



NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Definició i objecte del Pla General

1.1.- El Pla General d'Ordenació constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Banyoles, de conformitat amb el que disposa l'actual legislació urbanística.

1.2.- El present Pla General és el resultat de la iniciativa de l'Ajuntament de Banyoles per a la revisió del Pla General vigent, aprovat el maig de 1956 i de l'adaptació del mateix a la Llei del Sòl, de 5 de maig de 1975 i



d'acord amb l'art. 123 del seu Reglament de Planejament, i com a compliment del tràmit de revisió iniciat el 1978.

1.3.- El present Text Refós és el resultat de l'adaptació del Pla General aprovat l'any 1984, en el qual s'hi ha introduït totes les figures d'execució i desenvolupament del Pla aprovades durant aquests anys de vigència, les Modificacions del Pla General que s'han tramitat conjuntament, i l'adequació al marc normatiu que representa el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

1.4.- El present document té preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició municipal que regeixi l'ús i l'ordenació del territori. En el que no estigui previst per aquest document, seran d'aplicació les Normes vigents sectorials en matèries d'habitatge, Medi Ambient Natural, Planejament i Ordenació del Territori.

Art. 2.- Contingut del Pla General

2.1.- El Pla General d'Ordenació de Banyoles està integrat pels següents documents:

- Memòria justificativa de l'ordenació
- Plànols d'ordenació
- Normes urbanístiques
- Programa d'Actuació i Estudi econòmic-financer

2.2.- També formen part de la documentació els Estudis Previs i l'avanç d'ordenació, fases prèvies a l'elaboració del Planejament, índexs des quals figuren a la Memòria Justificativa.

Art. 3. Vigència i revisió del Pla General

3.1.- Aquest Pla General es posarà en vigor el següent dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i es mantindrà vigent mentre no es procedeixi a la seva revisió.



3.2.- Justificarà la revisió d'aquest Pla, previ l'estudi justificatiu corresponent, l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:

- El transcurs del termini de vuit anys, comptats a partir del dia de la publicació al BOP de l'aprovació definitiva.
- Un índex de creixement demogràfic acumulat quadriennal, superior al 20%.
- L'alteració, per exigències legals o de caràcter tècnic general, dels estandards reservats per als serveis públics, especialment de zones verdes i equipaments, deguts a la transformació econòmica i social.
- L'aprovació d'un Pla Director Territorial de Coordinació que afectés el terme municipal i que fes imperativa la revisió.
- El programa d'actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 4.- Modificació del Pla General

4.1.- La Modificació del Pla podrà portar-se a terme en qualsevol moment, en els termes i amb els continguts assenyalats en els apartats 3 i 4 de l'art. 154 del Reglament de Planejament i, si no s'alteren o varien substancialment les previsions de població dins dels mateixos criteris establerts en la norma precedent. Es tramitaran d'acord amb allò que estableixen els arts. 75 i 76 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i els arts. 161 i 162 del Reglament de Planejament.

4.2.- En qualsevol cas, l'esmentada modificació haurà d'anar acompanyada per un estudi justificatiu de la seva procedència en l'ordenació general i, en especial, del manteniment dels estandards de serveis públics.

4.3.- S'entendrà que es modifica la qualificació o ús urbanístic de les zones verdes i espais lliures, tant per l'adopció d'una altra qualificació com per la reducció de la seva superfície. Tot això, sense perjudici que, en aplicació de l'art. 6, es precisin els seus límits o formes, tanmateix sense disminuir la seva superfície.



Art. 5.- Obligatorietat del Pla General

5.1.- Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant a l'administració com als particulars. Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'estableixin en els arts. 90 i 91 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

5.2.- No obstant, amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos en el Pla, a l'empara del que disposa l'art. 91.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

5.3.- Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb el Pla, quan no dificultin la seva execució i l'ocupació estigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori.

5.4.- Sense perjudici del que disposa, amb caràcter transitori, el Títol IV d'aquesta normativa, és d'aplicació íntegra l'art. 93 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

Art. 6.- Interpretació i regles gràfiques

6.1.- Les normes d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i finalitats, expressats en la Memòria. En els casos de dubte o d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris. Pel que fa als plànols d'ordenació, el canvi de color i l'eix del carrer és el que defineix l'àmbit



6.2.- La delimitació dels sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquest Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament planimètric, podrà ser precisada o ajustada en els elements de planejament (Plans Parcial i/o Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística) que desenvolupen el Pla General, així com en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.

6.3.- Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els esmentats ajustaments seran les següents:

6.3.1.- No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació "literal", en més o menys d'un cinc per cent (5%).

6.3.2.- No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les precisions dels seus límits, deguts a ajustaments respecte de:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

6.3.3.- Així mateix, no podrà realitzar-se mai un ajust de la delimitació d'un sistema de parcs i jardins urbans i/o d'equipaments públics que suposi disminució de la seva superfície.

6.4.- Totes aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desplegui el Pla General i, fins i tot, en els treballs planimètrics i topogràfics de canvi d'escala.



TÍTOL II

DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Art. 7.- Normes generals

7.1.- Les determinacions del Pla General es desplegaran d'acord amb la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, en forma de Plans Parciais, Plans Especials, Programes d'Actuació i Estudis de Detall. Els plànols 1/1.000 assenyalen els perímetres corresponents a tal efecte.

7.2.- Quan no estigui prevista per a un sòl o sector determinat una de les actuacions assenyalades en l'apartat anterior, les determinacions del Pla General seran d'aplicació immediata i directa.

7.3.- De conformitat amb el que disposa l'art. 40.1 del Reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació en els sòls urbans inclosos en sectors del Pla Especial o en Unitats d'Actuació, fins que no s'hagin desenvolupat de conformitat amb les previsions del Pla. Per al sector del Casc Antic es disposen, però, ordenances d'edificació que permeten d'atorgar llicències durant el període transitori fins a l'aprovació del Pla Especial. L'anticipació de llicències en les Unitats d'Actuació acomplirà allò establert en l'article 81 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

7.4.- El desplegament dels determinis del Pla General haurà d'executar-se en l'ordre i els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

Art. 8.- Desplegament del Pla



8.1.- Totes les previsions del Pla General en sòl urbà seran d'execució immediata i directa, sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials i/o Projectes de Reparcel·lació o Compensació, que per a determinats sectors s'assenyalin.

8.2.- Tanmateix, de conformitat amb l'art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, es podran formar Estudis de Detall per millorar aspectes concrets en la fixació d'alineacions o de volumetria. Les Unitats d'Actuació definides en sòl urbà no precisen de planejament ulterior. Per tant, no són desplegament del Pla, sinó una forma de la seva execució.

8.3.- En sòl urbanitzable programat, el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.

8.4.- L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla General.

8.5.- En el sòl urbanitzable no programat, el Pla General es desplegarà a través de Programes d'Actuació Urbanística i, successivament, de Plans Parcials.

8.6.- Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i immediata. L'ocupació del sòl amb edificacions s'ajustarà a les previsions dels Plans Especials que es recomana redactar.

8.7.- A més, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, conreus i espais forestals i millora del medi rural.

8.8.- Les previsions del Pla General respecte de Sistemes Generals es desplegaran directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o Projectes d'Obres.



8.9.- L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per regular en detall l'ús i protecció dels sistemes: general viari, d'espais lliures, d'equipaments comunitaris i d'infraestructures tècniques.

Art. 9.- Plans Parcials

9.1.- Els Plans Parcial s d'ordenació hauran de comprendre les determinacions previstes en la legislació vigent sobre la matèria que li sigui d'aplicació.

9.2.- Aquests plans no podran modificar de cap manera el Pla General i, si es dóna el cas, el Programa d'Actuació que despleguin. Conseqüentment, no s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones ni sector, encara que es respecti l'aprofitament mig, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat.

9.3.- Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

9.4.- El Pla Parcial haurà de contenir la divisió poligonal i l'assignació dels sistemes d'execució. En el pla d'etapes no es podrà preveure un termini superior a quatre anys per a la realització de la urbanització, llevat que, per l'envergadura, en calgui un altre de més llarg, sense que excedeixi de vuit anys.

Art. 10.- Plans Especials

10.1.- Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per cada cas s'estableixi en la legislació vigent sobre la matèria que li sigui d'aplicació i als objectius previstos per als mateixos en el Pla General.

10.2.- Els Plans Especials no podran modificar les determinacions del Pla General, especialment aquelles que regulen el volum i l'ús del sòl, però si precisar-les.



