mantenir el desguàs de l’estany i del nucli antic ha obligat – facilitat el seu manteniment en el temps. No ha evitat però el seu soperament i la seva situació marginal. El 90 % dels recs que creuen el nucli antic estan sota els carrers o els edificis.

La xarxa viària i d'espais lliures actual delata tot aquest procés de formació. Les tres places històriques, Teatre, Font i Major, es complementen amb la dels Estudis i del Monestir. En la perifèria del barri és situen la plaça Ameller, i el desafortunat espai Servites. Aquest està format per un conjunt heterogeni d'espais enjardinats i aparcaments. Les seccions dels carrers d'origen medieval estan limitades entre els 4 i 6 metres d'amplada. En la darrera dècada s'ha iniciat un procés de reurbanització dels carrers més propers a la plaça Major, amb seccions de prioritat al vianant.

Aquestes recents actuacions han reordenat la circulació de vehicles al nucli antic. Els fluxos circularis nord-sud i est-oest s'han suprimit, però encara queden circulacions a través del nucli antic per traslladar-se d'un costat a l'altre de la ciutat que caldria evitar, ja que l'estructura urbana pròpia del nucli antic no permet una fàcil i àgil circulació i en canvi provoca congestions i punts de difícil control. Es produeixen en els carrers Girona - Muralla - Ameller; Sant Martíà - Servites, i Puig - Església - Sant Benet. L'aparcament és indiscriminat a tot el barri.

L'estudi d'aquest apartat està grafat en els plànols "I-7 Espais lliures" i "I-8 Circulació i aparcaments".

1.12 MORFOLOGÍA DE L'ESPai PRIVAT

En aquest capítol l'objecte de l'anàlisi és la parcel·la; la seva forma i dimensió. Estudiarà la relació entre la parcel·la i l'espai públic i entre la parcel·la i l'edificació. Detecta els casos singulars i les situacions conflictives.

Cal dir que aquest capítol serà la base on es sustentarà la posterior redacció de la normativa urbanística del Pla Especial. La concreció de l'activitat privada es materialitza en les llicències municipals d'obres, que, en la immensa majoria, són d'una parcel·la individual.

L'àmbit abasta 616 parcel·les. L'estudi de la seva mida s'ha realitzat sobre 610. S'han deixat fora de l'estudi per la seva singularitat les parcel·les ocupades per: monestir de Sant Esteve, església de Santa Maria dels Turers i rectoria, pista Servites i els tres solars municipals de la Pia Almoina i carrer Muralla adquirits recentment.

1.12.1. MIDA DE LA PARCEL·LA

L'anàlisi de la dimensió i la forma del parcel·lari dona indicadors sobre el grau d'esmicolament de la propietat i sobre la tipologia d'habitatge que es deriva a partir del parcel·lari existent. Les dades que es reflecteixen en el plànol "I-9 Mida de la parcel·la", són d'elaboració pròpia a partir de la informació cadastral.

La dimensió del parcel·lari s'ha analitzat classificant les parcel·les en cinc grups:

Mida de la parcel·la m2	Nombre	
< 125	330	54,0%
125 – 250	168	27,5 %
250 – 500	73	12,1 %
500 – 1000	34	5,6 %
> 1000	5	0,8 %

Més la meitat de les parcel·les són inferiors a 125 m2., de manera que treballem en un teixit de peces de dimensions reduïdes. Les parcel·les amb una mateixa superfície es

distribueixen de manera agrupada. Seguint els mateixos grups que les tipologies. Les superiors a 500 m² es situen en la perifèria del barri. Les cinc parcel·les superiors a 1.000 m² són: Sagrat Cor, Providència, dos solars situats a la cantonada dels carrers Porta del Forn i Ameller, i mobles Busquets.

1.12.2. FRONT DE PARCEL·LA

Aquest indicador reflecteix el llegat històric de la formació del teixit urbà. La singularitat de la vila medieval banyolina, ha estat àmpliament estudiat per Jeroni Moner ⁵, que estableix l'amplada de les cases medievals no inferior als 7 m, i més freqüent entre els 9 i 12 m. Les parcel·les actuals són moltes vegades el fruit de la divisió, en dues o tres parts, de les mides anteriors.

La dimensió del parcel·lari s'ha analitzat classificant les parcel·les en sis grups. Les dades es reflecteixen en el plànol "I-10 Front de la parcel·la", són d'elaboració pròpia a partir de la informació cadastral:

Front de parcel·la	Nombre	
< 5	195	31,6 %
5 – 7	182	29,8 %
7 – 9	86	14,1 %
9 – 12	74	12,1 %
12 - 15	28	4,6 %
> 15	46	7,5 %

1.12.3. PATI D'ILLA

S'han assenyalat els espais lliures d'edificació dels patis d'illa i les edificacions d'una planta d'alçada. Per delimitar el pati d'illa s'ha dibuixat una línia a 16 m de l'alineació del carrer, com a hipotètica fondària màxima edificable. De l'estudi han sorgit quatre grups d'illes amb un grau diferenciat d'ocupació.

- Illes completament saturades, que correspon a les més petites o amb una forma més allargassada i estreta.
- Illes amb patis ben definits, en aquest grup estan incloses la majoria.
- Illes amb edificis i espais lliures singulars 6: Santa Maria, Monestir, Can Torrent, Providència, Sagrat Cor, Pia Almoina-Muralla.
- Illes amb restes de patis

De l'estudi es dedueix també que les construccions auxiliars d'una planta es situen moltes vegades en el fons de la parcel·la ocupant el centre del pati d'illa i malmeten aquest espai, que malgrat ser privat, està al servei de tots els propietaris de parcel·les de l'illa. La informació ha estat recollida en el plànol "I-11 Ocupació del pati d'illa".

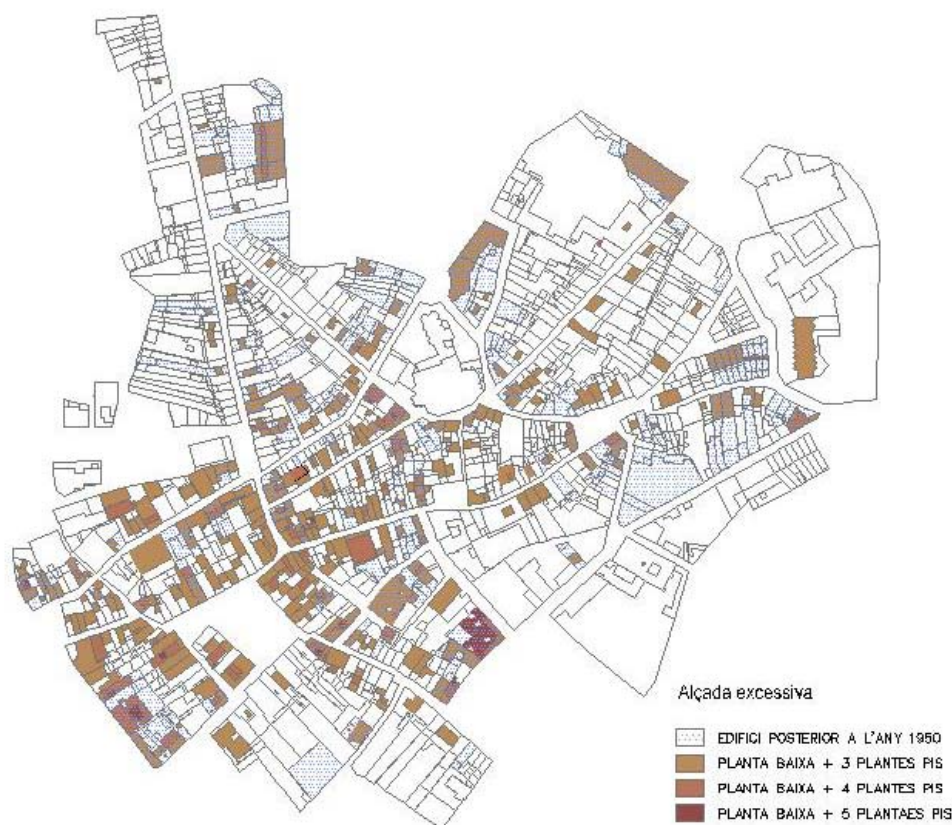
1.12.4. NOMBRE DE PLANTES

En el plànol "I-12 Nombre de plantes" es reflecteix l'alçada de les edificacions del nucli antic. El nombre de plantes dominant és de 3 (B+2). Que coincideix amb l'alçada màxima que permet el TR PGOU – 2001 en la zona de C.1 Conjunts històrics.

⁵ MONER, Jeroni. L'art gòtic a Catalunya. Urbanisme i arquitectura ciutadana. Ed. Enciclopèdia Catalana.

L'alçada d'una única planta correspon en la majoria dels casos als edificis situats en l'interior d'illa.

La majoria dels edificis amb alçades superiors a B + 3 corresponen a blocs d'habitatges construïts a posterior de la segona meitat del segle XX. En altres casos corresponen a remuntades en edificis històrics de B + 2. La seva concentració augmenta en l'entorn de la plaça Major.



1.13. MORFOLOGÍA DE L'EDIFICACIÓ

Aquest apartat treballa sobre l'estructura més material de tot l'estudi i és el més detallat. El seu objectiu és la protecció del patrimoni arquitectònic edificat. Analitza el teixit edificat, l'arquitectura que configura el barri.

El treball gràfic serà el suport de la normativa individualitzada per a cadascuna de les edificacions i permetrà establir gràficament els paràmetres urbanístics d'aplicació.

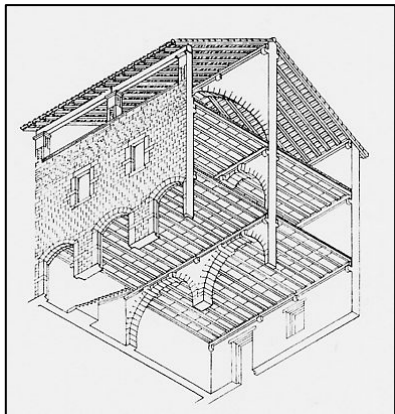
1.13.1. EDIFICIS

En l'estructura general del barri sobresurten els gran contenidors: edificacions de propietat pública o privada però d'ús col·lectiu o comunitari, que tendeixen a ocupar illes senceres o parts d'illa considerables del teixit compacte que els envolta. La seva escala i la complexitat arquitectònica els destaca de la resta del barri. Estan situats en la perifèria i no es corresponen a cap època determinada. Inclou els edificis religiosos, els socio-culturals i els de serveis

Unes altres edificacions de mides considerables són els casals: edificacions privades destinades a la residència d'una família i el seu servei. Caracteritzades per la seva notable

dimensió en comparació a la resta d'edificacions residencials de cada època. La façana, alineada a carrer, està composta la majoria de les vegades per un eix central de simetria en el que es situen les obertures principals i l'entrada, i dos o més eixos laterals i secundaris amb diferents graus de subordinació al principal segons el període històric i estilístic en el que es construeixen.

Però la tipologia dominant al barri és la casa artesana tradicional: edificació privada destinada a habitatge d'una sola família amb presència d'activitats productives en la planta baixa.



La singularitat de la construcció de les edificacions del nucli antic de Banyoles ha estat estudiat detalladament per Jeroni Moner ⁶, i de manera especial en el seu origen medieval. Els solars del nucli antic originals dels segles XIII i XVI tenien amplades que rondaven entre 9 i 12 m, i gairebé mai inferior a 7 m. Parcel·les amb el costat llarg paral·lel al carrer. Les cases tenien dues tramades de 4 o 5 m d'amplada i paral·leles al carrer, i amb les bigues recolzades a les façanes i a un mur central totalment foradat per un o dos arcs de pedra ben treballada. Aquesta disposició es repetia a totes les plantes. Aquesta casa prototipus ha sofert divisions, ampliacions, remuntes i reconstruccions al llarg dels segles. Però a la major part de les cases del recinte

emmurallat encara mantenen l'estructura d'arcs transversals, més o menys amagada per reformes modernes.

En la meitat més propera a la plaça Major hi ha algunes edificacions que corresponen a cases de renda, destinades des del seu inici a l'ús plurifamiliar i edificades entre el segle XIX i principis del XX.

Un altre grup està format per blocs plurifamiliars d'habitatges. Malgrat que en la història del barri els darrers 50 anys són una petita part; aquest grup abasta una important superfície de l'àmbit del pla especial.

Encara que de manera testimonial, en el barri també hi ha presència de magatzems, indústries i edificis destinats de manera exclusiva al comerç i a l'aparcament.

1.13.2. ESTAT DE CONSERVACIÓ

En el plànol "I-14 Estat de l'edificació", s'ha senyalat gràficament l'estat de conservació de les edificacions principals. La referència de l'estat és l'edificació i no la finca. En algun cas s'han considerat a part les diferents edificacions d'una mateixa parcel·la, sobre tot si aquesta tenia una superfície gran i estava molt diferenciat el grau de conservació de les seves edificacions. Les que estan en mal estat coincideixen amb les que també estan buides. No existeix una zona del barri que concentri un major nombre de edificacions en mal estat que una altra. A nivell general el barri presenta un estat de conservació acceptable, allunyat de la degradació.

1.13.3. COBERTES

El plànol "I-15 Cobertes" ens indica que el tipus de coberta que domina al nucli antic de Banyoles és la inclinada de teula àrab.

⁶ MONER, Jeroni. Les cases de Banyoles a L'art gòtic a Catalunya. Urbanisme i arquitectura ciutadana. Ed. Enciclopèdia Catalana.



El cas més desafortunat és la coberta mixta: una part inclinada més alta que cobreix un espai sotacoberta, que sol coincidir amb el costat de tramuntana, i que apareix com una nova planta de l'edifici i que s'obra a una terrassa plana a migjorn. El resultat és un àtic reculat.

1.13.4. BÉNS SIGNIFICATIUS DEL PAISATGE URBÀ

En el plànol “I-16 Béns significatius del paisatge urbà” es recullen un conjunt d'elements singulars i/o representatius del teixit, convertits en testimoni històric de la imatge col·lectiva del nucli antic.

Els criteris per a la selecció d'aquest conjunt

Els criteris per a la selecció d'aquest conjunt d'elements significatius, han estat els valors del teixit històric, aspectes com la singular convivència entre elements d'escales i tipologies diverses; el peculiar espejament dels fronts construïts de determinats carrers; la singularitat d'elements característics d'un moment històric, d'un moviment artístic; la permanència en el temps de les traces històriques,...

El reconeixement d'aquests i altres valors del teixit urbà, permet recollir doncs, determinades peces o aspectes concrets del teixit que tenen aquest valor de referent, i és que en sí mateixes, esdevenen elements significatius com a configuradors d'aquest paisatge. De la mateixa manera, es defineixen les visuals significatives per ser considerades singulars i/o representatives del paisatge històric. Recullen els elements significatius del paisatge, de manera que en els trams visuals amb aquesta consideració, esdevé una eina fonamental la conservació de les característiques morfològiques del teixit.

S'han considerat elements significatius del paisatge els següents:

- Elements significatius pel seu interès arquitectònic i històric. Aquesta categoria reconeix bàsicament aquells edificis disposats de manera aleatòria que actuen com a punts de referència en el paisatge del que en formen part. Dins aquest grup assenyallem els Elements inclosos en el Precatàleg del TR PGOU – 2001 i els afegits a aquesta llista en la posterior “Modificació puntual del Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles a l'entorn del nucli antic” aprovada inicialment el 30 d'agost de 2005. Aquests elements també s'han assenyalat en el plànol d'ordenació “O-1 Ordenació detallada”.
- Elements significatius com a conformadors de front de carrer. En la mateixa línia expressada en la introducció d'aquest apartat, en el teixit històric, hi ha conjunts d'elements que, bé per la relació que s'estableix entre ells, bé per les seves pròpies característiques morfològiques, resulten significatius com a conformadors del paisatge urbà. Aquest és el cas d'alguns fronts de carrer, unitaris o no que, per la seva contundència dimensional o bé per la seva formalització específica, esdevenen referents en el paisatge. En aquests elements la intervenció ha de garantir la pervivència d'aquests fronts, ja sigui mitjançant la conservació, ja mitjançant la restitució o reproducció.

- Elements significatius per la seva composició de façana. Aquest grup assenyala aquells edificis que, malgrat no tenir un pes específic pel seu interès arquitectònic i/o històric, ni formar part d'un front de carrer homogeni; tenen en la seva façana un o varis components amb d'interès.
- Un element amb interès individual per si mateix és la galeria posterior que molts edificis tenen en la seva façana al pari d'illa. Tenen una alçada de dues o tres plantes i una composició de forats homogènia.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Acceptant d'entrada que la protecció i intervenció són polítiques paral·leles i complementàries, i que ben coordinades constitueixen una bona fórmula per a la rehabilitació del Nucli antic proposem els següents **criteris i objectius** del pla especial: Potenciar el nucli antic com a centre comercial i d'habitatges amb una alta dotació d'equipaments i com a àrea de vianants; recuperar la centralitat des d'un punt de vista d'activitats i relacions socials, de la ciutat; recuperar els recs; ordenar aquells entorns residuals o descontextualitzats; establir mecanismes per garantir la conservació, rehabilitació i recuperació del patrimoni amb valor històric, cultural i arquitectònic i la recuperació dels patis d'illa com espais d'esponjament col·lectiu que millora la qualitat i el nivell d'habitabilitat dels habitatges.

Aquest pla, com a figura de planejament obligada a estar fixada a un territori, no pot depassar els seus límits. Qualsevol acció que es cregui convenient d'aplicar sobre la resta del municipi per assolir els objectius aquí plantejats, s'haurà de realitzar amb d'altres instruments.

Les accions concretes que proposa el present Pla Especial es relacionen a continuació estructurades en tres grans blocs:

2.1. ESTRUCTURA GENERAL

1. POTENCIAR EL NUCLI ANTIC COM A CENTRE HABITABLE.
2. CONSOLIDAR EL BARRI COM A ACOLLIDOR DE SERVEIS I ESTABLIR L'ESTRUCTURA D'EQUIPAMENTS.
3. RECUPERACIÓ DELS RECS COM A PART INTEGRANT DEL SISTEMA LACUSTRE ORIGINAL DE L'ESTANY.
4. ESPONJAR I REFORÇAR LA RELACIÓ ENTRE L'ESPAI PÚBLIC I EL PRIVAT
5. AMPLIAR L'ACCÉS NORD DE L'ESPAI SERVITES EN EL "PASSATGE LLIBERTAT"
6. DELIMITACIÓ D'UN ÀMBIT A L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA DE SANTA MARIA.
7. DELIMITACIÓ D'UN ÀMBIT A L'ENTORN DE "LA PROVIDÈNCIA" PER ACONSEGUIR UN NOU PUNT DE CONTACTE ENTRE EL NUCLI ANTIC, LA ZONA DE LA MURALLA I L'EIXAMPLE DE LA SEGONA MEITAT DEL SEGLE XX.

En relació a l'habitabilitat del barri, aquest Pla Especial desenvolupa aquells valors específics del nucli antic, amb una atmosfera pròpia i característica. La proposta que fa el pla de recuperació i conservació d'edificis i façanes del barri propicia la creació d'un paisatge característic del nucli antic de Banyoles. La normativa busca de manera decidida el manteniment i l'esponjament dels patis d'illa. De manera que l'escassetat d'espais lliures públics que es dona en qualsevol barri vell, es vegi compensada per una major ambició en els espais lliures privats. L'objectiu és estendre a tot el barri la qualitat que tenen alguns dels patis d'illa existents, com ara el limitat pels carrers Sant Martíria, Sant Antoni i Valls o el limitat per aquests dos darrers i el carrer Navata.

El Pla Especial també proposa afavorir les connexions amb la resta de la ciutat, de cara a aconseguir una equilibrada dotació de serveis. De la mateixa manera també cal potenciar la connexió a l'interior del barri a nivell de vianants. El nucli antic no suporta bé l'aparició massiva de vehicles, sinó que ha de ser principalment un barri per recórrer a peu fent un

esforç de millora de la qualitat de l'espai urbà. Els vehicles en general han de tenir l'accés prohibit al nucli, sols s'ha de permetre el pas als veïns i vehicles de serveis.

Els recs han estat, durant segles, motor de l'activitat econòmica banyolina. Han sigut elements origen i generadors del creixement de la ciutat. Tenen, per altra banda un indubtable valor paisatgístic i ecològic. Són, al mateix temps també, espais de comunicacions físiques i visuals. La xarxa de recs està formada per uns elements hidràulics singulars (mota, distribuïdors, bagants, encaixos dels bagants...) i està lligada a elements o conjunts arquitectònics catalogats o catalogables (el monestir, molins, indústries de pell, masies, safareigs...)

Per tot el dit es proposa mantenir i millorar

la xarxa primària de recs. Si el major interès de Banyoles rau en l'estany, cal que en les intervencions del nucli antic es mantingui aquest interès. Per això s'ha de fer evident que el funcionament de l'estany està lligat a la xarxa de desguàs canalitzada. Es proposa en el present Pla Especial deixar els recs destapats. Millorar el nivell paisatgístic i subratllar la singularitat dels espais públics.

El PENAB proposa dos polígons d'actuació urbanística i dos sectors de planejament derivat.

El **PAU - Passatge Llibertat** té per objectiu ampliar el passatge Llibertat com accés a l'espai "Servites" per la seva part nord i obtenir el sòl que el TRPGOU destina a espais lliures.

El **PMU - La Providència** té com a objectiu delimitar un àmbit de planejament derivat per establir les condicions de transformació i que en el futur ordeni l'illa ocupada per aquest convent i permeti connectar la zona verda de la muralla amb la zona de la plaça Ameller i aconseguir una bossa d'aparcaments a l'entorn del Nucli Antic.



El **PEU - Santa Maria** té com a objectiu delimitar un àmbit de planejament derivat que estableixi el futur de l'illa ocupada per aquest monument i l'incorpori al paisatge urbà.



El PMU “Servites” té com a objectiu transformar el conjunt d’espais residuals formats per la pl. Pau Casals, pl. Miquel Boix i el carrer Servites, en un parc al servei del nucli antic.



2.2. ESPAI PÚBLIC (SISTEMES)

1. MILLORAR EL NIVELL D'URBANITZACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS.
2. COMPLETAR L'ÀREA DE PRIORITAT ALS VIANANTS I MILLORAR LA MOBILITAT AL BARRI.
3. INTEGRAR ELS RECS AL PAISATGE URBÀ I ALS ESPAIS LLIURES. SI CAL ES DESVIARAN ELS TRAMS DE RECS AMB NUL·LA ACCESSIBILITAT. INCORPORAR EL REC A LA SECCIÓ DEL CARRER COM A CANALITZACIÓ OBERTA.

4. CONSOLIDAR L'ESTRUCTURA DE L'EDIFICACIÓ COM A PART INTEGRANT DEL PAISATGE URBÀ.
5. DELIMITAR UN ÀMBIT DE PLANEJAMENT DERIVAT A L'ENTORN DE L'ESGLÉSIA SANTA MARIA PER RECUPERAR LA SEVA IMPORTÀNCIA EN LA CONFIGURACIÓ DEL NUCLI ANTIC.
6. ORDENAR LA PLAÇA PERPINYÀ DE MANERA QUE ES POTENCIïn ELS EQUIPAMENTS VEïNS.
7. AFECTAR PER NOVES ALINEACIONS PUNTS MOLT CONCRETS

El que primer cal dir és que el nucli antic no suporta bé el trànsit indiscriminat de vehicles i els seus escassos espais lliures no poden seguir sent destinats a aparcament. Per admetre el trànsit rodat amb coincidència amb el peatonal cal que el carrer tingui com a mínim 5 metres. Els únics carrers del Pla Especial que tenen una amplada major de 5 metres són el carrer de la Muralla i un tram del carrer Sant Martirià. El Pla Especial proposa peatonalitzar tots els carrers eliminant pràcticament el pas de vehicles.

Els carrers que conformen l'anella de circulació pels vehicles són: carrer Països Catalans, carrer Llibertat; carrer del Canat, carrer Sant Martirià i carrer Navata quan aquest estigui urbanitzat, mentrestant carrer Sant Benet; carrer dels Valls; Ronda Fortià; carrer d'Ameller; carrer de la Muralla i finalment baixar pel carrer Pla Almoina o pel carrer Girona per anar a trobar el carrer Països Catalans. En qualsevol cas, en els carrers peatonals s'ha d'admetre l'accés en vehicle a pràcticament tots els immobles. La circulació serà ocasional i s'establirà seguint el criteri entrar-expulsió, amb un circulació unidireccional. De manera que un cop triat un camí aquest no permeti alternatives. Això provoca un efecte d'expulsió que garanteix una reducció del volum de vehicles que accediran al barri. Pel que fa a la urbanització, cal fer un esforç per posar ordre, enterrar les xarxes de subministrament elèctric, enllumenat públic i telefonia, que actualment estan aèries.

El PENAB té com a objectiu principal integrar els recs al paisatge urbà, potenciant una de les característiques més significatives del barri vell de Banyoles. La Normativa Urbanística obliga a deixar els recs vistos en els sistemes de parcs i jardins clau **V.1** i en els espais qualificats com a sistema de recs clau **SE**. La secció del rec seguirà el model emprat en els darrers projectes d'urbanització realitzats.

Les edificacions que s'han considerat part integrant imprescindible del paisatge urbà del nucli antic de Banyoles s'han protegit de manera específica en els 27 plànols dels alçats de cadascuna de les illes, on figura per cadascun dels edificis dibuixats la seva referència cadastral, el dibuix de les obertures que cal conservar i escrit les parts de l'edifici que estan protegides. En aquests plànols és on es defineix l'alçada reguladora màxima dels edificis i on s'indica quins són els elements que cal conservar (balcons, arcs, finestres...) de les façanes i també de l'interior (estructura de suport, estructura funcional...). També s'assenyala quins són els edificis que formen part de **fronts de carrer homogenis** que tenen una protecció complementària. Les llicències d'obres en aquests fronts han de completar la fitxa de l'annex 1 de la normativa.

Una altre de les propostes es situa en la finca limitada per la plaça Perpinyà, carrer de Migdia i carrer Girona, que és propietat patrimonial de l'Ajuntament. Aquesta finca, on hi ha la casa Garriga-Gimferrer (catalogada pel PGO i qualificada de zona C.1), està destinada a centre obert. Es proposa afectar la part posterior de la finca veïna i qualificar ambdues finques com a Sistema d'Equipament. L'objectiu és dotar la plaça Perpinyà amb un remat digne i representatiu. Consolidar un complex de dotacions públiques al permetre l'ampliació dels edificis municipals existents (el centre obert i l'alberg de Banyoles). I facilitar, amb el tractament de l'espai lliure d'edificació, l'ampliació de la plaça Perpinyà i la transformació d'un espai residual, actualment destinat a aparcament, en un espai verd digne al servei del nucli antic. La futura urbanització hauria de conferir-li una forma de saló urbà.

Pel que fa a les alineacions el Pla especial manté amb caràcter oficial les alineacions actuals amb les següents excepcions. Es manté l'alineació existent en el carrer dels Valls de l'edifici que fa cantonada amb la plaça dels Estudis i que el TR PGMO – 2001 retallava. S'afecten tres parcel·les (una al carrer Sant Benet i dues al carrer Hospital) que s'hauran de recular fins a assolir l'alineació de les finques veïnes. Aquestes estan assenyalades en el plànol O3 – Modificacions del TRPGOU – 2000.

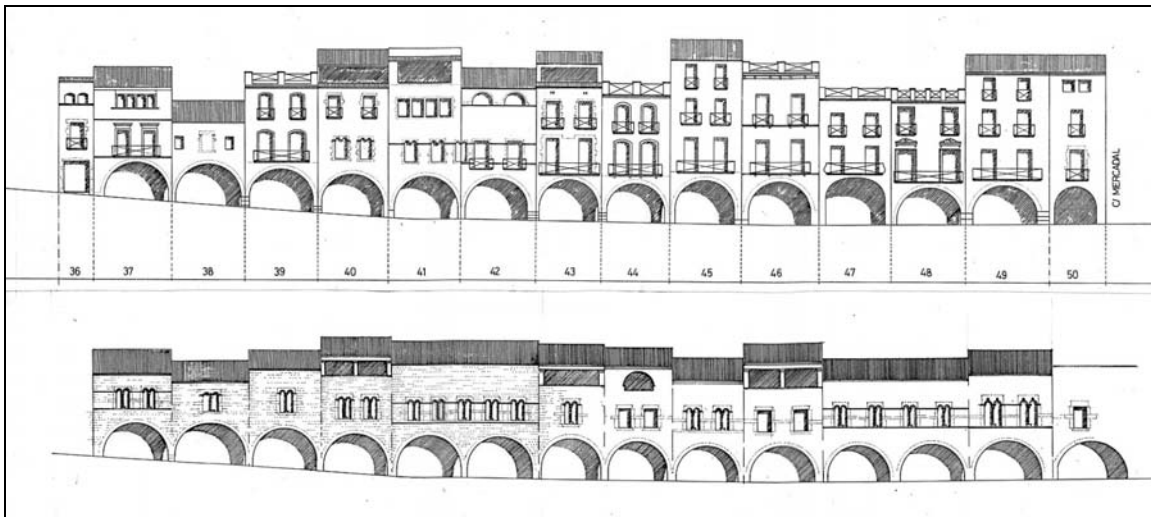
2.3. ZONES AMB APROFITAMENT LUCRATIU

1. RECUPERACIÓ DELS PATIS D'ILLA COM A PULMÓ DEL BARRI I NETEJAR-LOS D'EDIFICACIONS.
2. CONSERVACIÓ DELS BÉNS CONFORMADORS DEL PAISATGE DEL NUCLI ANTIC AMB VALOR HISTÒRIC, CULTURAL O ARQUITECTÒNIC. (EDIFICIS, FRONTS DE CARRER, FAÇANES, ARCS, VOLTES, ESGRAFIATS, BARANES...)
3. ESTABLIR ELS MECANISMES PER MANTENIR LES TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES DEL NUCLI ANTIC (MIDA DE LA PARCEL·LA, VOLUM DE LES EDIFICACIONS, ALÇADES I NOMBRE DE PLANTES MÀXIMES, DENSITAT D'HABITATGES...) TANT EN LES REHABILITACIONS COM EN LES OBRES DE NOVA PLANTA.
4. REGULACIÓ DE LA COMPOSICIÓ DE FAÇANES (PROPORCIÓ DE LES OBERTURES, COLORS, MATERIALS, CORONAMENTS...)

Tal com hem dit en l'apartat de la memòria de la informació relatiu a la morfologia de l'espai privat, el pati d'illa és un espai al servei de tots els propietaris de parcel·les de l'illa. En els casos on aquest pati s'ha conservat lliure d'edificacions, la qualitat de vida de les edificacions que el conformen és indubtablement superior. El PENAB proposa la conservació i potenciació dels patis d'illa com a espais lliures privats; amb vegetació i lliures d'edificacions auxiliars que empobreixen la seva qualitat paisatgística.

Del nucli antic es conserven molt bé moltes peces patrimonials. Altres, majoritàriament més recents, presenten deficiències i com a conseqüència l'ambient urbà se'n recent de manera negativa. Per millorar-lo actuem des de dos fronts. Les pautes d'intervenció i actuació en tots aquells edificis o elements que cal preservar i conservar es defineixen en el present Pla Especial, i s'utilitzen com a fites en la definició de l'espai urbà. Les seves façanes apareixen dibuixades de manera completa en els alçats normatius d'aquest pla. Per la resta es defineix un model històric repetit i operatiu. En el nucli antic hi ha suficients edificis de qualitat per estendre una normativa mimètica i restrictiva recollida ja a grans trets pel planejament general.

Tal com hem explicat en els apartats “1.6 Morfologia de l'espai privat” i “1.7 Morfologia de l'edificació” de la Memòria de la informació, les cases medievals tenien de mitjana una amplada situada entre 9 i 12 metres. Les cases tenien dues tramades de 4 o 5 m d'amplada i paral·leles al carrer, i amb les bigues recolzades a les façanes i a un mur central totalment foradat per un o dos arcs de pedra ben treballada. Les parcel·les actuals són moltes vegades el fruit de la divisió, en dues o tres parts, de les mides anteriors, però a la major part de les cases del recinte emmurallat encara mantenen l'estructura d'arcs transversals, més o menys amagada per reformes modernes. En relació a la composició de les façanes, del model medieval en queden pocs exemples complerts. Als segles XVIII i XIX moltes finestres medievals s'ampliaren a balcons. El dibuix següent realitzat per Jeroni Moner aventura la possible façana nord de la plaça Major en l'època medieval i la compara amb l'actual.



Aquest Pla Especial proposa mantenir la composició de forats a base de balcons situats sobre eixos. Es dóna prioritat, no obstant, a la conservació i recuperació de les obertures medievals existents sens perjudici de possibilitar i d'imposar, per part de l'Ajuntament, la recuperació d'obertures medievals en edificis en els quals es pugui demostrar, documentalment, de la seva existència en l'edifici original o en altre del mateix tipus i període històric.

El Pla Especial fixa els mecanismes per aconseguir els anteriors objectius amb els següents criteris:

Pel que fa al tipus edificatori considera una única zona i dóna la pauta de **planta baixa més dues planta pis** o, excepcionalment, planta baixa més tres plantes pis en funció de les singularitats de cada tram de carrer.

La determinació de la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, en molts casos, és variable ja que s'ha tingut en compte la situació actual de les edificacions i els límits de propietat i no s'ha imposat una norma genèrica.

A més de la determinació d'usos i volums calen mecanismes per redreçar i millorar el seu ambient urbà. I és evident que el tractament dels edificis n'és una part important. De manera que el Pla determina una normativa específica sobre el tractament del pla de façana per aconseguir una identitat.

Tot projecte arquitectònic parteix d'una **interpretació contextual** que cal fer en cada cas. Aquesta normativa no eximeix de fer-la. Simplement assegura una coherència i qualitat de l'entorn general però no fixa el resultat específic final per cada projecte.

Per garantir que les intervencions no desvirtuïn el paisatge urbà es delimiten, en els alçats d'ordenació, uns fronts de carrer homogenis. Són grups d'edificacions que tenen unes característiques, unitàries o singulars, que atorguen una identitat paisatgística que cal mantenir. Les noves intervencions han d'incorporar tots aquells aspectes que els fan singulars.