10.3.- El Pla General preveu, per al sòl urbà, la formació de sis Plans Especials.

10.5.- El P.E.II, el P:E:III, P.E.IV i P:E:VI suposen la suspensió de llicències al corresponent sector fins a la seva aprovació. Els altres poden funcionar transitòriament amb les Ordenances Generals establertes.

Art. 11.- Estudis de Detall

11.1.- Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General.

11.2.- Als efectes d'aplicació dels arts. 26 del D. L. 1/1990 de 12 de juliol i 65 del Reglament de Planejament s'entendrà per determinació fonamental del Pla General l'edificabilitat o volum i usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació, considerant-se totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada) com a secundàries, excepte en els casos que les Normes les defineixin d'una manera unívoca (màximes o mínimes) o bé les limitin per condicions d'entorn (predis o veïns). En aquest sentit, mai una ordenació volumètrica podrà disminuir les condicions d'assolellament existents abans de l'Estudi de Detall.

11.3.- Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se, excepte que es tramiti una modificació del Pla.

Art. 12.- Sistemes d'Actuació del Pla General

12.1.- L'execució del Pla General i dels seus Plans Parcial i Especials correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts per l'actual legislació.



12.2.- Els plans que es redactin desplegant el Pla General determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució entre els previstos en la Legislació Urbanística.

12.3.- Per procedir a tal determinació haurà de raonar-se, degudament, que el sistema o sistemes escollits són els més adequats per tal d'assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de cada polígon, tals com l'estructura de la propietat i usos del sòl existents, les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i de la població, els medis econòmico-financers disponibles i el tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons allò previst en l'art. 56 del Reglament de Planejament.

12.4.- El sistema escollit haurà de tendir, especialment, a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució del pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que estiguessin previstos.

Art. 13.- Unitats d'Actuació Urbanística

13.1.- En el sòl urbà, el Pla delimita Unitats d'Actuació Urbanística amb l'objecte d'assegurar els determinis més importants de l'ordenació establerta i vincular l'edificabilitat a la materialització prèvia de les cessions legalment obligatòries i a l'assumpció del compromís de contribuir a les càrregues d'urbanització corresponents.

13.2.- D'acord amb els Reglaments de Planejament i de Gestió, la concessió de llicències d'edificació en les Unitats d'Actuació vénen condicionades al compliment dels esmentats requisits en la forma legalment exigible.

13.3.- Per tal de repartir equitativament cessions i càrregues, hom procedirà a la reparcel·lació corresponent, en els termes legalment establerts.



13.4.- El sistema bàsic d'actuació escollit per a l'execució d'aquelles unitats és el de cooperació. Si existissin iniciatives de la propietat en alguna d'elles, es podrà canviar el sistema pel de compensació.

13.5.- Les unitats previstes es relacionen en el quadre inclòs en l'annex IV de la present normativa.

Art. 14.- Execució dels sistemes

14.1.- La qualificació de sistema comporta, normalment, la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, a efectes d'expropiació forçosa pels tràmits legals, sense perjudici de la seva cessió gratuïta i obligatòria quan escaigui.

14.2.- Els sistemes obtinguts amb el desenvolupament i execució del Pla General seran de propietat pública, si no s'acorda d'altra manera.

14.3.- S'exceptuen d'aquesta consideració demanial els equipaments existents de domini privat, mentre no variï aquest últim, així com els sistemes actualment integrats en el domini patrimonial de l'Ajuntament, mentre no s'acordi legalment el seu canvi a demanial.

Art. 15.- Llicències municipals

15.1.- Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'art. 247 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins, realització de tallafocs i, en general, qualsevol activitat que afecti a les característiques naturals del terreny.

15.2.- En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efectes l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que, sense això, no es podrà iniciar cap obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.



15.3.- Els actes relacionats en l'art. 15.1, d'aquesta normativa, promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes, igualment, a llicència municipal. En cas d'urgència o excepcional interès es tindrà en compte el que s'ha disposat en l'art. 250.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i en els arts. 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 16.- Llicències d'Obres Majors i Menors

16.1.- Als efectes de l'article 75 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals es consideren Obres Majors les obres d'edificació, de reforma, de reparació o de rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, compreses en tot cas les següents:

- 1.1.- Les que afectin els fonaments o els elements estructurals.
- 1.2.- Les que modifiquin el volum o les superfícies construïdes, les instal·lacions o els serveis comuns.
- 1.3.- Les que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- 1.4.- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- 1.5.- Les que afectin immobles del patrimoni històric-artístic o es trobin sotmesos a especial protecció.

També les de parcel·lació, els moviments de terres, l'enderroc de les edificacions i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat.

16.2.- Seran Obres Menors les no compreses en l'enumeració anterior i les de pintura exterior.

Art. 17.- Condicions d'urbanització per les llicències

17.1.- En el sòl urbà, la llicència per edificar exigirà, en tot cas, que es tracti de terrenys donant façana a la via pública, oberta en tota la seva



amplada i que comptin, com a mínim, amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació de residuals, explanació i encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.

17.2.- Els sòls que reuneixin els serveis esmentats en l'apartat anterior, però que manquin de pavimentació de calçada o d'enllumenat públic, podran, igualment, sol·licitar llicència, d'acord amb l'art. 40 del Reglament de Gestió Urbanística.

17.3.- En sòl urbanitzable programat es tindrà en compte allò que disposa l'art. 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 18.- Documentació per sol·licitar llicència d'obres

18.1.- Les sol·licituds de llicències d'Obra Major s'acompanyaran dels següents documents:

- a) Instància de sol·licitud
- b) Projecte redactat per facultatiu competent visat pel Col·legi professional corresponent (2 còpies).
- c) Plànol de situació a escala 1/2000 i d'emplaçament a escala 1/500, detallant la situació de les edificacions i concretant: profunditats, alçades, separacions a veïns i fent esment al compliment de la normativa urbanística aplicable segons la zona.
- d) Fulls visats del tècnic o tècnics competents assumint la direcció de l'obra.
- e) Aquella documentació que la Normativa específica de la zona demani.

18.2.- En els supòsits d'obres de reforma, es grafiaran: en negre les obres que es conservin o romanguin; en groc aquelles que desapareguin i en vermell l'obra a construir. També es podran representar per mitjà de plànols separats, l'estat actual i els que es projectin de reforma.

18.3.- Les sol·licituds de llicències per a la realització d'Obres Menors s'hauran d'acompanyar de:

- a) Plànol de situació a escala 1/2000.



- b) Croquis de l'obra.
- c) Full del tècnic o tècnics competents assumint la direcció de l'obra, quan sigui necessari.

Art. 19.- Llicència de moviment de terres

La llicència per a moviment de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, ni la seva urbanització, ni l'excavació de fonaments i soterranis, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellament i neteja de terres lliures.

Art. 20.- Llicència de parcel·lació

20.1.- Resta subjecta a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en d'altres d'independents, en els termes definits en l'art. 139 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

20.2.- Amb la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar projecte subscrit per tècnic superior (2 còpies) que inclourà la següent documentació:

- a) Memòria justificativa.
- b) Plànol d'emplaçament de la finca, referit a la classificació del sòl que consta en el Pla General, a escala 1/2.000.
- c) Plànol de parcel·lació, a escala 1/200.

Art. 21.- Llicència de tancament de parcel·les

21.1.- Restarà subjecta a llicència el tancament de les finques, considerant-se Obra Menor.



21.2.- Les tanques s'hauran d'executar amb materials ben acabats i que no constitueixin perill per a la seguretat dels vianants.

21.3.- Les tanques que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat i en execució hauran de seguir les alineacions previstes per al sòl destinat a edificació privada.

21.4.- Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en sòl urbanitzable programat i no programat, mentre no tinguin Pla Parcial aprovat i en execució, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï a rescabalar-se del cost de la tanca per al moment de l'execució futura d'aquells sistemes o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se.

21.5.- Les finques situades en sòl no urbanitzable es podran tancar, definitivament, a una distància de 5 m. de l'eix dels camins públics. La distància que hauran de guardar respecte a les carreteres s'adaptarà a la seva normativa específica.

Art. 22.- Llicència de tallada d'arbres

22.1.- Queda subjecta a llicència tota tallada d'arbres que formin part de masses arbòries i en tota classe de sòls.