En aquests elements tota intervenció ha de garantir la pervivència d'aquests fronts, mitjançant la conservació, la restitució o la reproducció. Per completar les regulacions que s'han d'incorporar en cadascun dels àmbits de front de carrer homogeni es proposa la confecció d'unes fitxes. Es garanteix, d'aquesta manera, una anàlisi de l'entorn que concretarà quines són les característiques que conformen la identitat d'aquests fronts. Cal destacar-ne tres: l'estructura parcel·laria de clara correspondència amb l'estructura

tipològica, el tipus edificatori de l'element lligat al seu ús (assenyalar la necessitat de mantenir l'ús d'un habitatge quan aquest predomini) i la composició de façana.

La protecció del patrimoni històric del nucli antic es completa en dos vessants més. La **muralla** es protegeix amb la delimitació d'un, en part hipotètic, traçat que obliga a realitzar els treballs arqueològics necessaris per determinar la existència o no de la muralla.

També es delimiten els àmbits de protecció dels dos béns culturals d'interès nacional declarats dins el nucli antic, la plaça Major i el monestir de Sant Esteve. Les actuacions dins aquest àmbit estan sotmeses a informe previ de la Comissió de Patrimoni.

2.4. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA.

• Superfície total	176.574,85
• <u>Sistemes públics</u>	<u>67.578,88</u>
- Viari V i VP	23.938,00
- Parcs i jardins V.1	16.106,35
- Equipaments E	27.190,23
- Sistema estany SE	344,30
• <u>Sòl privat</u>	<u>108.995,97</u>
- Conjunts històrics Can Busquets C.1a	1.104,12
- Conjunts històrics Nucli Antic C.1b	107.891,85

3. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

D'acord amb el Plec de Clàusules Tècniques Particulars s'avalua econòmicament la proposta d'ordenació plantejada en aquest document.

Aquest Pla Especial no genera l'obligació d'adquirir sòl ni la d'executar obres d'urbanització, ni instal·lacions d'equipaments, infraestructures o serveis respecte a les actuacions que ja estan previstes en el Pla General.

El gran pes de les determinacions d'aquest Pla Especial estan referides a les condicions que s'han d'exigir a les zones amb aprofitament privat, la qual cosa no implica un increment de la inversió de la Hisenda Municipal.

En el plànol O3 queden representades les modificacions que el PENAB introdueix en relació al TRPGOU – 2000.

Les actuacions urbanístiques previstes en aquest Pla Especial estan incloses en sectors de pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística:

- PAU "Passatge Llibertat"
- PMU "La Providència"
- PEU "Santa Maria"
- PMU "Servites"

Sol queda fora d'un àmbit d'actuació la part de parcel·la de referència cadastral 0729503, situada en la part final de la plaça Perpinyà i que proposem incorporar al pati de la casa Garriga-Ginferrer i qualificada com a Sistema d'Equipament.

Les parcel·les afectades per noves alineacions estan recollides en la relació següent amb la seva referència cadastral:

RC 09.32.6.08 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.09 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.10 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.11 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.12 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.13 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.14 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.15 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.16 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.17 (carrer d'Ametller)
RC 09.32.6.19 (carrer d'Ametller)

RC 08.33.9.05 (carrer St. Benet)

RC 07.32.9.24 (carrer dels Valls)

RC 07.32.9.25 (carrer dels Valls)

RC 07.32.9.37 (carrer Hospital)

RC 07.31.9.04 (carrer Hospital)

Totes les afectacions, menys la del carrer d'Ametller són reajustos d'alineacions.

Els propietaris de les parcel·les que no estan edificades al carrer d'Ametller estaran obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament de manera prèvia a l'edificació els terrenys destinats a l'ampliació del carrer.

La única finca edificada, en aquest carrer, és la que fa cantonada amb el carrer Mossèn Dausà.

El moment en que es referirà la valoració serà el moment d'inici de l'expedient d'apreupament.

Els criteris de valoració seran els establerts en el "Texto refundido de la Ley del suelo" RDL 2/2008, de 20 de juny.

El valor del sòl, en el supòsit que la ponència de contribució urbana de Banyoles no sigui vigent o no estigui ajustada al planejament s'aplicaran els valors de repercussió obtinguts pel mètode residual.

Tanmateix, atès que el sòl afectat no té atribuït aprofitament lucratiu, l'aprofitament que se'ls hi atribuirà serà la resultant de la mitja ponderada del polígon fiscal on es troben ubicades.

El valor de les edificacions es determinarà d'acord amb el cost de reposició, corregit tenint en compte l'antiguitat i l'estat de conservació.

Finalment a la valoració dels béns i drets afectats procedirà en el cas d'expropiació, que no sigui per mutu acord, incrementar-les amb un 5%, com a premi d'afecció segons el que determina l'article 47 de la llei d'expropiació forçosa.

S'han valorat les obres d'urbanització que genera l'execució d'aquest pla. S'han utilitzat el valors de les recents obres d'urbanització realitzades per l'Ajuntament de Banyoles. S'han agrupat en tres apartats: vials amb amplada superior als 5 m i amb secció diferenciada per a vianants i vehicles; vials amb secció unitària amb prioritat per als vianants; espais lliures tous i espais lliures pavimentats. La taula següent recull la previsió de costos:

Viari rodat

Carrer Navata	46.056,00 €
Carrer Muralla	493.392,00 €
Carrer del Canat	19.000,00 €
Carrer Orient	100.320,00 €

Viari peatonal

Carrer Navata	160.446,00 €
Carrer Sant Benet	284.240,00 €
Carrer Nou	286.110,00 €
Carrer de l'Església	152.966,00 €
Carrer del Puig	290.224,00 €
Carrer de Baix	242.726,00 €
Carrer Mn. Pere Dausà	147.730,00 €
Carrer Era de l'Abat	162.690,00 €
Carrer Porta del Forn	139.876,00 €
Carrer Hospital	92.752,00 €
Carrer de la Pia Almoina	292.842,00 €
Carrer Sant Pere	67.694,00 €
Carrer de Sant Antoni	258.060,00 €
Carrer dels Valls	282.370,00 €
Plaça de Santa Maria	183.634,00 €

Espais Lliures

Plaça del Teatre	427.228,00 €
Plaça del Monestir	900.684,00 €
Zones verdes Monestir	173.160,00 €
Zona verda Santa Maria	198.250,00 €

TOTAL	5.402.450,00 €
--------------	-----------------------

Direcció

Josep Mariné i Duran, arquitecte

Redacció

Elisabet Pascual Pich, arquitecta

Rosa Maria Gil i Tort, historiadora

Clara Maymí i Ladron , advocada

Joan Hugas i Maurici, enginyer de Camins, Canals i Ports

Col·laboracions

Enric Ortega Plaza, arquitecte

Xavier Oliver Serrat - STAC, arquitecte tècnic

Façanes: Jeroni Moner i Josep Callís, arquitectes

Normativa: Jordi Font i Jaume Viñolas, arquitectes

Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Banyoles

Girona, febrer de 2015

Josep Mariné i Duran
Arquitecte

4. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	43
CAPÍTOL PRIMER.	CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL	43
Article 1.	Naturalesa jurídica i finalitat del Pla Especial	43
Article 2.	Àmbit.....	43
Article 3.	Vigència i revisió.....	43
Article 4.	Modificació del Pla Especial	43
Article 5.	Contingut del Pla Especial.....	43
Article 6.	Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla.....	44
Article 7.	Determinacions gràfiques	44
Article 8.	Conceptes utilitzats.....	44
Article 9.	Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.....	45
CAPÍTOL SEGON.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL	45
Article 10.	Iniciativa i competències.....	45
Article 11.	Comissió Tècnica Municipal del Nucli Antic i del Patrimoni Arquitectònic.....	46
Article 12.	Desenvolupament del Pla Especial	46
CAPÍTOL TERCER.	EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL.....	46
Article 13.	Execució del Pla especial	46
Article 14.	Execució mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU)	46
Article 15.	Projectes d'urbanització.....	46
CAPÍTOL QUART.	REGULACIÓ DE ZONES AMB APROFITAMENT.....	47
Article 16.	Consideracions generals	47
Article 17.	Disposicions que regulen l'edificació de les zones.....	47
CAPÍTOL CINQUÈ.	INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	48
Article 18.	Llicències i execució de les obres	48
Article 19.	De la tramitació dels projectes inclosos en àmbit de front de carrer homogenis	48
Article 20.	De la tramitació dels projectes en zones incloses en l'inventari del Patrimoni arqueològic i afectats per la traça de la muralla.....	49
Article 21.	De la tramitació dels projectes afectats per àmbits protecció BCIN	49
Article 22.	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	49
Article 23.	Edificis amb volum disconforme	49
Article 24.	Vulneració de les condicions bàsiques.....	49
Article 25.	Obres de gran rehabilitació en edificis disconformes	49
TÍTOL II.	REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS.....	51
CAPÍTOL PRIMER.	SISTEMA D'ORDENACIÓ, PARÀMETRES I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.	
DISPOSICIONS GENERALS		51
Article 26.	Sistemes d'ordenació	51
Article 27.	Zona Conjunts Històrics. Can Busquets. Clau C.1a	51
CAPÍTOL SEGON.	ZONA DE CONJUNTS HISTÒRICS. NUCLI ANTIC. CLAU C.1b	52
Article 28.	Definició	52
Article 29.	Estructura de la normativa.....	52
Article 30.	Justificació de la fitxa FCH	53
CAPÍTOL TERCER.	DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ	53
Article 31.	Parcel·la i parcel·lació.....	53
Article 32.	Parcel·la mínima.....	53
Article 33.	Front de parcel·la.....	53
Article 34.	Fondària de parcel·la.....	53
Article 35.	Condicions de parcel·lació.....	53
CAPÍTOL QUART.	DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	54
Article 36.	Consideracions generals	54
Article 37.	Alineacions	54
Article 38.	Planta baixa	54
Article 39.	Planta pis	54
Article 40.	Planta soterrani.....	54
Article 41.	Espai sotacoberta.....	55
Article 42.	Coberta	55
Article 43.	Alçada reguladora màxima de l'edificació	56
Article 44.	Nombre de plantes	57
Article 45.	Elements tècnics de les instal·lacions	57
Article 46.	Profunditat edificable	57
Article 47.	Galeries	58
Article 48.	Pati d'illa i espais lliures d'edificació	59
Article 49.	Composició de façana	59

Article 50.	Unitat de façana.....	59
Article 51.	Exploració de repicat.....	59
Article 52.	Elements a enderrocar	59
Article 53.	Obertures.....	59
Article 54.	Badius.....	60
Article 55.	Cossos sortints	61
Article 56.	Elements sortints	61
Article 57.	Acabats de façana.....	62
Article 58.	Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria	62
Article 59.	Baranes	63
Article 60.	Tanques de separació de patis amb espais públics.....	63
Article 61.	Mitgeres	63
Article 62.	Retolació i publicitat comercial	64
Article 63.	Mobles en la via pública	64
CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.		64
Article 64.	Règim general d'usos en les zones del pla especial.....	64
Article 65.	Densitat màxima d'habitatges	65
TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES.....		66
Article 66.	Consideracions generals	66
Article 67.	Sistema viari.	66
Article 68.	Sistema de parcs i jardins. Clau V.1.....	66
Article 69.	Sistema d'equipaments. Clau E	66
Article 70.	Sistema de l'estany. Clau SE	67

Annex 1 Fitxa per completar les normes d'aplicació dels fronts de carrers homogenis

Annex 2 Quadres resum dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de plans especials urbanístics

4. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. CRITERIS I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL

Article 1. Naturalesa jurídica i finalitat del Pla Especial

1. Aquest Pla especial es redacta en compliment de l'article 54.6 del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 18 de desembre de 2001. Té per objecte la conservació i millora del nucli antic i assegurar, alhora, un correcte desenvolupament urbanístic d'aquesta part de la ciutat.
2. Aquest Pla especial s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable.
3. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les llei aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

Article 2. Àmbit

1. L'àmbit del Pla especial està delimitat per carrer Àngel Guimerà, carrer Llibertat fins a plaça dels Turers, carrer Llibertat fins al CEIP Baldri Reixach, límits oest, sud i est del col·legi, carrer del Canat, límits oest de finques particulars, carrer Mn. Sala, carrer Sant Martíà, carrer Canat, carrer i passatge Navata, carrer dels Valls, carrer de Sant Roc, plaça del Monestir, carrer d'Orient, ronda monestir, carrer de Mossèn Pere Dausà, carrer de l'Ameller, límit sud de les cases de l'Ameller, límit nord del solar ocupat per ca l'Ameller, límits sud i oest del Convent de la Providència, carrer de la Muralla, carrer Girona, carrer Coromina, interior d'illa fins a plaça Perpinyà, plaça Perpinyà i interior d'illa fins a carrer Àngel Guimerà.

Article 3. Vigència i revisió

La vigència d'aquest Pla serà indefinida mentre no es produeixi la seva revisió i s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 4. Modificació del Pla Especial

1. La modificació del Pla especial es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i de conformitat amb el que estableixen les finalitats del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana.
2. Les modificacions del Pla es regularan per allò establert a l'article 96 del Text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010.

Article 5. Contingut del Pla Especial

El Pla especial està integrat pels següents documents:

- Memòries de la informació i de l'ordenació

- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i d'ordenació

Article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions del Pla

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla Especial. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 106 del Text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010.

Article 7. Determinacions gràfiques

1. Les determinacions del present Pla especial són contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació, i en definitiva totes les determinacions que li són pròpies per tractar-se d'un document de planejament de desenvolupament del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.
2. Les rasants dels espais públics es grafien en els plànols d'ordenació a efectes indicatius, de tal manera que el projecte d'urbanització determinarà els nivells precisos detallats, en funció dels requeriments topogràfics i funcionals de la vialitat.
3. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau alfanumèrica que la identifica.
4. Les claus identificatives de les zones i sistemes establerts en el present Pla especial són les següents:

Sistemes:

- Sistema viari:
Carrers peatonals Clau VP
- Sistema de parcs i jardins urbans Clau V.1
- Sistema de l'estany Clau SE
- Sistema d'equipaments Clau E

Zones:

- Conjunts Històrics:
Can Busquets Clau C.1a
Nucli antic Clau C.1b

5. L'ordenació es completa amb els 27 plànols d'alçats de cadascuna de les illes incloses dins l'àmbit del pla i on es concreten els elements significatius i específics que cal conservar i els que cal enderrocar. També s'assenyalen els àmbits que formen un front de carrer homogeni i les façanes que s'han de tractar de manera unitària.

Article 8. Conceptes utilitzats

1. Per tal de concretar l'abast de la protecció sobre l'edificació, es defineixen diferents parts d'aquesta com a resultat de la seva descomposició física i funcional. Aquestes definicions s'apliquen a la part de protecció dels plànols d'ordenació de façanes i a la fitxa de les normes d'aplicació als fronts de carrer homogenis.
2. Per a l'interior de l'edificació es defineixen les següents parts:
 - **Estructura de suport:** Són tots els elements constructius necessaris per a garantir l'estabilitat i sustentació de l'edificació. Quan sigui necessari una major concreció es descriuran a la fitxa individual de protecció els elements més rellevants.

- Estructura funcional: És la que fa referència a la composició arquitectònica de la planta i la secció de l'edificació.
3. Per a completar la definició de l'abast de la protecció, es distingeixen varis aspectes referits a la formalització arquitectònica de l'edificació. Es defineixen els següents aspectes:
- Geometria: S'entén per geometria les regles de composició que defineixen la façana: eixos de simetria, alineació de dintells, alineació d'ampits, gradació d'obertures, proporció buit-ple, seriació o qualsevol altra regla per a la disposició dels elements que componen la façana.
 - Cossos i elements sortints: S'entenen per cossos sortints, aquells que tenen caràcter d'ocupables, tancats, semitancats o oberts que sobresurten de la línia de façana. S'entén per elements sortints, aquells que no tenen el caràcter d'ocupables.
 - Forma i dimensió de les obertures: S'entén per forma de les obertures la figura geomètrica que presenta l'envolvent interior del forat o buit de façana (quadrat, rectangle, etc.). S'entén per dimensió de les obertures les seves mesures interiors (amplada i/o alçada).
 - Estucat esgrafi: Fa referència a la qualitat de d'acabats superficials de la façana. Inclou el cromatisme i tot el que fa referència als colors i a les qualitats de matís o brillantor dels materials utilitzats.
 - Peces d'ofici: S'entén per ofici aquelles parts de l'edificació que han estat realitzades expressament amb l'objecte d'ennobrir-la i a càrrec generalment d'oficis artesanals especialitzats, com paleta, fuster, vidrier, picapedrer, serraller, estucador, pintor, o d'altres. L'especejament de la fusteria fa referència a la distribució de travessers i muntants de portes i finestres.