22.2.- Aquesta llicència serà atorgada sempre per l'Ajuntament, llevat del cas en què la Normativa Urbanística aplicable determinés la conservació de l'arbrat o el regulés d'alguna manera incompatible amb la seva tallada. En cas de donar-se algun d'aquests supòsits, l'Administració podrà denegar la llicència o condicionar-ne l'atorgament al compromís de replantar-lo.

22.3.- La llicència municipal serà sempre independent de la que calgui obtenir d'altres organismes i entitats amb competència concurrent.



22.4.- Quan la llicència es demani per a arbrat situat dins del "Paratge Pintoresc de l'Estany" es donarà audiència al Patronat corresponent.

22.5.- Amb la sol·licitud que es presenti s'haurà d'acompanyar plànol de situació i memòria, especificant les espècies a tal·lar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport (3 còpies).

Art. 23.- Llicència d'enderroc

23.1.- Està prohibit l'enderroc de tota o part d'una edificació sense haver obtingut llicència prèvia.

23.2.- A la sol·licitud que es formuli per obtenir aquesta llicència s'hi haurà d'acompanyar l'assumpció de la direcció i responsabilitat de l'obra per part del facultatiu corresponent. Així mateix, s'acompanyarà un document en què el sol·licitant es compromet a reparar els mals que pugui ocasionar en béns de domini públic i reposar els elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar.

23.3.- Per a l'enderroc d'Obres Majors serà obligada la presentació de plànols a escala suficient (1:200 com a mínim) de l'estat de l'edificació preexistent, en plantes i alçats, i abast de l'enderroc sol·licitat.

23.4.- La llicència d'enderroc s'haurà de condicionar al compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Art. 24.- Llicència de primera utilització

24.1.- Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús per comprovar si està d'acord amb el Pla. El procediment a seguir serà el que s'estableix a l'article 91 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis als ens locals.



24.2.- No podrà atorgar-se la llicència de primera utilització en el supòsit que l'edifici no s'ajustés a la llicència d'obres corresponent.

24.3.- La llicència de primera utilització o de modificació objectiva d'ús és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

24.4.- La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la que cal a la instal·lació i obertura d'activitats industrials i mercantils.

Art. 25.- Llicència de publicitat en via pública

25.1.- La col·locació de rètols en façana, indicadors d'establiments, restarà subjecta a llicència d'Obra Menor. Pel contrari, els plafons publicitaris, sigui quin sigui el lloc on es col·loquin, i els situats a la coberta dels edificis tindran la consideració d'Obra Major.

25.2.- En tots els casos, a la corresponent instància s'hi haurà d'acompanyar un croquis, per als considerats Obra Menor, i un projecte assumint la direcció, per als altres.

25.3.- Els cartells hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector i, de manera especial, amb les Ordenances específiques de cada sector.

Art. 26.- Inspecció de les obres

26.1.- Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, el qual assenyalarà la línia oficial aixecant a l'efecte la corresponent acta, on s'hi reflectirà.

26.2.- Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i aquell en què assoleixi l'alçada màxima autoritzada, per tal que els serveis tècnics municipals



efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'aixecarà també la corresponent acta.

26.3.- Acabades les obres, l'interessat ho notificarà a l'Ajuntament, adjuntant certificació del facultatiu director de les mateixes, amb l'objecte d'efectuar-ne la inspecció final. En ella es comprovarà si l'obra s'ha ajustat a la llicència atorgada i també si s'ha reparat tots els perjudicis causats a la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, línies elèctriques o qualsevol altre servei. Si tal inspecció és favorable, es lliurarà a favor del promotor, prèvia petició, la corresponent llicència de primera utilització de l'edifici.

Art. 27.- Termini, pròrroga i caducitat de les llicències

27.1.- A les llicències d'obres es farà constar el termini en què hauran d'acabar-se, el qual no podrà ser superior a dos anys.

27.2.- Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans d'expirar aquest, l'interessat podrà sol·licitar pròrroga de durada meitat de la concedida inicialment. Si la sol·licitud de pròrroga no es resol en el termini de trenta dies hàbils, s'entendrà atorgada per silenci administratiu positiu.

27.3.- Les llicències caducaran:

- a) Pel fet de no haver-se iniciat les obres abans de vèncer el termini que s'hagués fixat en la llicència o que constés en la sol·licitud.
- b) Pel fet de no haver-se acabat les obres dins del termini fixat en la llicència o en la seva pròrroga.

Art. 28.- Informació pública urbanística

28.1.- Aquest Pla General, així com els Plans parcials, Especials i Programes d'Actuació Urbanística que ho desenvolupin, els Projectes d'Urbanització que es redactin per a la seva execució, les ordenances, els projectes de compensació i de reparcel·lació i els projectes d'obres



públiques, així com qualsevol altre document que hi estigui relacionat, podran ser consultats per qualsevol persona.

28.2.- Perquè els interessats puguin exercir els drets que s'assenyalen en l'apartat anterior, l'Ajuntament, d'acord amb l'art. 164 del Reglament de Planejament Urbanístic, disposarà d'un local on es pugui dur a terme aquella consulta i on estaran a disposició del públic, per un espai de quatre hores diàries com a mínim, coincidint amb les de despatx de l'oficina, tots els documents relatius al planejament urbà de Banyoles. A cadascun d'aquests documents hi constarà la data d'aprovació definitiva per l'organisme competent, mitjançant diligència signada pel Secretari de la Corporació.

28.3.- Així mateix, s'establirà per part de l'Ajuntament un horari de freqüència com a mínim setmanal en la que els tècnics municipals respondran les consultes i donaran les informacions que hom els demani sobre el planejament.

Art. 29.- Informes urbanístics

29.1.- A requeriment de qualsevol persona, l'Ajuntament emetrà informe sobre les circumstàncies urbanístiques relatives a qualsevol finca o sector del terme municipal.

29.2.- Aquest informe s'emetrà prèvia sol·licitud per escrit a l'interessat, la qual s'acompanyarà d'un croquis suficient per determinar l'emplaçament de la finca o sector del qual es sol·liciti la informació.

29.3.- El termini per emetre aquest informe no serà superior a un mes.

Art. 30.- Cèdules urbanístiques



30.1.- La cèdula urbanística és el document acreditatiu del règim urbanístic d'una finca del terme municipal.

30.2.- La cèdula urbanística s'expedirà per l'Ajuntament, a sol·licitud dels interessats, en el termini d'un mes comptant a partir del dia de la sol·licitud. En aquesta sol·licitud es descriurà detalladament la finca i la seva posició exacta, acompanyant un plànol a escala 1/500 que concreti la configuració del sòl i la seva situació respecte dels vials i de qualsevol altre espai delimitat com de domini públic, així com les propietats amb les quals afronta.



TÍTOL III

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL III.I

Disposicions generals

Art. 31.- Règim urbanístic del sòl

31.1.- El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que s'ha previst en l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i en l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix mitjançant:

- a) Classificació del sòl segons el seu règim.
- b) Qualificació urbanística del sòl, amb la divisió de sistemes i zones.

Art. 32.- Classificació del sòl

32.1.- El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en urbà, urbanitzable programat o no programat i no urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en els plànols a escala 1/5.000 "Estructura General i Orgànica del Territori" i d'escala 1/1.000 "Ordenació del sòl urbà i urbanitzable".

32.2.- El sòl urbanitzable es convertirà en urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic.

32.3.- El sòl no urbanitzable no es podrà transformar en urbanitzable durant la vigència d'aquest Pla General.

Art. 33.- Abast de les determinacions del Pla



33.1.- En el sòl urbà el Pla precisa l'ordenació en forma detallada essent, en conseqüència, d'immediat i directe compliment, sense precisar d'ulterior regulació. S'exceptua d'aquesta Norma el sector de reforma interior, de conformitat amb l'art. 43 d'aquestes Normes urbanístiques.

33.2.- En el sòl urbanitzable programat l'ordenació detallada l'efectuarà el Pla Parcial, si bé el Pla General fixa, amb caràcter mínim i de manera vinculant, les determinacions previstes en els plànols sobre la xarxa viària, la localització dels espais lliures i les dotacions comunitàries i el tipus d'ordenació.

33.3.- En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques que han de reunir les actuacions en aquesta categoria i la definició del nucli de població. Les determinacions previstes en els plànols sobre la xarxa viària i espais lliures seran igualment vinculants.

33.4.- En el sòl no urbanitzable, la regulació és d'aplicació directa, amb les particularitats que s'assenyalen en l'art. 8.6. d'aquestes Normes urbanístiques.



CAPÍTOL III.II

Sistemes generals i locals

Art. 34.- Definició

34.1.- Els sistemes són el conjunt d'elements que, ordenadament relacionats entre ells, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.

34.2.- Els sistemes seran generals quan, funcionalment, vagin dirigits a cobrir necessitats a nivell de tot el territori ordenat. Pel contrari, seran locals els sistemes que estructurin, orgànicament i de manera específica, un sector.

Art. 35.- Determinació de l'ús

35.1.- Els sistemes generals que en el moment de l'aprovació del Pla General estiguessin afectats a un servei públic, es continuaran prestant en la forma que es venien utilitzant.

35.2.- Els sistemes generals de nova creació es vincularan a un ús a través del propi Pla General o per mitjà de Plans Especials.



35.3.- Els sistemes locals quedaran afectats al seu destí per mitjà del Pla General o pel planejament secundari que ordeni un sector de planejament.

Art. 36.- Execució dels sistemes

36.1.- Els sistemes generals s'executaran de conformitat amb el que s'ha previst en l'art. 14 d'aquestes Normes urbanístiques.

36.2.- Els sistemes locals en sòl urbà es duran a terme a través del sistema previst en el Pla Especial que els ordeni, en la Unitat d'Actuació Urbanística que els emmarqui i, en el cas de no existir, per mitjà d'un projecte d'obra municipal. Els situats en sòl urbanitzable es desenvoluparan, en tot cas, a través del sistema establert per a l'execució del Pla Parcial.

Art. 37.- Titularitat i gestió dels sistemes

37.1.- El sòl destinat a sistemes generals i locals serà, en general, de domini públic, amb les excepcions establertes en l'art. 14 d'aquestes Normes.

37.2.- Les gestions dels serveis que s'estableixin sobre els esmentats sòls es podran efectuar:

- a) Per gestió directa, mitjançant òrgans o ens de la pròpia Administració.
- b) Per gestió indirecta, preferentment per concessió administrativa.
- c) Per constitució del dret de superfície o d'un altre d'anàleg que atribueixi al titular de la gestió de l'equipament previst en el Pla o Plans Parcials o Especials que a tal efecte es redactin.

37.3.- Malgrat el que s'ha disposat en els apartats anteriors, tots els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran continuar la seva titularitat i gestió privada, mentre es



mantingui el seu funcionament com a equipament, sense perjudici de l'opció municipal que es regula a l'art. 41.2.

37.4.- Igualment, la gestió de sistemes generals integrats en el domini patrimonial de l'Ajuntament es continuarà portant a terme segons les seves normes específiques, mentre no variï l'adscripció a domini patrimonial.

Art. 38.- Sistema viari

38.1.- Definició

S'inclouen en aquest sistema les següents vies:

1.1.- Com a sistemes generals:

- a) Les carreteres i camins definits en el Pla General d'Ordenació, en el plànol a escala 1/5.000 "Estructura General i Orgànica del Territori".
- b) Les vies primàries urbanes (avingudes, passeigs i rondes).

1.2.- Com a sistemes locals:

- a) El conjunt de carrers per on es distribueix el trànsit en la població i en les seves extensions.
- b) Els passatges només d'accés a les edificacions o que, per les seves característiques, no admeten el trànsit.
- c) La resta de camins rurals.

38.2.- Ordenació i regulació

2.1.- En el sistema de carreteres s'estableix una reserva de protecció, així com sectors de millora en el traçat i, per tant, aquests sòls queden integrats al sistema amb les limitacions i disposicions que s'estableixen en la Llei 7/1993, de 30 de setembre de carreteres o la que la substitueixi.

2.2.- En la conservació, ús i explotació dels camins rurals s'estableix una regulació que l'Ajuntament tindrà cura de portar a terme.



2.3.- Les vies integrades en els sistemes generals que tinguin la consideració de carreteres quedaran subjectes a la seva normativa específica.

Art. 39.- Sistema d'infraestructures

39.1.- El sistema general d'infraestructures comprèn els serveis d'abastament d'aigua, centrals, transformadors i xarxes de subministrament d'energia elèctrica, centrals de telèfon i comunicacions, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, abocadors de deixalles i escombraries i altres serveis de caràcter semblant.

39.2.- El sistema general d'infraestructures comprèn, a més, la xarxa de clavegueres de desguàs, amb els seus elements col·lectors principals, pous i registres, estacions depuradores i altres elements similars.

39.3.- El Pla General delimita en els seus plànols d'ordenació d'"Estructura General i Orgànica del Territori" i d'"Infraestructures, Equipament i Espais Lliures", a escala 1/2.000, les reserves de sòl pels esmentats serveis, si bé per la seva execució serà necessària la redacció dels corresponents Plans Parcial o Especials.

39.4.- La xarxa de clavegueres menors, fins a la seva escomesa als col·lectors, la de distribució elèctrica i telefònica, transformadors i depuradores de zona, instal·lació d'enllumenat públic i fonts públiques d'aigua potable, constitueixen els sistemes locals d'infraestructures.

Art. 40.- Sistemes de parcs i jardins urbans

40.1.- En aquest sòl es comprenen espais lliures destinats a la formació de parcs i jardins públics.



40.2.- Constituiran parcs públics totes les reserves que, per aquesta finalitat, assenyali el Pla General i tinguin la consideració de sistema general. Pel contrari, seran jardins públics els espais lliures previstos en el Pla General que no tinguin la consideració de sistema general i les que prevegin els Plans Parcialis en compliment de l'art. 25.2.b del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

40.3.- Els sòls destinats a jardí urbà en els Plans Parcialis hauran de concentrar-se, quant a un 60% de la seva superfície, en una única àrea. Aquesta haurà de ser útil als seus propis objectius i complir els requisits legals exigits.

40.4.- Els sòls reservats de sistema general de parcs es grafien en el plànol 1/2.000 de "Sistemes Generals i Espais Públics". La resta dels espais lliures es consideren sistemes locals.

40.5.- Comptabilitzant amb l'ús d'esbargiment i descans que tot parc o jardí requereix, s'admeten construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici al gaudi i utilització pública, així com ocupacions temporals per fires, circs, festes en espais no ajardinats en què les instal·lacions existents siguin compatibles amb aquestes ocupacions. Ocupació màxima 2%.

Art. 41.- Sistema d'equipaments

41.1.- Tenen la consideració d'equipaments públics els sòls que es destinin a usos públics o col·lectius al servei de la població.

41.2.- Tots els sòls assignats als equipaments seran de titularitat pública, amb les excepcions de l'art. 14. 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.



41.3.- 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.

41.4.- 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.

41.5.- Dins del sistema d'equipaments es podran establir els següents usos:

- a) 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.
- b) Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, residències de vells i guarderies.
- c) Socio-cultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.
- d) Administratiu: Centres per a l'Administració Pública, congressos, serveis i altres anàlegs.
- e) Esportiu.
- f) Cementiri, mercat, escorxador, bombers i altres serveis tècnics.

41.6.- L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà de 1,00 m² de sostre per m² de sòl.

41.7.- 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.



41.8.- 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.

41.9.- 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.

41.10.- En tot cas, en el sòl urbà es podran construir edificis públics, acollint-se a les condicions d'edificació de la zona.

Art. 42.- Sistema de l'estany

42.1.- Formen part d'aquest sistema l'àmbit de protecció especial de l'estany i el conjunt de recs de desguàs que en surten fins a ajuntar-se en els afluents del Terri.

42.2.- Els àmbits de protecció de l'estany es defineixen en l'art. 84 d'aquestes Normes urbanístiques, corresponent al sòl no urbanitzable.

42.3.- Pel que fa al sistema de recs en sòl urbà i que formen part solidària de la unitat de domini de l'estany, l'Ajuntament procedirà, en el termini de dos anys, a un inventari i aixecament topogràfic de tots els existents, l'ocupació dels marges, la vegetació i els camins laterals. A partir d'aquest inventari, es procedirà a fixar, a destriar la partió amb les



propietats veïnes i a elaborar un Programa de Protecció i Sanejament d'aquest sistema lacustre.

42.4.- Transitòriament, no podrà realitzar-se cap obra, ni major ni menor, a menys de 1,50 m. de la vora dels recs existents. Les feines de neteja i cura de la vegetació vora dels recs precisaria també de llicència municipal.