Article 9. Definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos

1. El Pla especial remet al Text Refós del Pla General de Banyoles en tot allò que fa referència a conceptes, definicions, paràmetres reguladors i règim d'usos.
2. Tanmateix en el títol segon d'aquestes normes es defineixen i precisen aquells paràmetres nous o existents en el Text Refós del Pla General de Banyoles i que en la redacció d'aquest pla especial contenen una redacció més detallada.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL

Article 10. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Banyoles, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. En particular, i d'acord amb l'art.34 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni cultural català, serà preceptiva l'autorització del Departament de Cultura prèvia a l'autorització de les llicències d'obra o urbanització, en aquells edificis i espais classificats com a béns culturals d'interès nacional, que en l'àmbit del PENAB són la plaça Major i el Monestir de Sant Benet. Els àmbits de protecció han estat delimitats en el plànol O-1 Ordenació detallada.
3. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 101 i 102 del Text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010 i 42, 43, 44 i concordants de la mateixa Llei. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
4. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 11. Comissió Tècnica Municipal del Nucli Antic i del Patrimoni Arquitectònic

1. És un òrgan de caràcter tècnic que té com a missió el control de les actuacions al barri vell i en els béns catalogats i els seus entorns; vetllant per l'adequat compliment de l'esperit, directrius i objectius de la normativa d'aquest pla. La seva tasca serà d'assessorament a la Corporació Municipal en els temes expressats anteriorment.
2. Els components de la Comissió Tècnica Municipal del Nucli Antic i del Patrimoni Arquitectònic (CTM) seran nomenats pel Ple, a proposta del regidor d'Urbanisme. Per temes concrets i d'especial rellevància es podran integrar de manera temporal persones vinculades amb els temes, a instància dels components permanents.
3. La Comissió actuarà preceptivament en els següents casos:
 - Informes previs a l'aprovació de figures de planejament urbanístic o de projectes d'urbanització, els àmbits dels quals incloguin part o limitin amb el barri vell o qualsevol element del catàleg del TRPGOU-2001.
 - Informes previs a la concessió de la llicència d'obres o ús que es refereixin a elements del precatàleg del TRPGOU-2001 o del pla especial de protecció del patrimoni que es redacti.
4. La Comissió tindrà iniciativa per a proposar a l'Ajuntament les accions que consideri oportunes quan l'interès de determinades qüestions ho facin necessari.

Article 12. Desenvolupament del Pla Especial

Aquest Pla Especial es desenvoluparà a través de:

- Els projectes d'urbanització complementaris dels espais urbans que han de construir-se segons un projecte unitari que reforci el caràcter patrimonial i el valor residencial del nucli antic, i que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.
- En els casos no inclosos en els anteriors apartats, per aplicació directa de les normes urbanístiques, que precisen el contingut de les condicions d'edificació de les zones definides en la present normativa.

CAPÍTOL TERCER. EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

Article 13. Execució del Pla especial

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici dels convenis urbanístics que es puguin establir amb d'altres administracions o amb particulars.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de polígons d'actuació urbanística.

Article 14. Execució mitjançant polígons d'actuació urbanística (PAU)

Per a l'execució d'aquest pla especial i dels instruments de planejament que el desenvolupin es podran delimitar polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 118 del Text refós de la llei d'Urbanisme DL 1/2010). Els possibles nous polígons d'actuació urbanística justificaran el sistema d'actuació en funció de les necessitats, mitjans, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies.

Article 15. Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest pla especial, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin desenvolupant aquest pla especial hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 89 del Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 i a altres condicions que li siguin d'aplicació. En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I, II i III del Títol I del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
4. Els criteris i determinacions dels projectes d'urbanització que s'executin en l'àmbit del Pla atendran a les següents determinacions:
 - Garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats, plantejant l'execució del procés d'urbanització dels nous espais lliures i de reurbanització dels preexistents.
 - Quan l'amplada del vial sigui menor a 5 metres la secció serà a un únic nivell.
 - En els carrers per a vianants el paviment serà preferentment de pedra natural (travertí o pedra calcària) de color travertí d'Espolla.
 - Les instal·lacions d'electricitat, d'enllumenat públic i telecomunicacions aniran preferentment soterrades. En el supòsit que, les línies de les conduccions, es grapin a les façanes es passaran en totes les edificacions per sota del ràfec. En qualsevol cas, en els encreuaments de carrers totes les instal·lacions s'hauran de soterrar.
 - Es procurarà deixar vist el pas del rec en el sistema de parcs i jardins clau V.1 i en el sistema viari.
 - Els espais qualificat com a sistema de recs (Clau SE) també s'haurà de deixar el pas del rec vist.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES AMB APROFITAMENT

Article 16. Consideracions generals

1. Aquest Pla Especial regula una sola zona, la zona **conjunts històrics - nucli antic** (clau **C.1b**) per a tots els sòls edificables per l'aprofitament privat dins de l'àmbit, amb l'excepció de Can Busquets que li són d'aplicació les determinacions de la Modificació Puntual del Pla General de Banyoles al Nucli Històric, cantonada carrers: Canal, Josep Ma Bohigas i passatge Rec Major, com a zona **conjunts històrics – can Busquets** (clau **C.1a**).
2. Totes les zones queden situades en sòl urbà.

Article 17. Disposicions que regulen l'edificació de les zones

Les edificacions de les zones d'aprofitament privat queden regulades a través de 4 disposicions:

1. Aquest pla especial estableix una sola zona per a tots els sòls edificables per l'aprofitament.
2. Disposicions d'aplicació general a qualsevol edificació de l'àmbit per a obres de nova planta i per a remunes o restauracions, denominades també ordenances de l'edificació.
3. Disposicions específiques per a la **conjunts històrics - nucli antic** (clau **C.1b**) que recull aquest Pla.
4. Disposicions i prescripcions de protecció del patrimoni i fronts de carrer homogeni.

CAPÍTOL CINQUÈ. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 18. Llicències i execució de les obres

1. Sol·licituds de llicències: A la sol·licitud de llicència per aquestes edificacions s'hi haurà d'acompanyar, a escala 1/50, el total dels plànols de les edificacions existents en la parcel·la i en les dues cases veïnes amb plantes, seccions, alçats de les façanes i càlcul del volum i superfície existents, indicació de tanques, arbres i altres elements i fotografies del seu estat. Pel que fa als plànols de les cases veïnes, s'acceptarà el dibuix dels murs visibles des de l'exterior, tant de façana com de pati.
2. No seran edificables les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes en les condicions de parcel·la mínima. Excepte les que hagin estat escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial del PENAB.
3. Llicència d'enderroc. No es podrà concedir sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'inici de l'obra en un termini màxim de sis mesos a comptar des de la concessió de la corresponent llicència. En cas contrari s'inclourà en el Registre Municipal de Solars.
4. Execució de les obres. Per a totes les obres en zona del nucli antic i amb vistes a mantenir les condicions ambientals del veïnatge, no es podrà utilitzar maquinària pesada o sorollosa ni camionatge de més de dos eixos ni obstruir la via pública.
5. Edificis ruïnosos. La ruïna d'un edifici formant part d'un conjunt, si és deguda a manifesta incúria de la propietat, donarà lloc a la seva inclusió en el Registre Municipal de Solars.
6. La CTM, per tal de poder informar adequadament l'avantprojecte o projecte bàsic, exigiran les cales d'exploració que es considerin necessàries per a una millor anàlisi de l'edifici i per a poder redactar el projecte definitiu amb un coneixement total dels seus paraments i estructura.
7. Prèviament a l'atorgament de llicència els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre la conveniència d'exigir:
 - el restabliment al seu estat originari d'elements arquitectònics.
 - l'eliminació d'elements sobreposats que no siguin d'interès històric i demostrin incoherència amb l'estructura originària de l'edifici i les ampliacions realitzades en el temps.
 - el restabliment tipològic i renovació d'una part, parcial o totalment enderrocada, de l'edifici si es demostra documentalment la coherència de la proposta amb l'estructura originària de l'edifici o d'un altre del mateix tipus i període històric. Tal actuació ha de reforçar les característiques el sistema portant, les característiques funcionals i formals.
 - un reportatge fotogràfic de tot l'edifici.

Article 19. De la tramitació dels projectes inclosos en àmbit de front de carrer homogenis

1. La documentació tècnica del projecte de sol·licitud de llicència ha d'incorporar el compliment de la fitxa FCH (que s'afegeix com annex a aquesta normativa). L'objecte d'aquesta fitxa és garantir una anàlisi, de l'entorn i de l'edifici, on s'ha d'intervenir per referenciar la proposta en termes de composició arquitectònica.
2. Totes aquelles característiques que tinguin una resposta afirmativa (SI) passaran a ser determinacions d'obligat compliment en la sol·licitud de llicència.
3. L'informe tècnic, previ a la concessió de llicència, verificarà els extrems assenyalats en la fitxa FCH, tant pel que fa a l'interior de les edificacions com l'aspecte exterior.

Article 20. De la tramitació dels projectes en zones incloses en l'inventari del Patrimoni arqueològic i afectats per la traça de la muralla

1. Qualsevol actuació dins dels àmbits assenyalats en "l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya" de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, (s'adjunta còpia en annex adjunt a aquesta normativa) estarà sotmesa a prèvia intervenció arqueològica i obtenir l'informe previ de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura.
2. Qualsevol actuació que afecti una parcel·la assenyalada com a "Traçat de la muralla" en els plànols de la sèrie O.1, està sotmesa a realitzar els treballs arqueològics necessaris per determinar la existència o no de la muralla. Tant mateix està sotmesa a informe previ de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura.

Article 21. De la tramitació dels projectes afectats per àmbits protecció BCIN

Les actuacions situades dins un "Àmbit de protecció BCIN" assenyalat en els plànols de la sèrie O.1, està sotmesa a informe previ de la Comissió de Patrimoni, del Departament de Cultura.

Article 22. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Els edificis i les instal·lacions que per raó de planejament quedin sotmesos a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament de l'edifici queden en situació de fora d'ordenació. La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic establert l'art. 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 i l'article 119 del Reglament que el desenvolupa.

Article 23. Edificis amb volum disconforme

1. Els edificis construïts abans de l'aprovació del Pla que resultin disconformes amb els paràmetres del nou planejament, però que no queden fora d'ordenació, queden subjectes a les limitacions assenyalades als següents articles. La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic establert l'art. 108 del Text refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 i l'article 119 del Reglament que el desenvolupa.
2. Es permeten les divisions horitzontals en edificis en situació de volum disconforme construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest pla sempre que compleixin amb les determinacions de l'article 65.

Article 24. Vulneració de les condicions bàsiques

Als efectes del que estableix l'article 119.2 c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'entén que hi ha vulneració de les condicions bàsiques del nou planejament quan s'incompleixen determinacions, en qualsevol grau, que afecten a:

- Nombre de plantes (article 44)
- Profunditat edificable (article 46)

Article 25. Obres de gran rehabilitació en edificis disconformes

1. En els edificis disconformes amb vulneració de les condicions bàsiques de l'ordenació únicament s'admetran obres de gran rehabilitació si prèvia o simultàniament s'adeqüen a les condicions bàsiques d'ordenació.
2. S'entén per gran rehabilitació el conjunt d'obres que constitueixi una actuació global de l'edifici i que representi alguna de les actuacions següents:
 - Increment del sostre edificable.

- Modificació constructiva del nombre de departaments o entitats funcionals.
- Redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
- La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o altre element estructural.
- L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que continguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

TÍTOL II. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL PRIMER. SISTEMA D'ORDENACIÓ, PARÀMETRES I CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. DISPOSICIONS GENERALS

Article 26. Sistemes d'ordenació

El tipus d'ordenació previst pel conjunt de l'àmbit del Pla especial correspon al tipus d'edificació segons alineació de vial.

Article 27. Zona Conjunts Històrics. Can Busquets. Clau C.1a

Pel que fa a la Zona Conjunts Històrics Can Busquets s'estarà al que disposa la Modificació Puntual del Pla General de Banyoles al Nucli Històric, cantonada carrers: Canal, Josep M^a Bohigas i passatge Rec Major, aprovada definitivament en data 24 de maig de 2005:

Definició: És aquella zona, que trobant-se dins el conjunt de característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, no formen part, en sí del patrimoni cultural local, encara que si el lloc d'ubicació i en la que l'edificació s'ordena en una unitat regular, geomètricament definida per aquest modificació del Text Refós del Pla General i que ocupa tota la superfície edificable i que té, seguint els paràmetres reguladors:

Parcel·la mínima : En ser una construcció unitària no hi ha parcel·la mínima, i el projecte serà únic amb la possibilitat, si cal, de dividir-lo en fases.

Alineació i fondària edificable: Serà la que es defineix volumètricament en la modificació del Text refós del Pla General de Banyoles i en concret per a la planta baixa es podrà ocupar el 100% del solar, amb l'obligació de formar un pas públic cobert, tal com s'indica al plànol 03 de la modificació del T.R del P.G.O.U. al Nucli Històric de Banyoles cantonada carrers Canal, J. Ma Bohigas i ptge. Rec Major.

Alçada reguladora: Equivalent a PB + 3P d'acord amb les que es defineixen al plànol 05a. Per sobre la coberta tant sol es permet la coberta amb un pendent del 30%, baranes, arribada d'escalas i cobert auxiliar, amb una superfície màxima de 20 m2. Aquest construcció auxiliar es separarà un mínim de 3 metres de la façana principal i posterior i tindrà una alçada màxima de 2,5 metres. Les caixes d'ascensor i d'escala s'hauran d'incloure en aquest volum. L'alçada de la planta baixa, en la part del pati interior, haurà de tenir la mateixa alçada que en la part edificada a les seves plantes superiors. El sobre d'aquesta alçada es podrà destinar a terrasses del habitatges, en el ben entès que cal complir amb les distàncies regulades pel dret civil i deixant una separació d'un mínim de 1 metre al veí no transitable, no podrà guardar-se aquesta separació fent una paret de separació de 1,80 de alçada.

Elements compositius de l'ordenació proposada: La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals dels plànols d'aquesta modificació puntual, podent adaptar les obertures a les habitacions específiques del projecte que en resulti, però sempre conservant la verticalitat i característiques de les mateixes. Els eixos de simetria que composen la façana es regularan pel que disposa l'article 5.1 de la Normativa del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles i que es transcriu aquí:

Per façana menor de 5 m. tindrà un màxim d'1 eix.

Per façana entre 5 i 7 m. tindrà un màxim de 2 eixos.

Per façana entre 7 i 9 m. tindrà un màxim de 3 eixos.

Per façana més gran de 9 m., el nombre que resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions.

Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 30% de tot el pla de façana.

Pels volats s'estableixen les limitacions següents:

Per la primera planta:

- Volada màxima: 0,60 m.

- Superfície màxima: façana x 0,40

Per la segona i la tercera plantes:

- Volada màxima: 0,40 m.

- Superfície màxima: longitud façana x 0,20 m.

Els paraments verticals o baranes no seran mai d'obra de fàbrica i tindran sempre forma rectangular.

La densitat d'habitatges serà d'un màxim de 28 unitats per a tot el solar.

Usos permesos: Planta soterrani: Obligat fer dues plantes Garatge per a aparcament i magatzem. Al menys es reservarà 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge, poden destinar els altres a concessió o lloguer temporal. Planta baixa: comercial fins a 500 m2 de superfície de venda, residencial i hotel·ler, oficines i serveis privats, restauració, sanitari, socio-cultural, docent, garatge - 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. La compatibilitat de les activitats segons la seva situació relativa és la que s'especifica al Títol V d'aquestes Normes urbanístiques per als conjunts històrics (C.1).

Acabats de façana: Les façanes i cobertes dels blocs a construir mantindran una composició i uns acabats harmònics i d'un mateix conjunt. La façana serà tractada unitàriament en tot el conjunt, amb arrebossats o estucats, amb colors càlids o pastel.

CAPÍTOL SEGON. ZONA DE CONJUNTS HISTÒRICS. NUCLI ANTIC. CLAU C.1b

Article 28. Definició

1. Són conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formaren el teixit històric i configuraren el centre primitiu de Banyoles, i té com objectiu la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i edificació.
2. S'identifica en el plànol d'ordenació amb la clau **C.1b**.
3. El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial.
4. Es defineix un sub-index **-p-** per aquesta zona **C.1b** amb l'obligació de reservar el 20% del sostre per HPO de règim general i especial i el 10% del sostre per HPO de preu concertat.
5. En els molins existents, assenyalats en el plànol O.1, totes les actuacions es limitaran a rehabilitar el molí.

Article 29. Estructura de la normativa

1. Els paràmetre reguladors d'aquest Pla especial es divideixen en:
 - Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació.
 - Paràmetre que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.
 - Paràmetre reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats.
2. En els plànols d'ordenació d'alçats es delimiten uns àmbits de protecció anomenats fronts de carrer homogeni (FCH). Es tracta de fronts unitaris o singulars representatius del seu entorn.

Amb l'objecte de garantir que les noves intervencions no desvirtuïn el paisatge urbà del teixit històric es proposa que les actuacions s'ajustin a les característiques que fan d'aquests conjunts elements del paisatge urbà a conservar.

Article 30. Justificació de la fitxa FCH

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

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 31. Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més.

Article 32. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà l'edificació
3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

Article 33. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 34. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

Article 35. Condicions de parcel·lació

1. Per a les noves parcel·lacions s'estableix una superfície mínima de 100 m² i una amplada mínima de 5,00 m i màxima de 15,00 m.

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

CAPÍTOL QUART. DEFINICIÓ I CONDICIONS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 36. Consideracions generals

En quan als paràmetres de volumetria, si aquest pla especial no determina el contrari, es tindrà en compte el que diu l'annex I "Normes Complementàries d'edificació" del Text Refós del Pla General en els articles 1 al 20 ambdós inclosos.