42.5.- Quant a l'estany i estanyols en sí i a la resta d'elements del sistema, en tot el no previst anteriorment hom observarà, en tot cas, les ordenances i disposicions vigents i s'atindrà a l'ús que resulti de la seva adscripció al domini patrimonial municipal, mentre aquest sigui mantingut.

CAPÍTOL III.III

Sòl urbà

Art. 43.- Definició

43.1.- El sòl urbà comprèn les àrees ja consolidades per l'edificació o previstes pels serveis urbanístics bàsics i que, per tals raons, han estat incloses dins del perímetre corresponent. L'ordenació prevista en el Pla General per al sòl urbà serà d'aplicació directa, sense que calgui planejament ulterior.

43.2.- No obstant això, els plànols d'ordenació assenyalen sis sectors en els que l'aplicació de la normativa i l'obtenció del sòl públic hauran d'estudiar-se a través de Plans Especials.

43.3.- També, si les circumstàncies ho aconsellen, l'Ajuntament podrà autoritzar la formació d'altres Plans Especials o Estudis de Detall per resoldre la casuística concreta, d'acord amb el que estableixen aquestes normes i demés disposicions legals.



43.4.- El Pla General preveu, en sòl urbà, 17 Unitats d'Actuació Urbanística (U.A.) a fi d'iniciar l'execució de l'ordenament previst per a una àrea precisa.

43.5.- Amb caràcter general, l'execució de les Unitats d'Actuació Urbanística serà pel sistema de cooperació, però aquest sistema podrà ser substituït pel de compensació quan les circumstàncies concurrents ho aconsellin.

43.6.- S'han incorporat al present Text Refós els Plans Especials aprovats durant aquests anys de vigència, els quals es troben relacionats juntament amb la seva normativa i el plànol d'ordenació, en "l'Annex de desenvolupament del Pla General" . També s'han incorporat els Estudis de Detall aprovats, els quals es troben relacionats a la Memòria del Text Refós del Pla General.

Art. 44.- Parcel·lació

S'entén com a parcel·la, la superfície de sòl urbà que resulta del procés de divisió de la propietat privada edificable, un cop fetes les aportacions de sòl per espais i sistemes públics ordenats pel planejament.

44.1.- Per ser edificables, les parcel·les hauran de complir les condicions de l'art. 17. Les façanes als passatges es consideraran accessòries de la principal, essent aquesta la que determinarà la condició de solar del terreny de referència.

44.2.- Les normes específiques de cada zona fixen les condicions obligatòries de parcel·lació a fi de garantir les possibilitats d'una edificació adequada. El seu compliment és pressupost indispensable de l'ulterior edificació.



44.3.- Per tot canvi, agregació, divisió, permuta o qualsevol altra mutació de parcel·la existent, cal la corresponent llicència de parcel·lació, sense la qual no tindrà validesa a efectes de planejament urbà.

Art. 45.- Urbanització

S'entén per urbanització el conjunt d'espais públics i serveis urbans que, formant part dels sistemes viaris, d'infraestructura o d'espais verds, defineixen el sòl urbà d'ús col·lectiu que permet, al seu voltant, la formació de solars d'edificació privada.

45.1.- Les obres de configuració d'aquests espais es faran segons els corresponents Projectes d'Urbanització que desenvolupin les determinacions establertes en el Pla General.

45.2.- El Pla General indica, per les obres d'urbanització, les definicions de les alineacions de vial i de línies de vorada per les vies públiques, places i passatges, els perímetres d'espais verds pels parcs i jardins urbans i els eixos de les conduccions soterrànies per a les xarxes d'aigua i de clavegueram.

45.3.- Les determinacions anteriors apareixen en el plànol d'espais públics. Els Projectes d'Urbanització corresponents podran, prèvia justificació raonada, introduir modificacions adjectives de la forma en què es disposen els elements d'urbanització en el plànol.

45.4.- La completa urbanització de l'espai públic corresponent a la façana de cada parcel·la és prèvia a la seva consideració com a solar edificable, tal i com apareix en l'art. 21 del Reglament de Planejament.

45.5.- Per a les Unitats d'Actuació Urbanística, la urbanització de tota la Unitat és prèvia a la concessió de cap llicència a l'interior del seu perímetre. Els compromisos de contribució a les futures cessions i despeses de la Unitat, a fi d'anticipar llicències, exigiran el Projecte d'Urbanització corresponent aprovat i tot allò que, a l'efecte, estableix la Llei de Protecció



de la Legalitat Urbanística de la Generalitat de Catalunya, de 19 de novembre de 1981 i el Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 46.- Edificació

S'entén per edificació el procés de construcció privada en ús de l'edificabilitat concedida pel Pla General als solars definits en zona edificable.

46.1.- L'edificabilitat privada s'ordena segons les presents normes, les disposicions generals referents als usos, el tipus d'ordenació i zones edificables establertes en el Pla i les ordenances d'edificació específiques per a cada zona edificable.

46.2.- L'edificació existent en el sòl urbà en el moment d'aprovació inicial del Pla, que disposi de llicència d'edificació pertinent i no afecti a sistemes generals o locals anteriors al present Pla General i recollits per aquest, queda reconeguda amb dret a mantenir-se, amb les obres de conservació i reforma que s'escaiguin, àdhuc en aquells casos en què esdevingui excessiva o contradictòria respecte de l'ordenació establerta pel nou Pla. En cas d'enderroc, però, la nova obra haurà de seguir les ordenances que el Pla imposi a la zona corresponent. Queden exceptuats d'aquest article aquells casos en els quals la llicència fos revocada o anul·lada pels Tribunals de Justícia.

Art. 47.- Alineacions i rasants

47.1.- Les alineacions i rasants es definiran obligatòriament en cada projecte per l'Ajuntament.

47.2.- Tots els projectes hauran de sotmetre-s'hi i, a tal fi i efecte, no es podrà construir cap edifici sense obtenir prèviament i sobre el terreny, les alineacions de façanes i rasants que assenyali l'Ajuntament.

Art. 48.- Alçada de les edificacions



48.1.- L'alçada reguladora per a cada tipus d'ordenació s'amida d'acord amb els articles 15, 16 i 27 de les Normes Complementàries d'edificació (annex I d'aquestes Normes urbanístiques) , o bé en els Plans Parcial corresponents.

Art. 49.- Construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora màxima

Les construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora màxima s'especifiquen, per a cada tipus d'ordenació, als articles 15 i 27 de les Normes Complementàries d'edificació (annex I d'aquestes Normes urbanístiques).

Art. 50.- Vols i eixides de façana

50.1.- Els vols i eixides màximes que es permeten es resolen pel gràfic següent:

Ample de carrer	Tribunes	Motllures	i	balcons
Relleus de portes i aparadors				
Fins a 4 m.	No	0,50		0,10
Fins a 6 m.	No	0,60		0,10
Fins a 7 m.	No	0,70		0,10
Fins a 8 m.	0,80	0,80		0,10
Fins a 9 m.	0,90	0,90		0,45
Fins a 10 m. o més	0,90	0,90		0,45

50.2.- La longitud frontal dels balcons en cada planta no serà més de la meitat de l'amplada total de la façana i d'aquesta longitud només un 50% pot tancar-se com a tribuna.



50.3.- Els balcons i miradors se separaran de les finques contigües una distància igual a la del seu vol.

50.4.- Les reixes es permeten en planta baixa, amb una eixida màxima de 0,20 m. i sempre que deixin un mínim d'1 m. de voravia lliure.

50.5.- Per tal de mantenir el pla de façana, no es permetrà cap voladís a menys d'1 m. de cada mitgera.

50.6.- L'alçada mínima des de la rasant de la vorera fins el pla horitzontal inferior de les tribunes, motllures i balcons no pot ser inferior a 3,30 m.

Art. 51.- Condicions estètiques

En els edificis aïllats hom tindrà compte especialment de la composició formal de totes les seves façanes. No es permetrà, en aquests casos, que es deixin mitgeres sense tractar. Els edificis a reformar o construir conservaran el caràcter formal corresponent a la part de ciutat en què es trobin seguint, però, les normes estètiques particulars de cada zona o, en la seva absència, els criteris que dicti l'Ajuntament.