Article 37. Alineacions

1. Alineació del carrer o vial: És el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les altres qualificacions. Ve determinat en els plànols d'ordenació a escala 1/500.
2. No s'admetrà cap tipus de reculada, ni en planta baixa ni en planta pis, respecte l'alineació de vial determinada en aquest pla especial.
3. Rasant de l'alineació de carrer o vial: És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

Article 38. Planta baixa

1. La mínima alçària útil interior permesa de la planta baixa és de 2,75 metres excepte els següents casos:
 - per a usos comercials, en locals de més de 80 m² de superfície que serà de 3,00 m.
 - plantes baixes destinades a l'ús d'aparcament privat lligat a l'habitatge tindran una alçada mínima útil de 2,20 metres.
2. En edificis existents es permetrà ocupar la planta baixa per a l'ús d'habitatge o altres usos admesos amb permanència de personal quan l'alçada lliure mínima interior sigui igual o superior a 2,50m.
3. En cap cas l'alçària útil interior superarà els 4,00 metres.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Article 39. Planta pis

La mínima alçària útil interior permesa de les plantes pis és de 2,50 metres excepte en la darrera planta pis que en el cas de la construcció del teulat en pendent el punt més baix d'aquest podrà ésser de 2,00 metres.

Article 40. Planta soterrani

1. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m.
2. La planta soterrani podrà ultrapassar l'ocupació permesa en planta baixa, fins una profunditat de 18,00 m. En cas d'ús hotel·ler es pot ampliar l'ocupació del soterrani fins una superfície màxima de 150 m².

Article 41. Espai sotacoberta.

1. És aquell espai situat entre el darrer forjat de l'edifici i la coberta inclinada. La separació màxima entre l'arrencada del pla inferior de la coberta i la cara superior de l'últim forjat serà de 40 cm.
2. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior. En aquest cas no podrà constituir mai un habitatge independent i la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 8% de la superfície de coberta.

Article 42. Coberta.

1. Element terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. La coberta terminal de l'edifici obligatòriament serà inclinada a dues aigües o plana. En els edificis que la coberta inclinada estigui de manera intrínseca lligada a la seva tipologia, no es permet la seva substitució per coberta plana. Únicament es permet una coberta mixta si la terrassa queda inclosa dins la coberta inclinada i a una distància mínima, i d'1,5 m de les finques veïnes, altres terrasses, dels plans de façana i del carener. Les terrasses resultants no podran sobrepassar els 4 m en cap del dos sentits. No es permet cap altre tipus de coberta mixta.
3. Les cobertes mixtes existents en el moment de l'aprovació del present pla es podran mantenir. En aquest cas l'espai cobert sols es permetrà tancar amb una obertura completament vidriada i que estigui reculada 60 cm del ràfec.
4. Per a aquells edificis acabats amb teulada:
 - a. com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima que coincidirà amb la cara inferior del ràfec. Aquest ràfec tindrà un gruix màxim de 40 cm.
 - b. el pendent serà uniforme per a totes les vessants, de màxim del 30% perpendicular a les línies de façana i amb carener central entre dos ràfecs oposats. Els arrencaments de la qual seran línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes
 - c. l'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 3,00 m respecte a l'alçada reguladora de l'edificació.
 - d. els materials d'acabat de les cobertes inclinades seran de teula àrab ceràmica i de color rogenc. Excepcionalment, i sota informe favorable de la CTM, s'acceptarà com a material de coberta el coure o zenc.
 - e. el retorn de façanes obligarà a cobertes de 3 vessants i careners diagonals seguint la bisectriu de l'angle de la cantonada, per tal de mantenir tots els ràfecs horitzontals. A excepció dels edificis en els que l'alçada reguladora s'hagi assenyalat inclinada.
5. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
 - a. es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
 - b. per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c. les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.
 - d. l'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.
6. Per sobre els plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa es podran situar les

instal·lacions tècniques tal com: la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, o altres instal·lacions al servei de tota la comunitat de propietaris.

- a. aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45 graus amb la horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
 - b. en qualsevol cas, l'alçada màxima d'aquests elements no serà superior a 3,60 m respecte a l'alçada reguladora de l'edificació.
 - c. la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà el 20% de la superfície total de la planta suport, amb un màxim de 20 m².
 - d. el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.
 - e. en aquells edificis que la seva tipologia específica porta inserida la coberta plana (casals del s. XIX) destinats a un ús públic amb explotació comercial privada (residencial, hotel·ler...) podran augmentar la superfície del "badalot" de la coberta, exclusivament per a un ús auxiliar de la pròpia activitat, sempre i quan no comporti un augment dels ocupants de l'edifici, i el cos edificat no sobrepassi una alçada màxima de 3,00 m i es separi un mínim de 3,00 de totes les façanes. La concreció de l'ordenació volumètrica es tramitarà amb la llicència d'edificació amb la documentació que s'especifica a l'art. 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
7. Les plaques solars o fotovoltaiques no podran sobresortir més de 60 cm del pla de teulada

Article 43. Alçada reguladora màxima de l'edificació

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció amb el pla horitzontal d'on arrenca la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. El punt d'arrencada de la coberta és el pla inferior del ràfec.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Amb la finalitat d'integrar les noves edificacions en coherència amb el conjunt edificat i amb la voluntat d'uniformitat i harmonia amb el conjunt del carrer, que es volen donar a les edificacions privades, es defineix en aquest pla especial l'alçada de les edificacions com un paràmetre vinculant i d'obligat compliment per a totes les noves construccions o substitucions de les existents.
5. Totes les noves construccions que es realitzin o les substitucions de les edificacions existents, que esgotin el nombre de plantes permès, no podran superar l'alçada màxima assenyalada en els plànols d'ordenació. Aquesta alçada té la condició de màxima i vinculant per a les noves construccions.
6. Aquest pla especial ha dibuixat en els plànols d'ordenació les línies d'arrencada actuals de les cobertes de totes les façanes a carrer a escala 1/300. Al determinar l'alçada reguladora màxima s'assenyala quines són les cornises existents actuals de referència, les quals determinen l'alçada reguladora màxima de les noves cornises en cas d'obra nova o d'increment de volum.
7. Les alçades reguladores màximes queden fixades amb suficient precisió als plànols d'ordenació d'alçades.
8. L'alçada es defineix en els plànols d'ordenació, a escala 1/300, per a cadascuna de les illes segons diferents trams de fronts de carrer, en funció de l'alçat general de l'espai públic i d'acord amb la presència d'alguns edificis preexistents que es consideren "referents" per a la determinació d'aquesta alçada. Podran tenir el ràfec en pendent seguint la de la coberta aquells testers d'edificis que així es dibuixin en els plànols d'alçats.

9. La determinació de l'alçada d'un edifici es farà d'acord amb el que determinen el plànol d'ordenació i prenent com a referència la línia d'alçada respecte dels edificis referents; no es prendrà com a cota absoluta, excepte si la cota es determina en el plànol.
10. Si l'alçada reguladora màxima està determinada mitjançant una línia dibuixada perllongant l'alçada d'un edifici preexistent l'alçada reguladora màxima d'aquell serà el resultat de perllongar aquella línia amb criteri de continuïtat de ràfecs.
11. Si l'alçada reguladora màxima està determinada mitjançant una línia dibuixada a partir d'una cota el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà, en el centre de la façana si l'edifici té front a un sol carrer i en el centre de la façana amb les façanes desenvolupades com si fossin una sola si l'edifici dona front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà, a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer.
12. Quan la línia horitzontal que defineix l'alçada entre dos edificacions coincideixi es podrà variar 25 cm. per sobre o per sota a fi d'evitar una coincidència amb el veí, però sense superar l'alçada reguladora màxima.
13. L'alçada reguladora màxima de les façanes del carrer Llibertat entre el carrer Canat i el carrer de Servites serà de 12,50 m

Article 44. Nombre de plantes

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en el plànol d'ordenació detallada a escala 1/500.
3. Per sobre de l'última planta només es permetran:
 - a. La coberta terminal de l'edifici.
 - b. Els acroteris (Elements decoratius col·locats damunt la cornisa per a ocultar l'alçària de la teulada).
 - c. Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - d. Espai sotacoberta.

Article 45. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no seran visibles des del carrer i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants.
2. Sobre la coberta no s'admetran altres cossos que les xemeneies, fumerals i antena de televisió col·lectiva (una per edifici); sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, d'ascensor, aparells d'aire condicionat i altres similars. Els altres cossos existents es consideraran fóra d'ordenació.

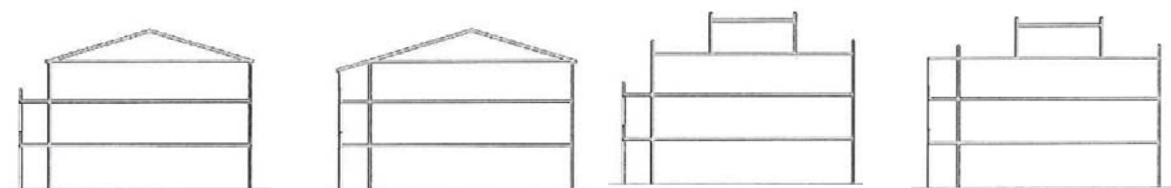
Article 46. Profunditat edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La profunditat edificable màxima de la planta baixa coincideix amb la de les plantes pis i s'estableix en els plànols d'ordenació detallada a escala 1/500.
3. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. No seran edificables encara que els correspongués més edificabilitat per l'alineació de vial oposada si no tenen façana a aquest carrer.
4. Tindran també la restricció de l'apartat anterior les porcions de solar, que tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents:

- Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
 - Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna.
5. La fixació d'una profunditat edificable màxima té per objecte la recuperació i salvaguarda dels espais lliures dels interiors de les illes i la coherència formal del conjunt edificat des dels interiors d'illa.
 6. La profunditat assenyalada en els plànols d'ordenació detallada a escala 1/500, s'ha precisat d'acord amb les preexistències del barri i l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals. Aquesta profunditat tindrà la condició de màxima i no es modificarà encara que es modifiquin les condicions de l'estructura del parcel·lari actual.
 7. La profunditat assenyalada en el plànol d'ordenació s'estableix atenent a la presència d'alguns edificis existents que es consideren "referents" per a la determinació d'aquesta profunditat. No es prendrà com a cota absoluta, excepte si la cota es determina en el plànol.
 8. La profunditat assenyalada en el plànol d'ordenació no podrà ser sobrepassada amb cossos sortints tancats ni semitancats.
 9. Les illes sense pati són illes massisses i no tenen cap límit de profunditat edificable. Sens perjudici que el promotor d'obra nova o d'ampliació deixi en la seva parcel·la aquells patis que consideri oportú per donar il·luminació i ventilació a estances.
 10. Més enllà de la profunditat edificable es permeten galeries obertes en els patis d'illa assenyalats amb la lletra G. La seva profunditat és la assenyalada en el plànol d'ordenació i la seva composició seguirà els models tradicionals existents a les cases veïnes.

Article 47. Galeries

1. Element adossat a la façana posterior de l'edificació amb una composició en la qual predomina el buit sobre el ple i que serveix de filtre entre l'interior i l'exterior de l'edifici.
2. L'acabat de la façana posterior amb galeria és obligatòria en totes aquelles zones identificades en el plànol d'ordenació 0-1 amb la clau G.
3. Aquests elements compliran les següents condicions:
 - a. Ocuparan tot el front de la façana posterior i la seva profunditat ve regulada en el plànol d'ordenació del PENAB.
 - b. L'alçada de les galeries vindrà donada en funció de l'alçada de l'edifici del qual forma part. La darrera planta podrà ser descoberta segons croquis adjunt.
 - c. La composició de la façana s'ha d'ajustar al següent:
 - Predomini del buit sobre el ple.
 - La composició dels forats, que serà homogènia, es formarà amb una sèrie d'eixos verticals separats per elements d'obra d'un gruix màxim de 40 cm.
 - Caldrà mantenir una distància mínima dels forats dels extrems a les mitgeres, de 80 cm.
 - L'acabat superior del foral es recomana que tingui forma d'arc.
 - d. Els amplis dels forals seran amb elements calats, que podran ser amb barana de ferro formada per barrots verticals o elements d'obra amb predomini del forat sobre el massís.
 - e. Els elements afegits per la protecció solar podran ser amb persianes tradicionals de corda (valencianes) o amb elements tèxtils de color cru.
 - f. La planta baixa es podrà tancar amb vidriera, que es col·locarà a la part interior del forat.



Article 48. Pati d'illa i espais lliures d'edificació

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els espais lliures d'edificació no es permet cap tipus de construcció o cos auxiliar, ni l'ocupació en plantes soterrani, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati lliure d'edificació s'identifica en el plànol d'ordenació a escala 1/500 amb la clau 0.
3. En els diferents patis d'illa i espais lliures es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.

Article 49. Composició de façana

Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

Article 50. Unitat de façana

1. Les façanes dels edificis assenyalats als plànols de la sèrie O.2 com a "unitat de façana", han d'unificar la seva composició amb obertures, cossos i elements sortints, estucats i esgrafiats i cromatisme, amb l'objectiu de recordar l'origen unitari de l'edificació.
2. Els projectes sobre aquestes façanes han de contemplar tot el conjunt i les llicències d'obres respectives es tramitaran d'acord amb l'article 252 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 51. Exploració de repicat

1. A les façanes assenyalades als plànols de la sèrie O.2 com a "exploració de repicat", i abans de la realització de qualsevol actuació sobre les mateixes, s'han de realitzar els treballs necessaris per a descobrir qualsevol elements medieval a la façana.
2. El nivell, qualitat i quantitat dels elements trobats donarà la pauta per modificar o no la tipologia de la façana.

Article 52. Elements a enderrocar

1. Al plànols de la sèrie O.2 s'han assenyalat aquells elements de les façanes en contradicció amb la nova ordenació com ara obertures, tanques, cossos sortints tancats, balcons correguts, tractament de façana, ràfecs ...
2. Aquest elements tenen la consideració de disconformes amb l'ordenació.

Article 53. Obertures

1. Les obertures es produiran en el pla de façana. No s'admeten terrasses interiors en la façana que dona a carrer amb l'excepció dels badius en l'última planta.
2. La distància mínima de les obertures a les mitgeres serà de 80 cm i entre elles serà també de 80cm.

3. Per la façana que dona a carrer:

- a. La composició de la façana que dona a carrer es farà amb eixos verticals amb balcons i finestres aplomats i de forma rectangular. El nombre d'eixos variarà d'acord amb l'amplada de parcel·la de la següent manera:
 - amplada menor de 5,00 m tindrà un sol eix de balcons.
 - amplada entre 5,00 i 7,00 m tindrà un o dos eixos de balcons o un eix de balcons i un de finestres.
 - amplada entre 7,00 i 9,00 m, dos o tres eixos de balcons o un eix central de finestres i dos eixos laterals de balcons.
 - amplada de més de 9 m, el nombre que resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3 balcons amb una separació mínima entre eixos de 2,20 m. Només un dels eixos podrà ésser de finestres.
- b. La dimensió dels forats possibles en façana s'ajustaran al següent:
 - Es formaran mitjançant línies verticals i horitzontals amb encreuaments en angle recte.
 - En cap cas un forat tindrà una dimensió vertical superior a 2,70 m, excepte en la planta baixa que podran arribar fins un màxim de 3 m.
 - Les obertures podran anar emmarcades amb carreus o aplacat de pedra sempre que aquesta no sobresurti de l'acabat de la façana.
 - La proporció dels forats amb balcó serà d'alçada igual o superior a 2 vegades l'amplada i la de finestra d'alçada igual o superior a 1,4 alçades, essent les amplades dels balcons d'una mateixa planta iguals entre si i iguals o menors que els de les plantes immediatament inferiors, oscil·lant en tots els casos entre una amplada mínima de 90 cm. i màxima d'1,25 cm.
- c. En casos de reforma d'edifici d'origen medieval:
 - La composició de forats podrà no ser simètrica ni respectar eixos compositius.
 - Caldrà mantenir i completar totes aquelles obertures medievals existents. Es mantindran els arcs medievals existents en la planta baixa, permetent-se el rebaixar aquells més moderns sobreaixecats.
 - En façanes amb finestres medievals geminades no si permeten altres obertures ni balcons en la mateixa planta.
 - L'Ajuntament exigirà la recuperació, si es demostra documentalment la coherència de la proposta, d'obertures medievals. En aquest cas s'eliminarà tot vestigi del balcó afegit.
- d. En els plànols de la sèrie O.2 s'han assenyalat de manera individualitzada les obertures que s'han de conservar en forma i dimensió, i les que s'han de recuperar.
- e. En aquelles obertures que no estan assenyalades específicament en els plànols O.2 es podrà modificar la dimensió del forat de les obertures de la planta baixa en aquells casos que sigui imprescindible per poder destinar la planta a qualsevol dels usos admesos a més de complir amb les condicions especificades en els apartats 1, 2 i 3.a,b i c d'aquest mateix article.

4. Per la façana que dona a pati d'illa:

- a. La dimensió en superfície del conjunt de forats que es defineixen en el total de la façana a pati d'illa serà tal que el seu sumatori no excedeixi del 50 % de superfície total de la façana (en els casos amb edificacions amb dues o més façanes, aquesta condició s'aplicarà de forma independent per a cada façana).

Article 54. Badius.