Art. 52.- Tipus d'ordenació

El Pla General estableix quatre tipus d'ordenació per al sòl urbà:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| - Conjunts d'ordenació unitària | Tipus "C" |
| - Illes d'alineació geomètrica | Tipus "I" |
| - Fronts de carrer uniformes | Tipus "F" |
| - Solars d'ocupació singular | Tipus "S" |

Art. 53.- Zones edificables

L'edificació privada en sòl urbà es regula segons la classificació del sòl en catorze zones, respectivament adients als quatre tipus d'ordenació establerts en l'article anterior. Aquestes zones són:



- C. Per als Conjunts d'Ordenació Unitària
 - Zona C.1. Conjunts històrics
 - Zona C.2. Conjunts urbanístics

- I. Per a les Illes d'Alineació Geomètrica
 - Zona I.1. Illes compactes
 - Zona I.2. Illes de pati interior
 - Zona I.3. Illes industrials

- F. Per als Fronts de Carrer Uniformes
 - Zona F.1. Fronts de carrer comercials
 - Zona F.2. Fronts de carrer de cases
 - Zona F.3. Fronts de carrer de naus industrials

- S. Per als Solars d'Ocupació Singular
 - Zona S.1. Solars per a blocs aïllats
 - Zona S.2. Solars per a cases separades
 - Zona S.3. Solars per a xalets aïllats
 - Zona S.4. Solars de protecció històrico-artística
 - Zona S.5. Solars per a serveis generals
 - Zona S.6. Solars amb volumetria específica

Art. 53.bis.- Solars amb aprofitament urbanístic nul

Correspon a l'àmbit objecte de la "Modificació puntual del P.G.d'O.U. de Banyoles respecta a la normativa a aplicar a la plaça del Remei (elíptica) de Banyoles i normativa per a solars amb aprofitament urbanístic nul" pel que respecte als solars amb aprofitament urbanístic nul (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 1 d'abril de 1987).

1.- Definició



Seràn aquells que provenen de trossos de solars que han quedat a resultes d'obertures de carrers o places i que si s'hi aplica la normativa vigent donen lloc a un aprofitament en planta de menys de 20 m²

2.- Paràmetres reguladors

Podrà edificar-se els serveis urbans tal com estacions transformadores, dipòsits reguladors del servei d'aigua etc., sota els següents paràmetres:

- L'alçada màxima permesa serà de 3 m i el volum a edificar es definirà en un estudi de detall, que podrà ésser redactat per l'Ajuntament.
- L'ocupació màxima serà del 100 % si bé l'estudi de detall, en funció del servei a ubicar, determinarà l'ocupació i volum a edificar i l'ordenació de la resta com espai públic.

Art. 54.- Conjunts històrics (C.1)

54.1.- Definició

Són conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa.

54.2.- Tipus d'obres permeses

2.1.- Obres de conservació i restauració. Són les dirigides a canviar un o més elements malmesos i caldrà limitar-se a la seva reposició, utilitzant materials de naturalesa semblant o iguals als existents.

2.2.- Obres de millora. Són les que, conservant i restaurant les façanes, sostres o cobertes de l'edificació existent, modernitzen les condicions higièniques o sanitàries de l'interior o adapten la seva distribució a les



necessitats actuals, sense canviar l'estructura de suport ni els nivells de forjats o cobertes.

2.3.- Obres d'ampliació. Quan les dimensions i condicions de l'edificació es demostrin insuficients per a l'ús d'un habitatge normal es permetrà l'ampliació de l'edifici bàsic, sense alterar l'estructura de suport ni els nivells dels sostres i obertures de façana i complint les limitacions i condicions establertes en l'apartat 5 del present article.

2.4.- Obres de substitució. Quan l'edificació es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant, interès de tipus històrico-artístic a criteri de l'Ajuntament, amb audiència del Centre d'Estudis Comarcals, podrà enderrocar-se l'edifici i substituir-lo immediatament per un de nova planta que mantingui les mateixes característiques tipològiques i arquitectòniques, sempre que s'acompleixi el següent:

- 1.- Que es mantingui la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana i en volum i les característiques dels voladissos, així com la situació dels sostres.
- 2.- Que no s'alterin els materials de coberta ni les qualitats i colors de la façana respecte del conjunt.
- 3.- Que es mantingui l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior i la mateixa divisió parcel·lària.

2.5.- Obres de nova planta. Els solars sense construcció en el moment d'aprovació inicial del Pla General i els que puguin ser objecte d'enderroc per ser manifestament insuficients podran ser objecte d'edificació d'acord amb les condicions següents:

- 1.- No es determina parcel·la mínima. No obstant, els solars existents podran dividir-se mantenint una façana mínima de 4 m.
- 2.- L'edificació seguirà l'alineació de vials amb una profunditat edificable promig de les existents en el mateix carrer i, en cap cas, superior a 16



m. S'entén per façana posterior la principal de l'edificació excloent cossos auxiliars, afegits o volats.

3.- L'alçada de la cornisa, que coincidirà amb el nivell del darrer forjat de sostre o de teulada, estarà en el promig de la mateixa façana del carrer i, en cap cas, superior a 11 m., presos des de sota de la cornisa, en el centre de la façana. Per sobre de l'alçada reguladora, tan sols es permet la coberta amb una pendent del 30%, baranes, arribada d'escalas i cobert auxiliar, amb una superfície màxima de 20 m². Aquesta construcció auxiliar es separarà un mínim de 5 m. de la façana principal i de la façana posterior, tindrà una alçada màxima de 2,5 m. i, en cap cas, podrà ser habitable. Les caixes d'ascensor i arribades d'escala s'hauran d'incloure dintre d'aquest volum.

4.- La composició estètica complirà les condicions establertes en els apartats anteriors i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

5.- El pati posterior de la parcel·la podrà ocupar-se en la planta baixa per edificació d'ús auxiliar fins a un màxim del 30% de la superfície del pati, però, en cap cas, serà superior als 15 m². La resta quedarà lliure d'edificació, excepte en els casos en els quals s'hagi consolidat l'ocupació del pati en tota l'illa i també en els que la distància entre façanes posteriors sigui inferior a 8 m.

6.- Les cobertes dels cossos auxiliars seran inclinades i de teula, no practicables i amb una alçada màxima de 2,80 m.

54.3.- Llicències i execució de les obres

3.1.- 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 a les plantes de les cases veïnes, s'acceptarà el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.

3.2.- Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.

3.3.- Execució de les obres. Per a totes les obres en zona de conjunt històric i amb vistes a mantenir les condicions ambientals del veïnatge, no podrà utilitzar-se maquinària pesada o sorollosa ni camionatge de més de dos eixos ni obstruir la via pública.

3.4.- Edificis ruïnosa. 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 d'Edificació Forçosa.

54.4.- Estudi de Detall

Quan la construcció o edificació sigui objecte d'especial protecció caldrà la redacció d'un Estudi de Detall, previ per a la concessió de la llicència de substitució, mentre no es redacti per tot el municipi un Pla Especial de protecció del nucli antic. Aquest Estudi de Detall serà redactat per la Corporació municipal.

54.5.- Condicions generals de composició externa dels edificis

Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta, s'estableixen els següents vincles compositius:

5.1.- La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals característiques de les edificacions objecte d'aquesta normativa. Aquesta composició es regularà per eixos de simetria de la següent manera:

- 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 cocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions.

5.2.- Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 30% de tot el pla de façana. És prohibida la concentració de més del 50% per planta, excepte en planta baixa i planta golfes. Igualment, es disposa un gruix compacte mínim de 80 cm. a mitgera de totes les plantes.

5.3.- Cobertes: Les teulades seran de teula i tindran una pendent constant del 30%, amb tolerància de +/- 5. És obligatòria la barbacana, amb una colada màxima de 50 cm. i amb la inclinació i característiques materials de les veïnes.

5.4.- 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.

5.5.- La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 5 m. de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 5 m. es comptarà només en un dels costats.

5.6.- La modificació de l'ús actual de les edificacions formant part dels conjunts històrics requereix la corresponent llicència municipal.

54.6.- Pla Especial



L'Ajuntament encarregarà, en el termini màxim d'un any des de l'aprovació definitiva del Pla General, un Pla Especial de Conservació i Millora del Casc Antic, segons el perímetre indicat en el Plànol d'Ordenació. Aquest Pla Especial podrà variar en un 5%, en més o en menys, l'edificabilitat global del sector resultant de l'anterior ordenança, si ho justifica adequadament.

54.7.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotelier, comercial fins a 500 m² de superfície de venda, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, garatge-aparcament.
- Plantes pis: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotelier, 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.

Atès el caràcter de les edificacions històriques existents a la zona, els garatges en soterrani només s'admeten en el cas d'obra nova.

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

54.8.- **Subzona C.12**



8.1.- Definició

Conjunt format per les edificacions amb front al carrer de Mata que presenten una parcel·lació i edificació irregular però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal.

8.2.- Tipus d'obres permeses

8.2.1.- Obres de conservació i restauració. Són les dirigides a canviar un o més elements malmesos i caldrà limitar-les a la seva reposició, utilitzant materials de naturalesa semblant o iguals als existents.

8.2.2.- Obres de millora. Són les que, conservant i restaurant les façanes, sostres o cobertes de l'edificació existent, modernitzen les condicions higièniques o sanitàries de l'interior o adapten la seva distribució a les necessitats actuals, sense canviar l'estructura de suport ni els nivells de forjats o cobertes.

8.2.3.- Obres d'ampliació. Quan les dimensions i condicions de l'edificació es demostrin insuficients per a l'ús d'un habitatge normal es permetrà l'ampliació de l'edifici bàsic, sense alterar l'estructura de suport ni els nivells dels sostres i obertures de façana i complint les limitacions i condicions establertes en l'apartat 5 d'obres de nova planta d'aquest article.

8.2.4.- Obres de substitució. Quan l'edificació es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé no presenti, pel que fa a les seves façanes i estructura portant, interès de tipus històric-artístic, podrà enderrocar-se l'edifici i substituir-lo immediatament per un de nova planta que mantingui les mateixes característiques tipològiques i arquitectòniques, sempre que s'acompleixi el següent:

- Que es mantingui la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana i en volum i les característiques dels voladissos, així com la situació dels sostres.



- Que no s'alterin els materials de coberta ni les qualitats i colors de la façana respecte del conjunt.
- Que es mantingui l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior i la mateixa divisió parcel·lària.

8.2.5.- Obres de nova planta. Els solars que puguin ésser objecte d'enderroc per ser manifestament insuficients podran ser objecte d'edificació d'acord amb les condicions següents:

- No es determina parcel·la mínima. No obstant, els solars existents podran dividir-se mantenint una façana mínima de 7 m.
- L'edificació seguirà l'alineació de vial amb una profunditat edificable promig de les existents en el mateix carrer i, en cap cas, superior a 12 m. S'entén per façana posterior la principal de l'edificació excloent cossos auxiliars, afegits o volats.
- L'alçada de la cornisa, que coincidirà amb el nivell del darrer forjat de sostre o de teulada, es situarà en el promig de la mateixa façana del carrer i, en cap cas, superior a 8 m., presos des de sota de la cornisa, en el centre de la façana. Per sobre de l'alçada reguladora, tan sols es permet la coberta amb una pendent del 30%. Les caixes d'ascensor i arribades d'escala s'hauran d'incloure dintre d'aquest volum.
- La composició estètica complirà les condicions establertes en els apartats anteriors i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.
- El pati posterior de la parcel·la podrà ocupar-se en planta baixa per edificació d'ús auxiliar fins a un màxim del 30% de la superfície del pati. La resta quedarà lliure d'edificació.
- Les cobertes dels cossos auxiliars seran inclinades i de teula, no practicables i amb una alçada màxima de 2,80 m.



- La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 7 m. de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 7 m. es comptarà només en un dels costats.

8.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotelier, comercial fins a 250 m² de superfície de venda, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, garatge-aparcament.
- Plantes pis: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotelier, 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 te accés independent des de l'exterior.

Atès el caràcter de les edificacions històriques existents a la zona, els garatges en soterrani només s'admeten en el cas d'obra nova.

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

8.4.- Llicències i execució de les obres

- 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 el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.
- Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.



- Edificis ruïnosa. 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 d'Edificació Forçosa.

Art. 55.- Conjunts Urbanístics (C.2.)

55.1.- Definició

Són aquells conjunts ordenats i edificats simultàniament segons un projecte global, en els quals la parcel·lació és regular i l'edificació repeteix una mateixa tipologia arquitectònica.

Tant els edificis, com els espais intermedis, com els espais públics responen a un ordre precís, definit per un pla (alguns d'ells són efecte de Plans Parciais executats alhora). S'assenyalen els següents conjunts existents:

- C.21 Plaça del Remei (amb normativa pròpia)
- C.22 Barri de Mas Palau
- C.23 Barri de l'Ametller
- C.25 Barri de Sant Pere

55.2.- Paràmetres reguladors

2.1.- Per als conjunts existents de "Mas Palau", "L'Ametller" i de "Sant Pere" es regularan les possibilitats d'ampliació i reforma amb la redacció d'un Estudi de Detall per cada illa, que defineixi, amb la precisió



necessària, el tipus d'operacions a realitzar. Aquest Estudi de Detall, que contindrà un projecte únic per cada tipologia, serà redactat per l'Ajuntament en col·laboració amb el veïnat afectat i quedarà a disposició de la propietat privada a l'hora de portar a terme l'execució de l'edificació. L'alçada reguladora és l'existent, llevat que l'Estudi de Detall defineixi una nova alçada unitària pels conjunts.

2.2.- En l'atorgament de llicències individuals als conjunts de "Mas Palau", "L'Ametller" i de "Sant Pere" s'aplicaran, transitòriament, les ordenances anteriors (que permeten edificar en planta i pis el 60% de la parcel·la), fins que no es redacti l'Estudi de Detall corresponent.

55.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament.
- Planta baixa: Habitatge unifamiliar, aparcament. Comercial fins a 100 m² de superfície. Oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, esportiu fins a 100 m² de superfície. L'ús de restaurant és admissible amb una superfície màxima de 100 m², a les parcel·les que afronten a la Plaça Canigó del barri de Mas Palau i a la Plaça central del barri de l'Ameller.
- Plantes pis: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

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



55.4.- **Conjunt urbanístic de la Plaça del Remei (C.21)**

Correspon a l'àmbit objecte de la "Modificació puntual del P.G.d'O.U. de Banyoles respecta a la normativa a aplicar a la plaça del Remei (elíptica) de Banyoles i normativa per a solars amb aprofitament urbanístic nul" pel que respecte a la plaça del Remei (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 1 d'abril de 1987).

4.1.- Definició

Es aquell que formen les edificacions existents en la façana sud de la plaça del Remei del carrer Mn. Constans i els darreres de les mateixes propietats. S'hi preveu una edificació en P.B.+ 2 pisos, en una fondària de 12 m, i en P.B. en la part posterior tal i com s'indica en el plànol de detall.

4.2.- Paràmetres reguladors



S'assenyala una fondària edificable de 12 m per PB+2 pisos amb una porxada a la façana igual a l'existent.

L'alçada màxima de P.B. en el pati d'illa serà de 4,5 m i podrà ocupar la superfície indicada en el plànol de delimitació de volums.

4.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament.
- Planta baixa: Habitatge, aparcament. Comercial fins a 500 m² de superfície de venda. Oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent i restauració.
- Plantes pis: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

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

55.5.- **Zona prolongació del barri de l'Ametller (C.23a)**

Correspon a l'àmbit objecte de la "Modificació puntual del P.G.d'O.U. d'ampliació del sòl urbà – delimitació de la UA31" (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 21 d'abril de 1999).

5.1.- Definició

Es correspon amb aquella zona col.lindant amb el Barri de l'Ametller, en que l'ordenació es presenta com a continuació de la trama existent al barri. Es preveu una baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament i una edificació amb volumetria independent per a cada parcel.la.

5.2.- Paràmetres reguladors



- Usos: L'ús és residencial exclusiu.
- Ordenació: Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat
- Parcel·la mínima: Serà l'adjudicada a cada propietari en el projecte de repàrcellació de l'àmbit.
- Densitat màxima: Un habitatge per cada 250 m² de solar.
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60 %
- Edificabilitat màxima neta: 0,8 m²/m²
- Distància mínima a partió: 3,00 m, excepte les parcel·les que afronten als carrers Cassià Casademont, Santa Coloma de Farners i Passatge Matamors, en que l'edificació s'alinejarà obligatòriament a vial. En aquests casos no s'admetrà el vol de cossos i elements sortints sobre la via pública.
- Alçada reguladora màxima: 6,50 m (PB+1PP)
- Els tancaments de la parcel·la seran amb obra massissa fins a un màxim de 1,10 m i vegetal fins una alçada total de 1,80 m.