1. Sols es permeten l'obertura de forats tipus "badius", en lloc de balcons, en la planta superior.
2. Aquest estarà format per, com a màxim, un forat per a cadascun dels eixos de composició de la façana. La seva composició serà horitzontal, rectangular o amb arc rebaixat o el·líptic. S'iniciarà a una alçada de 90cm sobre el paviment de la darrera planta i tindrà una alçada màxima de d'1,60m. Aquest forat podrà estar dividit per pilars exempts de material i colors adequats a la composició de la façana.

3. La llinda, recolzada sobre aquests pilars, serà de ferro, fusta massissa o formigó vist, tindrà un cantell no inferior als 35cm, i sobre ella volarà la cornisa i el ràfec amb una sortida no inferior als 45 cm respecte al pla exterior del dintell.
4. El tancament d'aquets badius serà totalment vidrat, amb la fusteria de ferro o alumini que tindran colors foscos. Aquest tancaments quedarà reculat un mínim d'1,20 m respecte al pla de la façana o en el cas de col·locar-se en pla de façana caldrà que la fusteria no quedi a la vista des de l'exterior.
5. La proporció de buit sobre el ple quan es construeixi un badiu serà com a màxim el 15% de tot el pla de façana.
6. És obligat la realització de badius en la darrera planta de les façanes així assenyalades en els plànols de la sèrie O-2.

Article 55. Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de l'alineació de façana i línia de façana de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior d'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables.
2. En les noves edificacions o substitucions de les edificacions existents, únicament s'admeten els cossos sortints oberts (balcons). No es permeten els cossos sortints tancats ni els semitancats, ni a la façana de vial ni a la façana de l'espai lliure del pati d'illa.
3. Les lloses de balcons seran de pedra o formigó armat vist; seran paral·leles a la façana i amb els costats ortogonals a la mateixa, amb el cantell mínimament motllurat i d'un gruix entre 10 i 20 cm. En rehabilitacions, s'hauran de mantenir el material o tècnica constructiva existent.
4. La distància mínima entre la llosa del balcó i la propietat veïna serà de 30 cm.
5. En els plànols de la sèrie O.2 s'han assenyalat de manera individualitzada les llosanes i balcons que s'han de conservar.
6. Per la façana que dona a carrer:
 - a. El vol màxim dels balcons serà de 20 cm en la darrera planta. En les plantes inferiors els balcons tindran una volada uniforme i en cap cas superior a 45 cm. El vol dels balcons serà igual o inferior al de les plantes inferiors. En cap cas superarà la desena part de l'amplada del carrer al qual obre el balcó.
 - b. La longitud màxima de vol es respectarà la composició de les façanes del carrer i serà en la primera planta pis de 2/3 de l'amplada de la façana. Per les altres plantes pis serà d'1/2 de l'amplada de la façana.
 - c. No s'acceptaran balcons correguts que abastin dues o més obertures amb l'excepció de la planta primera, sempre que aquesta no sigui l'última planta.
7. Per la façana que dona a pati d'illa:

El vol màxim dels balcons de la façana que dona al pati d'illa serà de 60 cm. Per cadascuna de les plantes, no podran ocupar més de la 1/2 de la longitud de la façana. Es podrà superar aquesta longitud sempre que no es superi la superfície resultant d'aplicar el vol màxim i la longitud màxima indicada.

Article 56. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació, com són els sòcols, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars fixos.

2. En les noves edificacions o substitucions de les edificacions existents, no s'admeten altres elements sortints que els definits en el concepte de composició de façana establert en aquest pla especial.
3. El ràfec de la coberta s'haurà d'iniciar en el nivell definit per la línia d'alçada reguladora del corresponent plànol d'alçats.
4. Els ràfecs i cornises tindran una secció motllurada, amb la inclinació i característiques materials de les veïnes, d'una alçada compresa entre 15 i 45 cm i una volada màxima de 35 cm. Queden prohibits els ràfecs formats amb forjats volats.

Article 57. Acabats de façana

1. El pla de façana s'ajustarà i coincidirà amb l'alineació de carrer assenyalada en aquest pla especial, de manera que sobre aquest pla definit, no es permet cap tipus d'element sortint. Excepte:
 - els escopidors d'aigua de finestres i balcons, que en qualsevol cas no sobresortiran més de cinc centímetres respecte aquest pla de façana.
 - les motlures, guardapols i encoixinats amb una volada màxima de 12 centímetres integrats a la composició general de la façana.
 - els ràfecs amb un vol màxim de 35 centímetres.
2. L'acabat de la façana serà únic per a tota la façana i es faran exclusivament amb revestiments continus de pastes hidràuliques (arrebossats o estucats), excepte en la planta baixa de l'edifici, en la que s'admet un sòcol petri natural o artificial, sempre que no sigui polit o brillant, i que tingui una alçada igual o superior a 1/3 de l'alçada màxima de la planta baixa. En tot cas, les peces del sòcol seran de forma rectangular. Puntualment s'admeten altres materials com el formigó vist i els perfils metàl·lics en elements particulars de la façana, com llindes, brancals, ràfecs.
3. En cap cas es permetrà el repicat d'arrebossats de les façanes per deixar vistes l'obra de pedra o ceràmica. Excepcionalment es permetrà la pedra vista en aquells edificis en quals existeixi maçoneria per filades amb carreus ben tallats al menys en un 50% de la façana.
4. Els muntants, ampits, llindes de pedra es deixaran sempre a la vista a excepció d'aquells supòsits en els quals tota la composició d'una façana reformada aconselli mantenir els estucats, esgrafiats o arrebossats ornamentals existents sobre la pedra.
5. En els plànols de la sèrie O.2 s'han assenyalat de manera individualitzada els estucats i esgrafiats que s'han de conservar.
6. Totes les façanes aniran pintades amb excepció d'aquelles on el material de façana sigui pedra. Es prestarà especial cura en mantenir l'harmonia amb els colors de les façanes properes i de la resta del carrer. Un edifici no pot tenir el mateix color que els contigus.
7. Els colors a utilitzar per les façanes de l'àmbit del PENAB són els figuren a la relació de l'Ordenança Reguladora de la carta de colors del Nucli Antic.
8. Els colors per a paraments seran únics en cada unitat volumètrica de l'edificació. Els colors per a complements són els únics admesos en aquells elements arquitectònics com emmarcaments, cornises, franges horitzontals o verticals.
9. No s'accepta en obres de reforma el repicat d'arrebossats per deixar vist el paredat comú, llevat que es demostrï que es restitueix l'aspecte original de l'edifici.

Article 58. Fusteria, tancaments d'obertures i serralleria

1. El tipus de tancament serà únic per tota la façana, amb excepció de les obertures de la planta baixa.

2. La resta d'elements de la façana que formen la fusteria i la serralleria (portes, finestres, reixes, persianes de corda o llibrets etc...), tant de les plantes baixes com de les plantes pis es situaran paral·leles al pla de façana i en una posició respecte el mateix, no superior a 30 cm o el gruix estructural de la façana en el cas en que aquest sigui més gran. El material dels tancaments serà únic per a tota la façana i podrà ser de fusta, ferro o alumini. Les persianes seran de corda o de batents exteriors amb lames horitzontals (de llibret), estant especialment prohibides les persianes enrotllables amb caixó interior o vist. Es prohibeix explícitament la fusta natural sense pintar i el material de plàstic. En els portals de la planta baixa es podran resoldre amb un tractament diferenciat que permeti distingir l'accés a l'edifici.
3. En els plànols de la sèrie O.2 s'han assenyalat de manera individualitzada les peces d'ofici que s'han de conservar.
4. Els colors a utilitzar en la fusteria, tancaments i serralleria de l'àmbit del PENAB son els figuren a la relació de l'Ordenança Reguladora de la carta de colors del Nucli Antic.
5. La canal de recollida d'aigües i els baixants seran de manera preferent metàl·lics, prohibint-se expressament el plàstic. Els dos primers metres seran de ferro. El seu color serà el mateix de la serralleria.
6. L'Ajuntament podrà denegar o condicionar qualsevol actuació que consideri inconvenient per la imatge urbana per no harmonitzar amb l'entorn.
7. Les portes d'entrada de garatge hauran de ser giratòries d'una o dues fulles o basculant.

Article 59. Baranes

1. Les baranes seran de barrots de ferro fos, forja o tub d'acer, verticals i de secció igual o inferior a 2x2cm o 2 cm de diàmetre. La separació entre ells serà de 10 cm mínim i 13 cm màxim. No es permet cap tipus d'element o material en les baranes dels balcons.
2. No es permet la instal·lació de cap tipus d'aparell en els balcons.

Article 60. Tanques de separació de patis amb espais públics

1. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
2. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
3. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
4. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
5. Les tanques tindran una alçada màxima de 2,5 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,80 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals.

Article 61. Mitgeres

Aquelles mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se amb els mateixos materials i colors que les façanes principals. Els materials a emprar seran els mateixos que en la façana principal.

Article 62. Retolació i publicitat comercial

1. Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobrevolin del pla de façana dels edificis.
2. Igualment es prohibeix la publicitat col·locada en finestres i balcons, sigui des del seu exterior o des de l'interior.
3. La instal·lació de veles comercial adossades als aparadors només podrà efectuar-se en els locals que donin a una plaça, o atès el seu emplaçament sigui justificat. Aquestes hauran de ser rectangulars de teixit cru i sense bambalina. Sobre la tela únicament es podrà col·locar publicitat en una ocupació d'1/4 part de la seva longitud. Les veles i tendals retràctils hauran de tenir tots els punts, fins i tot els d'estructura, a una alçada mínima de 2,20m per damunt de la rasant de la voravia. La volada respecte el pla de façana en cap cas no podrà superar el 1,00m.
4. La retolació comercial s'haurà d'incorporar dins de les obertures pròpies de l'edifici. Els caràcters gràfics seran gravats o pintats sobre bases planes d'acord amb l'Ordenança Reguladora de la carta de colors del Nucli Antic. S'exceptuen d'aquesta condició de pintar els rètols d'acord amb la carta de colors del Pla, els rètols d'aquelles empreses que tinguin una imatge corporativa reconeguda. Els materials a utilitzar seran:
 - Vidre transparent o glaçat, incolor o blanc.
 - Metacrilat transparent incolor.
 - Bronze, coure o metalls similars
 - Fusta, ferro, alumini pintat segons carta de colors.
5. Únicament es podran col·locar rètols, dins del forat de l'obertura, a nivell de planta baixa
6. Els rètols s'il·luminaran mitjançant focus o similars. Només podran ésser lluminosos en sí, si estan enfonsat, com a mínim 30 cm, respecte del pla de façana i sempre que els fluorescents o neons no siguin aparents des de l'exterior.
7. Sobre paraments de façana i en planta baixa es permetran lletres retallades sense fons o rètols en fons de vidre o metacrilat transparent, que no perjudiquin la composició original o alterin o ocultin elements arquitectònics de l'edifici. El gruix de les lletres inclòs el suport i el sistema d'enllumenat serà com a màxim de 12 cm. Aquests rètols tindran una mida màxima de 60cm x 60cm i se separaran un mínim de 20 cm de les obertures.
8. Queda prohibida la col·locació de publicitat en totes les tanques i mitgeres.

Article 63. Mobles en la via pública

1. L'objectiu és la regulació de les concessions d'ocupació de vialitat que donen lloc a terrasses d'ús hotel·ler o de restauració.
2. Les taules, cadires i parasols s'ajustaran a les següents condicions:
 - No es permet utilitzar materials plàstics amotllats o injectats.
 - Resta prohibida la col·locació de qualsevol publicitat que no sigui la del propi establiment.
3. En qualsevol cas es seguirà en aquest aspecte les determinacions fixades en el Títol VI: "Ús comú especial de la via pública" de la Ordenança General de Convivència Ciutadana i Via Pública de l'Ajuntament de Banyoles.

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.

Article 64. Règim general d'usos en les zones del pla especial

1. Amb caràcter general els usos admesos en la zona C.1b són :
 - Planta soterrani: Garatge-aparcament, magatzem, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o usos similars. A la primera planta soterrani s'admet, a més, els usos permesos a

la planta baixa, sempre que estiguin vinculats a aquesta planta. En cap cas s'admet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions amb ús hotel·ler, residencial o sanitari.

- Planta baixa: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotel·ler, comercial fins a 500 m² de superfície de venda, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, garatge-aparcament.
 - Plantas 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.
2. De manera particular i per la "Zona Comercial" s'estarà al que determina la "Modificació Puntual del TRPGOU per a la regulació general d'usos aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 18 de juny de 2008
 3. Atès el caràcter de les edificacions històriques existents a la zona, els garatges en soterrani només s'admeten en el cas d'obra nova.
 4. En qualsevol cas, la localització de qualsevol ús queda condicionat a la justificació de la seva integració en el conjunt residencial del nucli antic, i a que no generarà molèsties en el mateix.

Article 65. Densitat màxima d'habitatges

1. La densitat màxima d'habitatges variarà en funció de l'amplada de l'edificació de la següent manera.
 - amplada menor o igual a 5,00 m tindrà com a màxim 2 habitatges
 - amplada entre més de 5,00 i menor o igual a 7,00 m tindrà com a màxim 3 habitatges
 - amplada entre més de 7,00 i menor o igual a 9,00 m tindrà com a màxim 4 habitatges
 - amplada entre més de 9,00 i menor o igual a 12 m tindrà com a màxim 5 habitatges
 - amplada entre més de 12 i menor o igual a 15 m tindrà com a màxim 6 habitatges
2. En cas que l'edifici estigui situat en una cantonada amb dos o més fronts l'amplada de l'edificació que computarà serà el quocient resultat de dividir l'ocupació en planta de l'edifici per la mitjana de la fondària edificada. Si s'escau, el càlcul es farà partint, prèviament, l'edifici en tants trossos com sigui necessari.
3. En tots els edificis la mitjana aritmètica de la superfície útil de tots els habitatges serà com a mínim de 65 m².

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 66. Consideracions generals

Pel que fa als Sistemes generals i locals s'estarà al que disposa el Capítol II del Títol III del Text Refós del Pla General en els articles 34 al 42 ambdós inclosos.

Article 67. Sistema viari.

1. Donada la transcendència i la importància que els recorreguts per a vianants i el sistema de recs tenen al nucli antic es proposa una divisió del sistema viari de prioritat per a vianants.
2. Tipus de vies: Els sòls destinats per aquest pla especial a sistema viari s'inclouen en una de les següents categories:
 - El conjunt de carrers per on es distribueix el trànsit en la població i en les seves extensions.
 - Els carrers per a vianants: passatges només d'accés a les edificacions o que, per les seves característiques, no admeten el trànsit. Clau **VP**.

Article 68. Sistema de parcs i jardins. Clau V.1.

Condicions d'ús:

- Ús dominant: espais lliures.
- Usos compatibles: S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans només en aquells casos en que aquest pla especial preveu la coexistència d'aquest ús amb el sistema d'aparcament i que s'ha identificat amb la clau **V.1/a**. Els aparcament situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa.

Article 69. Sistema d'equipaments. Clau E

1. Tenen la consideració d'equipaments públics els sòls que es destinin a usos públics o col·lectius al servei de la població.
2. Tots els sòls assignats als equipaments seran de titularitat pública, amb les excepcions de l'art. 14. del TR PGOU. Els equipaments existents de titularitat privada en el moment de l'aprovació inicial del Pla General podran continuar la seva titularitat i gestió privada, en tant que es mantingui el seu funcionament.
3. En cas de variar-se el destí d'un equipament privat romanent, però, en mans privades, l'Ajuntament, en demanar-se-li llicència pel canvi, podrà optar per expropiar-lo precisament en el mateix termini de què disposa per a l'atorgament de la llicència. Si no fa ús d'aquesta opció, l'Ajuntament caldrà que es pronunciï sobre la petició de llicència atorgant-la si és procedent.
4. A part dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa particular podrà instal·lar, en les distintes zones d'edificació privada, aquells que siguin del seu interès complint, en tot cas, la normativa pròpia de cada zona.
5. Dins del sistema d'equipaments es podran establir els següents usos:
 - Docent, amb la possibilitat d'instal·lar centres maternals i pre-escolars, d'E.G.B., de B.U.P., de Formació Professional i les seves instal·lacions annexes.
 - Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, residències de vells i guarderies.
 - Socio-cultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.
 - Administratiu: Centres per a l'Administració Pública, congressos, serveis i altres anàlegs.
 - Esportiu.
 - Cementiri, mercat, escorxador, bombers i altres serveis tècnics.

- Residencial: Edificis destinats a residència col·lectiva, apartaments per a col·lectius específics, o albergs.
6. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà de 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
 7. La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal que es consentin en l'interior de cada parcel·la amplis espais amb arbrat i jardineria.
 8. L'alçada màxima permesa, llevat de casos excepcionals i concrets, serà de 9,50 m. sobre la cota natural del terreny en tots els punts de la parcel·la.
 9. Els establiments que estiguessin funcionant en el moment de l'aprovació inicial del Pla, siguin públics o privats, i que resultessin qualificats de sistemes d'equipaments públics, podran ampliar l'índex d'edificabilitat d'acord amb les necessitats de cada equipament, les quals es justificaran prèviament amb la presentació d'un programa específic de funcionament que determinarà les seves necessitats. La seva ordenació es determinarà amb la redacció d'un pla especial previ a l'atorgament de la llicència d'obres.
 10. Al plànols d'ordenació s'han assenyalat per alguns equipaments, condicions específiques d'ordenació e relació al nombre de plantes.

Article 70. Sistema de l'estany. Clau SE

1. Formen part d'aquest sistema els recs de desguàs que surten de l'estany.
2. Pel que fa als Sistemes de l'Estany s'estarà al que disposa el Capítol II del Títol III del Text Refós del Pla General en l'article 42.
3. Mentre no es redacti el document que preveu l'art. 42 del Pla general, els recs situats sota d'edificació hauran de deixar registres a l'entrada i sortida de cada parcel·la. Pel que fa als recs situats sota de la via pública, en els projectes d'urbanització que es redactin es procurarà que quedin vistos.
4. Dins de l'àmbit del PENAB només hi passen dos recs considerats com a troncats, el rec Major i el rec de la Figuera d'en Xo. La resta són secundaris, uns amb aigua permanent i la resta intermitents, aquests últims no s'han de deixar mai vistos. En el plànol d'ordenació es distingeixen amb una línia contínua quan el rec ha de tenir un tractament vist, i amb una línia discontinua, quan el rec ha d'anar enterrat.

EN EL FRONT

Totes aquelles característiques que tenen una resposta afirmativa (SI) passen a ser determinacions d'obligat compliment.

SI NO

1. ☐ ☐ **Predomini d'una amplada concreta de parcel·la ?**

OBSERVACIONS:

2. ☐ ☐ **Predomini d'unihabitatge ?**

OBSERVACIONS:

3. ☐ ☐ **Hi ha repetició dels mecanismes de composició en els elements que componen les façanes ?**

OBSERVACIONS:

4. ☐ ☐ **Existeix un ritme en la ubicació dels forats ?**

OBSERVACIONS:

5. ☐ ☐ **Hi ha predomini de balcons calats provinents d'una promoció conjunta de dimensions ajustades a les del forat a què serveixen ?**

OBSERVACIONS:

6. ☐ ☐ **Hi ha predomini de façanes planes sense cossos sortints ?**

OBSERVACIONS:

7. ☐ ☐ **Hi ha predomini d'un coronament unitari (ràfec) constituït per les petites variacions en alçada i remat de cada immoble ?**

OBSERVACIONS:

8. ☐ ☐ **Predomini de remats unitaris provinents d'una promoció ?**

OBSERVACIONS:

9. ☐ ☐ **Predomini de solucions constructives de coronament ?**

OBSERVACIONS:

10. ☐ ☐ **Predomini d'una textura, en el conjunt del front ?**

OBSERVACIONS:

11. ☐ ☐ **Hi ha uniformitat en la coloració del front dintre d'una mateixa gamma cromàtica ?**

OBSERVACIONS:

EN L'IMMOBLE

Caldrà conservar i/o recuperar tots aquells elements que tenen una resposta afirmativa (SI).

SI **NO**

1. ☐ ☐ **L'estructura de suport està formada, total o parcialment, per arcs ?**

OBSERVACIONS:

2. ☐ ☐ **L'estructura de suport està formada, total o parcialment, per voltes ?**

OBSERVACIONS:

3. ☐ ☐ **Predominen les parets de càrrega en l'estructura de suport?**

OBSERVACIONS:

4. ☐ ☐ **L'estructura funcional de l'edifici inclou algun element característic**

OBSERVACIONS:

5. ☐ ☐ **Existeixen peces d'ofici ?**

OBSERVACIONS:

Per a respondre a les diferents qüestions, prèviament, s'ha d'haver analitzat el conjunt del front i l'edifici on es pretén intervenir. En aquest sentit, caldrà haver realitzar totes les cates d'exploració necessàries. Totes les qüestions fan referència a l'àmbit del front de carrer homogeni on es troba inclòs l'immoble que ha d'obtenir llicència d'obres.

Annex 2 Quadres resum dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de plans especials urbanístics

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU - PASSATGE LLIBERTAT

1.- Objectius

- Ampliar el passatge Llibertat i l'accés a l'espai "Servites" per la seva part nord.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat espais lliures i de l'ampliació del passatge.

2.- Àmbit

Es tracta d'un polígon que inclou tres finques situades a la part més al nord de l'illa delimitada pel carrer i el ptge. Llibertat; i per l'espai "Servites".

3.- Superfície

La superfície total de l'àmbit és de 1.363,68 m2.

4.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

	Superfícies	
	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	1.363,68	100,00%
Sostre màxim (m2 st):	2.116,88	
Edificabilitat màxima bruta (m2st / m2):	1,5523	
Qualificació zonal:	C.1b-p	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	565,42	41,46%
Vials:	183,35	
Espais Lliures:	382,07	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	798,26	58,54%
DENSITAT MÀXIMA HABITATGES	25	

ALTRES DETERMINACIONS

1. El nombre màxim de plantes serà de 4(B+3)
2. Les condicions d'edificació serà les corresponents a la subzona **C.1b-p**.

5.- Condicions de gestió i execució

El sistema d'actuació urbanística per aquest polígon d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

PLA MILLORA URBANA PMU - LA PROVIDÈNCIA

1.- Objectius

- Establir les condicions de transformació d'aquest espai, conservant l'església com a equipament.
- Donar continuïtat, mitjançant un espai lliure entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller.
- Creació d'un edifici residencial que doni front al nou espai lliure.
- Obtenir una bossa d'aparcament públic a l'entorn del nucli antic.
- Urbanització a càrrec dels promotors, del sòl destinat a espais lliures.

2.- Àmbit

Inclou la finca del convent de la Providència.

3.- Superfície

La superfície total de l'àmbit és de 5.258,36 m².

4.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

	Superfícies	
	m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	5.258,36	100,00%
Edificabilitat màxima bruta (m ² st / m ²): 1,8		
Sostre màxim (m ² st): 9.300		
Sostre màxim d'ús residencial: 6.750		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	3.008,36	57,20%
Espais Lliures:	2.008,36	38,20%
Equipaments:	1.000	19%
(ha d'incloure l'església)		
Reserva mín. de places d'aparcament públic soterrat 160 places		
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	2.250	42,80%
DENSITAT MÀXIMA HABITATGES: 75		

ALTRES DETERMINACIONS

1. El nombre màxim de plantes serà de 4 (B+3)

5.- Condicions de gestió i execució

El sistema d'actuació urbanística per aquest polígon d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Cal cedir el 10% de l'aprofitament a l'administració actuant. Per la seva tramitació cal sol·licitar informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU - SANTA MARIA
--

1.- Objectius

- Establir les condicions de transformació d'aquest espai.
- Millorar el paisatge urbà més immediat al monument i alliberar-lo dels afegits que el desvirtuen.
- Incorporar l'espai lliure de l'illa al gaudi general.

2.- Àmbit

Inclou la illa ocupada pel temple de Santa Maria dels Turers i delimitada pels carrers dels Valls, Navata, Sant Benet, de l'Església i pl. de Santa Maria.

3.- Superfícies

La superfície total de l'àmbit és de 3.248,68 m2.

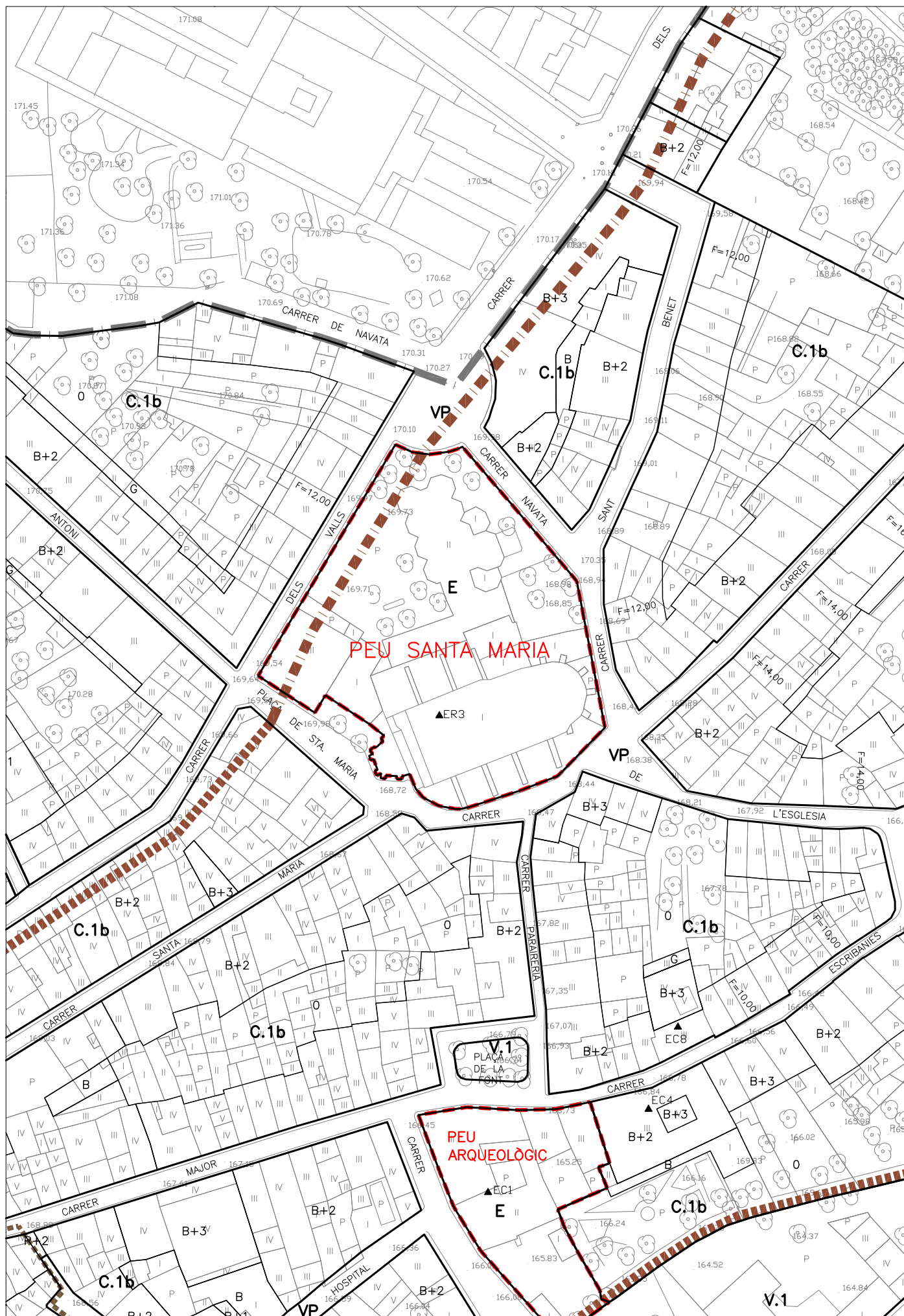
El sostre màxim admès és l'existent.

4.- Llicències

Transitòriament, mentre no s'aprovi el PEU només es permeten obres de reparació, consolidació i petites ampliacions que no afectin l'edifici de l'església.

5.- Condicions

Per la seva tramitació cal sol·licitar informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PEU - SANTA MARIA

PLA DE MILLORA URBANA PMU - SERVITES

1.- Objectius

- Transformar el conjunt d'espais residuals formats per la pl. Pau Casals, pl. Miquel Boix i el carrer Servites, en un parc al servei del nucli antic.
- Categoritzar aquest espai lliure.
- Resituar els edificis destinats a equipaments, estranys a l'arquitectura de l'entorn, situats en la part central i que desfiguren tot l'espai. El trasllat d'aquests equipaments es pot realitzar fora de l'àmbit del nucli antic.
- Permetre la construcció d'un gran aparcament soterrat al servei del nucli antic.

2.- Àmbit

Polígon continu que inclou les finques ocupades per l'edifici de Correus, Telefònica, Llar d'Avis i Ministeri de Treball; la pista poliesportiva propietat de l'ajuntament de Banyoles i la part posterior de les finques del carrer Sant Martíà.

3.- Superfície

La superfície total de l'àmbit és de **10.736,65** m2.

4.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

	Superfícies	
	m2	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR	10.736,65	100,00%
SÒL PÚBLIC:	10.736,65	100,00%
Superfície mínima espais lliures:	9.210,65	85,80%
Superfície màxima per equipament:	1.526,00	14,20%
Sostre màxim per equipament	3.152,00	

ALTRES DETERMINACIONS

1. L'ocupació màxima de l'aparcament soterrat serà del 70% dels espais lliures.

5.- Condicions de gestió i execució

El Pla haurà de qualificar com a sistema viari de subsòl la part destinada a aparcament soterrat.

El sistema d'actuació urbanística per aquest polígon d'actuació és el d'expropiació.

Per la seva tramitació cal sol·licitar informe del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.

5. EDIFICIS I CONJUNTS INCLOSOS EN EL PRECATÀLEG

EDIFICIS

Ref.	Nom, època	Descripció	Adreça	cadastre	fotografia
P1*	(BCIN) – S. XII-XIV		Plaça Major		
P2*	Monestir de Sant Esteve (BCIN) – S.X-XVIII		Plaça del Monestir		
P3*	Església de Sta. Maria dels Turers – S. XIII		Plaça de Santa Maria		
P4*	Muralla de Banyoles – S. XIII-XVII		C/Muralla		
P5*	Carrer Nou – S. XIII-XIV		Carrer Nou		
P7*	Can Racó (seu del CEB) – S. X-XII		Carrer del Puig	1032908	

P8*	Llotja del Tint – S. XV-XVIII		Carrer Sant Pere	0831105	
P9*	Cal Moliner – S. XII-XIV		Plaça Major, 38	0631916	
P19*	Club XX – S. XVIII-XIX		Carrer Migdia	0730210	

P26*	Pia Almoïna (seu del MACB) – S. X-XIV			Plaça de la Font-c/ Pia Almoïna	0831511	
	Can Carré.1915		Casa de Renda. Actualment Residència Geriàtrica	c/ St. Martíà nº 75	0534509	
	Can Lavall.XVI-XIX		Casal de la família Perpinyà que pren el nom de Can Bach per matrimoni. Al segle XVI els Perpinyà agrupen varies cases medievals per formar un gran casal, però la forma actual es deu a la reforma del segle XIX després de l'incendi de la guerra del francès 1808-1814. Actualment és propietat del Sr. Lavall.	c/Escribanies nº 10.	0831514	

	Can Mirambell. 1505	Edifici renaixentista degut a una reforma quasi total del pareire Gaspar Costa formant angle a la placeta. Actualment està dividida en tres habitatges propietat dels Srs. Frigola i Coll.	Plaça de la Font nºs 2 i 3	0732706	
	Can Torrent. 1854	Casal de la familia Torrent, fabricants, de tipus neoclassicista amb unes galeries posteriors interessants	c/Escribanies nº 13	0832609	
	Can Boschdemont. 1941	Edifici d'habitatges noucentista de l'arquitecte Isidre Bosch.	c/ Països Catalans nº11.	0630422	

	Can Tomàs. 1901.	Casa d'estil eclèctic.(Segons la meva informació la casa la va fer bastir un tal Carreras l'any 1897 i el mestre d'obres era l'Amadeu Esparch).L'altra data i nom prové de l'inventari del Consell Comarcal.	c/ del Puig nº 19.	0933806	
	Farmàcia G.Masgrau.XX	Edifici destinat a farmàcia i habitatge degut a una reforma d'estil eclèctic dels anys 1915-1920.	c/Porta Turers nº 8.	0531705	
	Farmàcia Omedes. 1934	Edifici de les mateixes característiques per a la família Masgrau substituint-ne un d'antic, d'estil eclèctic de l'any 1934, obra de l'arquitecte Francesc Figueras	c/ Mercadal nº 16.	0732919	

	Molí de la Victòria.XIII-XX	Molí de la Cofradia dels Paraires al segle XVII i més tard dels Perpinyà situat sobre el rec Major. La planta baixa, on hi resta el salt d'aigua i l'accés al rec sota la placeta de St. Pere és del Sr. Hostench, mentre els pisos són d'un altra propietat amb accés des del c/Major	Plaça de St. Pere nº 9.	0731912	
	La Providència.1866 Can Coromina. 1908	Església i convent de les monges Clarisses d'estil neoclàssic. Casal bastit per Joaquim Coromina amb estil eclèctic i interessant galeria amb arcs neo renaixentistes. Actualment és propietat del Sr. Vilanova.	c/Muralla nº44. Plaça del Monestir nº 1.	0933802	
	Can Garriga.1919	Casa bastida pel matrimoni Garriga- Gimferrer amb detalls noucentistes i interessant galeria. Actualment és de propietat municipal	c/Girona nº 28	0729501	

CONJUNTS

P14*	Cases de l'Ameller – S. XVII-XVIII		Carrer de l'Ameller		
	Carrer Escribanies				
	Carrer de St. Antoni				
	Carrer de la Paraireria				

* Aquests elements ja estaven inclosos en el Pre-Catàleg d'elements que pel seu interès històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar d'una especial protecció de l'Annex III del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament en data 18 de desembre de 2001.



Dades del jaciment: I03959

Nom/s: NECRÒPOLIS PELS VOLTANTS DE SANTA MARIA DELS TURERS

Municipi: Banyoles
Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480815 / y:4663280

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

A llevant de l'actual Banyoles, entre el Monestir de Sant Esteve i l'església parroquial de Santa Maria dels Turers, dins la Vila Vella de Banyoles.

Tipus: Lloc d'enterrament Inhumació col·lectiu necròpolis

Cronologia : 800 / 1150 Medieval /

Estat de conservació: Dolent

Descripció: Sortint del Monestir si hom enfila el carrer del Puig i travessa la Plaça del Teatre per agafar el carrer de l'Església, anirà a raure directament a l'església de Sta. Maria. Segons notícies del s. XIX, al voltant d'aquesta església, així com a la placeta de Sta. Maria, al carrer de l'Església (antigament carrer dels Morts) i al carrer de St. Benet, foren descobertes nombroses tombes excavades a la Roca.

Característiques:

- Ritual d'enterrament: Inhumació
- Tècnica d'enterrament: fosses excavades a la roca. La majoria presentaven una forma rectangular, tot i que algunes (aproximadament 1/4 part de les descobertes) tenien el cap diferenciat dins la capçalera. Eren cobertes amb tres o quatre lloses fines que encaixaven en un rebaix lateral.
- Aixovar funerari: Sabem que a l'interior d'algunes es trobaren petxines i també fragments de fusta. En una situada al carrer nou es descobrí una espècie de barral, d'uns 20cm. de diàmetre, amb un broc i un galet i amb dues nanses laterals.

Informacions actuals encara assenyalen que en fer fonaments a les caese d'aquesta zona es troben sovint sepultures, tot i que per motius pràctics solen ser destruïdes.

Hom ha relacionat aquesta necròpolis amb la primitiva església parroquial de Sta. Maria, construïda en aquest lloc cap a l'any 1000, tot i que per altres investigadors hauria de baixar-se la seva cronologia a un moment anterior a la construcció del temple romànic



Dades del jaciment: I03961

Nom/s: ESGLÉSIA DE SANTA MARIA DELS TURERS

Municipi: Banyoles
Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480815 / y:4663280

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

L'església parroquial de Santa Maria es troba al mig de la vila de Banyoles i és de fàcil localització ja que sobresurt d'entre la resta d'edificis.

Tipus: Edifici religiós església

Cronologia : 800 / 1150 Medieval /

Estat de conservació: Dolent

Notícies històriques: Notícies històriques / 1941 / / En fer-se la restauració de l'església actual de Sta. Maria fou descobert l'absis de l'antic temple romànic

Descripció: Sortint del monestir, enfilarem pel carrer del Puig i travessarem la Plaça del Teatre per agafar el carrer de l'Església, el qual ens portarà directament a l'església parroquial de Sta. Maria dels Turers, marcant el punt d'enllaç entre la Vila Vella i la Vila nova de Banyoles. El sector dels Truers, com indica el nom del carrer del Puig, era més elevat que no pas la zona on s'ubica el Moenstir, construint-se el temple de Sta. Maria dalt d'aquest turonet i afegint com a part del seu nom el topònim del lloc. Abans de l'actual temple gòtic hi hauria existit una altre església dedicada a St. Benet que pels documents caldria situar dins la segona meitat del s. X. Una butlla de Benet VIII de l'any 1017 la denomina indistintament església de St. Benet i de Sta. Maria. En realitzar-se la restauració del temple gòtic durant l'any 1941 es descobrí, al presbiter, els fonaments de l'absis i part de la capçalera d'aquesta anterior església. L'absis trobat tenia una amplada que s'acostava als 4 metres, essent la seva planta semicircular i lleugerament allargassada. La construcció del temple gòtic aprofitaria quasi tot el mur nord a l'església romànica, fent-se actualment en l'aparell i les dimensions dels carreus, si bé la restauració moderna la desfigurà una mica. Tot i així es pot observar com el parament és fet de carreus de pedres de Banyoles, ben tallats i situats en filades força regulars. La intervenció de 1941 també es va trobar un fragement de l'ara amb inscripcions visigòtiques.

Notes: L'any 1269 es començà l'edificació de la nova església de Sta. Mari, quedant enllestida l'any 1333 sota la direcció del mestre Pere Torroella de Fluvià. Per més informació sobre l'església gòtica veure la fitxa del Patrimoni Artístic de Catalunya: Església parroquial de Sta. Maria



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural

dels Turers



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural

Dades del jaciment: I03962

Nom/s: PLAÇA MAJOR (VIA ROMANA)

Municipi: Banyoles
Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480700 / y:4663150

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

La Plaça Major, situada en el centre de la vila, està voltada de porxos i és el punt neuràlgic de la vida de la Banyoles actual.

Tipus: Obra pública via

Cronologia : -218 / 476 Romà /

Estat de conservació: Desconegut

Descripció: En els baixos de la casa nº49-50 de la Plaça Major de Banyoles, situada just a torcar del carrer Major, es descobrí un pas subterrani tallat a la roca que ha estat interpretat com les restes d'una possible via romana, el recorregut de la qual seguiria , segons els erudits, el carrer de Baix, la Plaça Vella o del Teatre, carrer Escribanies, carrer Major, Plaça Major, la Porta dels Turers i el carrer de Mn. Jacint Verdaguer, fins a la font Pudosa.

Visitat per noslatres hem trobat la casa tancada de fa temps, com si no hi visqué ningú. Tot i això, els veïns confirmen l'existència de la troballa, assenyalant que es tractava d'una mena de gran canal tallat a la roca. El no poder accedir a dins de l'immoble dificulta el poder determinar les característiques d'aquesta construcció, i fins i tot, no sabem si resta encara conservada o es va destruir seguidament de la seva descoberta.

Protecció existent: Legal: Declarat BCIN / / / 3046 / / / Declarat BCIN, C. H. la plaça Major de Banyoles. R. 7-12-1999, A.G. 9-11-1999, DOGC nº 3946 de 30-12-1999, R-I-53-0511. (està inclòs el subsòl) / /

Notes: Aquest troballa potser s'haurà de relacionar amb aquella altre del carrer de la Port del Fom (August protector de camins), i amb la certesa amb la certesa que en algun punt del terme municipal de Banyoles hi passava una de les braqnques de la via Gerunda-Bessalú (Via Annia), concretament aquella que partint de Comellà de Terri es dirigeix a Porqueres i Santa Pau



Dades del jaciment: 103963

Nom/s: NECRÒPOLIS PELS VOLTANTS DEL MONESTIR

Municipi: Banyoles

Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:481065 / y:4663380

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

El Monestir de Sant Esteve es troba a llevant de la Vila Vella de Banyoles, en un indret enjardinat. La necròpolis es localitza sota l'església.

Tipus: Lloc d'enterrament Inhumació col·lectiu necròpolis

Cronologia : 401 / 1150 Medieval Domini visigòtic / Medieval Comtes de Barcelona

Estat de conservació: Regular

Notícies històriques: Notícies històriques / / El monestir de St. Esteve és un monestir benedictí, fundat pel vols de l'any 812 per l'abat Bonit. A les actes de consagració parlen de les reedificacions de l'església (anys, 889, 957, 1086, i altres cops durant els segles XII i XVIII.

Descripció: L'any 1968, aprofitant les obres de consolidació i restauració de l'església s'efectua el buidatge el subsòl del creuer, apareixent un seguit d'estructures anteriors al temple actual (1 absis i 2 absidioles, el creuer i basaments de pilastres del temple romànic), així com diverses sepultures i d'altres materials arqueològics. Durant el més da juliol de 1980, l'església torna a ser objecte d'obres, aprofitant-se altra vegada per excavar un tros més del creuer. Es realitzen un seguit de sondeigs, per sota i entorn dels absis trobats l'any 1968. Durant aquestes segones excavacions són descobertes, a la banda de mig dia pel creuer, les restes de l'absis i d'una absidiola de l'església pre-romànica i també algunes sepultures, situades darrera l'absis romànic meridional. A parti de la planimetria que fou feta durant aquestes excavacions s'han distingit un seguit de tipus de sepultures:

1-Tombes excavades a la roca, de planta més o menys rectangular, que caldria relacionar amb l'església pre-romànica o fins i tot amb un edifici anterior. Les excavacions de 1968 apareixeren 3 tombes d'aquestes característiques, amb un angle d'unió de l'absis romànic i la seva absidiola nord, a l'exterior, i al menys dues més partides per aquesta mateixa absidiola. A l'any 1980 es trobaren dues sepultures d'aques tipus a uns quants metres de l'absidiola de migjorn, encara avui visibles. Hom les pot datar dins un lapse ampli, comprés entre la època paleocristiana o de domini visigòtic i els segles IX i X.

2-Tombes excavades a la roca amb el cap diferenciat dins la capçalera. Se'n trobaren dues a la banda septentrional del creuer romànic. Han estat datades cap al darrer moment de l'església pre-romànica, cap al segle X

3-Sepultures amb coberta de lloses situades arran de l'absidiola sud de l'església romànica, a l'exterior. Del conjunt de tres o quatre



tombes d'aquest tipus se'n destaca la més septentrional, coberta per un única gran llosa amb una creu llatina incisa al damunt. Algunes d'aquestes sepultures són excavades a la roca, d'altres són lloses. Probablement s'haurien de relacionar amb l'església romànica adjacent.

4-Fosses d'època moderna, buidades al mig de la nau, com la del l'abat Antoni de Cartellà (1618-1622), que comporten la destrucció de part de les resta dels edificis anteriors

Protecció existent:

Legal: Declarat BCIN / / / / / D. 2-11-1973, BOE 21-11-1973, R-I-51-3922. / /

Física: Tapat

Notes:

Per més informació sobre el monestir de Sant Esteve de Banyoles veure la fitxa del Patrimoni Artístic de Catalunya: Monestir de St. Esteve



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural

Dades del jaciment: I03969

Nom/s: MONESTIR DE SANT ESTEVE DE BANYOLES

Municipi: Banyoles
Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:481065 / y:4663380

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

El Monestir és situat a l'extrem de llevant de la Vila Vella de Banyoles, en un indret enjardinat i, gràcies a la bona senyalització, fàcilment localitzable.

Tipus: Edifici religiós temple

Cronologia : 401 / 715 Medieval Domini visigòtic /

Estat de conservació: Regular

Notícies històriques: Notícies històriques / / / Es tracta d'un monestir benedictí, fundat cap el 812, per l'abat Bonit. Serà reedificat els anys: 889, 957, 1086, i ampliat durant els s. XII i XVIII

Descripció: L'any 1968, aprofitant les obres de consolidació i restauració de l'església, s'efectua el buidatge del subsòl del cruer, apareixent un seguit d'estructures anteriors al temple actual: un absis i dues absidioles, el cruer i basaments de pilastres. Aquesta construcció, que segueix la mateixa disposició i orientació que l'absis i el cruer del temple actual, ha estat datada dins la segona meitat del s.XI. La planta d'aquesta construcció, reconstruïda a partir dels elements arquitectònics trobats, correspondria a una construcció a tres naus, capçada a llevant per tres absis semicirculars i amb un creuer molt profund.

Durant el mes de juliol de 1980 l'església torna a ser objecte d'obres; aprofitant l'avinentesa, es realitzen un seguit de sondeigs per sota i entorn dels absis trobats el 1968. Són descoberts, a la banda de migdia del cruer, dos nous absis que evidencien l'existència d'un temple anterior, amb una orientació ben diferent en relació a la del s. XI. L' absis principal dels dos trobats correspondria, probablement a una església d'una nau, i el gruix del mur de només 55 cm., així com l'absència de fonamentació ha fet suposar que la cobertura seria de fusta. De planta semicircular allargada, els paraments són de pedres escairades de format petit lligades amb morter i enlluït. Conserva la pavimentació interior d'opus signinum. Al costat nord d'aquest absis se'n va adossar un altre, amb una ampada de mur pels voltants d'un metre i d'amplada semicircular. El seu parament és fet de pedra de Banyoles de format més gran que l'anterior, disposant-se en filades regulars que possibilitarien la construcció d'una volta de pedra. Hom ha relacionat aquesta estructura amb la reconstrucció de l'any 975, essent l'absis més primitiu les restes d'aquell primer temple que, o fou edificat pels mojos de Bonit al 812, o bé fou reconstruït a partir d'un altre temple anterior de nau i coberta de fusta. Rure et ali. (1988, p .20) daten aquestes estructures a partir de les informacions proporcionades per membres



del CECB que van participar en l'excavació, dins del món visigòtic (VII d.C.), sense descartar la possibilitat que fos encara més antic. Juntament amb aquestes estructures foren trobats fragments de terrissa medieval i moderna i gran quantitat de tegulae, així com un seguit de sepultures.

Un cop acabada l'excavació es van tapar les estructures amb plàstics i es cobriren de terra, essent pavimentat novament el sòl de l'església. Actualment la planta dels temples primitius es pot resseguir per un seguit de línies blanques pintades sobre el paviment, marcant les seves dimensions.

Protecció existent:

Legal: Declarat BCIN / / / / / D. 2-11-1973, BOE 21-11-1973, R-I-51-3922 / /

Física: Tapat

Física: Senyalitzat

Notes:

Per més informació sobre el Monsetir de Sant Esteve de Banyoles veure la fitxa del Patrimoni artístic de Catalunya: Monestir de St. Esteve.



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural

Dades del jaciment: I03972

Nom/s: CARRER DEL PUIG

Municipi: Banyoles

Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480990 / y:4663300

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

El carrer del Puig es situa a llevant de la Vila Vella de Banyoles, ben a prop del Monestir de Sant Esteve.

Tipus: Obra pública altres

Cronologia : -218 / 476 Romà /

Estat de conservació: Desconegut

Descripció: Per arribar-hi, sotint del Monestir, només haurem de dirigir-nos cap a la Plaça del Teatre o Plaça Vella. El carrer del Puig és justament el carrer que unix ambdós llocs.
Al costat oest del carrer, sota el nivell d'un hort i varis metres de profunditat fou descoberta una cambra de planta rectangular excavada a la roca i ,alcostat, un sistema de gruixuts carreus en el que hi desaigava un tub de ceràmica
Hom ha relacionat aquesta estructura amb aquella trobada a la Plaça Major (veure fitxa Plaça Major)



Dades del jaciment: I03973

Nom/s: PORTA DEL FORN

Municipi: Banyoles

Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480935 / y:4663205

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

El carrer Porta del Forn es troba a llevant de l'actual Banyoles, entre la Plaça del Teatre i el carrer de la Muralla, ben a prop del Monestir de Sant Esteve.

Tipus: Varis desconegut

Cronologia : 14 / 192 Romà Alt Imperi /

Estat de conservació: Destruint

Notícies històriques: Actuacions d'afeccionats i clandestins / 13-7-58 / sr. Ramon Port / En un punt indeterminat del carrer hi trobà el cap de terrissa

Descripció: Per arribar al lloc de la troballa, des del Monestir, caldrà enfil·lar el carrer del Puig fins arribar a la Plaça del Teatre on, un dels carrers que hi desemboca és justament el carrer Porta del Forn. El 13 de juliol de 1958 el sr. Ramon Port trobà, en un punt indeterminat d'aquest carrer, un cap de terrissa de 11'5cm. d'alçada, probablement una representació d'August abillat de Pontífex Maximus, amb el cap cobert a punt de celebrar un sacrifici. Nolla i Casas (1982, p.163) relacionen aquesta troballa amb la possible existència d'una via romana que creuaria els terrenys en que avui es situa la vila de Banyoles, essent la imatge una representació del geni d'August protector de les cruïlles de camins.



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural

Dades del jaciment: I03974

Nom/s: POU DE LA PIA ALMOINA

Municipi: Banyoles

Comarca: Pla de l'Estany

Coordenades UTM: x:480820 / y:4663185

Accés: Fàcil

Context: Zona urbana

L'edifici de la Pia Almoina o antiga casa de la vial, es localitza al centre de la ciutat, a mig camí de la Plaça Major i el Monestir de Sant Esteve.

Tipus: Obra pública altres

Cronologia : 1300 / 1399 Medieval Baixa Edat Mitjana /
1453 / 1789 Modern /

Estat de conservació: Bo

Notícies històriques: Notícies històriques / 1307 / / Data de construcció del pou
Notícies històriques / 28-6-1655 / / Bombardeig de la ciutat i
inutilització del pou
Notícies històriques / s.XIX / / Pavimentació del pati amb el
cobriment definitiu
Notícies històriques / 1958 / / Descoberta i excavació del pou

Descripció: El pati gòtic d'aquesta casa, del s. XIV, avui pot veure's restaurat, l'àmpit octogonal que protegeix el pou construït l'any 1307. A l'any 1958, en iniciar-se les obres de restauració i acondicionament de l'edifici per a ser la seu del MACB es descobrí la boca d'aquest pou, sota un paviment de finals del s. XIX
L'excavació total d'aquest va donar com a resultat l'aparició d'abundantíssima pisa i terrissa llençada des de 1655 (inutilització del pou pel bombardeig del 28 de juny) fins al s. XIX, part de la qual fou restaurada per Alsius i Malagelada i exposada al mateix MACB. Al Museu, però, s'exposen tres conjunts de peces trobades a la Pia Almoina i calen ser distingits:
1-Pisa apareguda al pati on es troba el pou, sense interès arqueològic esticte, en aparèixer exemplars de tota mena i cronologia.
2-Ceràmica apareguda en el pou, d'època anterior al bombardeig, caiguda accidentalment des del 1307 fins al bombardeig del 1655: cànirs i poals.
3-Pisa i terrissa d'època posterior al bombardeig, llençada sistemàticament amb altra runa i terra entre 1655 i el primer terç del s.XIX.

Protecció existent: Legal: Declarat BCIN / / / / / 01/03/1962 / 1-3-62, BOE 9-3-62, R-I-51-0001352 / /