Art. 56.- Illes compactes (I.1)

Aquesta zona va ser objecte de Modificació puntual del P.G.d'O.U. respecte a la normativa de profunditat edificable en les illes compactes, (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 13 de juny de 1990)

56.1.- Definició



Són aquelles què el volum edificable es defineix exteriorment pel prisma vertical que formen les alineacions de façana obligades, l'altura reguladora corresponent i la fondària de 14 m (veure arts. 48, 49 i 50).

El plànol d'ordenació assenyala per cada illa les corresponents alineacions de façana i l'altura d'edificació. Quant a aquesta, cal entendre-la limitada pel nombre de plantes i la cota de cornisa:

56.2.- Paràmetres reguladors

- Façana mínima: 5,00 ml.
- Parcel·la mínima: 80 m².
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.
- Pati d'illa: 100% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima, excepte a la subzona I.13 la qual s'haurà de separar una distància mínima de 3 m de les partions posteriors
- Alçada reguladora màxima: **I.13** PB + 3P = 12,50 m.
I.12 PB + 3P = 12,50 m.
I.11 PB + 2P = 9,50 m.
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

56.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, residencial i hotel·er, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament.

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



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

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



57.1.- Definició

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

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

57.2.- Paràmetres reguladors

- Façana mínima: 8,00 ml.
- Parcel·la mínima: 160 m².
- Fondària edificable màxima: 14,00 m.
- Pati d'illa: 50% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima.
- Alçada reguladora màxima: **I.21** PB + 4P = 15,50 m.
I.22 PB + 3P = 12,50 m.
I.23 PB + 2P = 9,50 m.
I.24 PB + 1P = 6,50 m.
- Volada màxima: segons amplada de carrer (art. 50 d'aquestes Normes)

57.3.- Usos permesos

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



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

Art. 58.- Illes industrials (I.3)

58.1.- Definició

Són aquelles destinades a l'ocupació lliure per naus i instal·lacions de producció o magatzem, segons les pròpies exigències de l'activitat que hi té lloc.

58.2.- Paràmetres reguladors

- Façana mínima: 14,00 ml.
- Parcel·la mínima: 500 m²
- Alineació de façana: paral·lela a la del carrer.
- Alçada màxima de forjats: 10,50 m.
- Soterrani: permès sempre.
- Distàncies a perímetre: 5,00 m.
- Ocupació màxima del solar: 70%
- Edificabilitat neta màxima: 1,5 m²/m².
- Densitat màxima d'instal·lacions: una indústria per parcel·la mínima.

El tancament serà opac visualment fins a una alçada de 1,10 m. i vegetal fins a una alçada de 3,50 m.

L'ordenació interior haurà de preveure allotjar l'aparcament (d'un vehicle per cada 100 m² de parcel·la).

La situació de l'accés rodat tindrà compte de no entorpir el trànsit urbà exterior i de tenir les dimensions i perímetres adequats per una fàcil maniobra del camionatge pesat.

A l'interior de la parcel·la industrial s'hi disposarà el planter d'arbres de tipus urbà, en una proporció no inferior a un arbre per cada 50 m² de solar. Aquests arbres poden estar distribuïts o agrupats en deveses segons convingui a l'aprofitament de l'espai i a la bona imatge visual del conjunt.

58.3.- Condicions d'ús de les zones industrials



Són les establertes en la "Regulació del règim d'usos a les zones industrials" aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 12 de setembre de 1995.

1r.- Habitatge. És permès l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància, conservació guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge per indústria o magatzem, com a màxim

2n.- Residencial. No és admès.

3r.- Comercial. És permès el comerç al detall, sempre que sigui compatible amb els establiments industrial veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial.

4rt.- Oficines. És admès.

5è.- Sanitari. És admès només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No son admesos els centres sanitaris d'internament, com hospitals, sanatoris i clíniques.

6è.- Educatiu. És admès.

7è.- Cultural i religiós. És admès.

8è.- Restauració. És admès.

9è.- Recreatiu. No és admès.

10è.- Esportiu. És admès.

11è.- Càmping. No és admès.

12è.- Abocador. No és admès.

13è.- Garatge, aparcament i estacionament. És admès.

14è.- Extractiu. No és admès.

15è.- Industrial. És admès.

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

58.4.- **Subzona I.33**

Aquesta subzona correspon a aquells terrenys inclosos en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles de sòl no urbanitzable a sòl urbà - Ampliació UP4" (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 5 d'abril de 1995), especificant l'esmentada modificació que la normativa d'aplicació es determina en relació a les àrees veïnes del Pla Parcial UP4, "Pla de la Coromina".



Per tant la seva normativa d'aplicació és la mateixa que la del Pla Parcial del sector UP4, per a la zona d'indústria aïllada.

Art. 59.- Fronts de carrer comercials (F.1)

59.1.- Definició

Són les zones ordenades formant façana contínua amb un carrer principal, sobre la que s'orienta la sortida de baixos comercials i plantes altes de residència o també comercials o d'oficines. La tipologia mixta d'aquestes edificacions obliga a tractar-les com un conjunt per cada tram de carrer, tant en el projecte com en l'execució.

59.2.- Paràmetres reguladors

Es regulen l'alineació de façana en planta baixa, avançada o no respecte de la de les plantes superiors, l'alçada reguladora, la fondària edificable i l'ocupació del pati posterior, en cas d'haver-n'hi.

Les dimensions d'aquests paràmetres son específiques per cada un dels fronts marcats, i s'expressen en els gràfics adjunts.

En els fronts de carrer que presenten una porxada correguda en planta baixa, el caràcter del conjunt obliga, estrictament, a repetir un projecte únic i constant d'aquest porxo.

59.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Comercial, residencial i hotelier i restauració, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent i esportiu.



- Plantes pis: Habitatge, residencial i hotelier, oficines i serveis privats. S'admeten l'ús de restauració i l'ús comercial en planta primera quan forma part del local situat a la planta baixa i no té accés independent des de l'exterior. L'ús docent s'admet amb una superfície màxima de 125 m².

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

Art. 60.- Fronts de carrer de cases (F.2)

60.1.- Definició

Són les zones formades, al llarg de la façana d'un carrer, per habitatges unifamiliars entre mitgeres, que segueixen una parcel·lació regular enfrontada al carrer.

L'ús propi és el de residència, amb les activitats complementàries de magatzem, hort, garatge, taller, etc. Són conjunts de notable unitat formal, raó per la qual convindrà garantir la coherència tipològica de les noves actuacions en aquestes zones.

60.2.- Paràmetres reguladors

- Alineació de façana obligatòria.
- Alçada reguladora màxima: 9,50 (PB + 2 PP).
- Parcel·la mínima: 150 m².
- Ocupació màxima de parcel·la en planta baixa: 60%
- Ocupació màxima de parcel·la en plantes altes: 35%
- Fondària edificable màxima: 16 m.

60.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.



- Planta baixa: Habitatge unifamiliar, Comercial, Oficines i serveis privats, Sanitari, Socio-cultural, Docent, Restauració, Esportiu i Aparcament.
- Plantes pis : Habitatge unifamiliar.

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

60.4.- **Subzona F.21**

Aquesta subzona correspon als terrenys qualificats com a zona suburbana del Pla Parcial d'Ordenació "Can Puig" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 12 de juliol de 1971).

4.1.- Paràmetres reguladors

- Ordenació: Correspon a illes d'edificació contínua, separada de l'alineació de vial i amb pati posterior de parcel·la.
- Altura màxima de l'edificació: 6,00 m.
- Núm. màxim de plantes: Dues plantes
- Coeficient d'edificabilitat net: 1,00 m²/m²
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50 %
- Parcel·la mínima: 200 m²
- Separacions: Les edificacions es separaran 2,00 m de la alineació de carrer i al menys 5,00 m de la partió posterior de la parcel·la.
- Els tancaments de les parcel·les, amb façana a carrer, només podran fer-se amb obra massissa fins una alçada màxima de 0,60 m i la



resta fins a 1,60 m r amb elements diàfans tals com gelosies, reixes o vegetals.

- Usos admesos: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Art. 61.- Front de carrer de naus industrials (F.3)

61.1.- Definició

Són aquelles zones destinades a la construcció de naus industrials entre mitgeres.

61.2.- Paràmetres reguladors

- Façana mínima: 10,00 m.
- Parcel·la mínima: 300 m²
- Alineació de façana obligatòria segons plànols.
- Alçada màxima: 7,50 m.
- Soterranis: permesos sempre.
- Edificabilitat neta màxima: 1,25 m²/m²
- Ocupació màxima de parcel·la: 80%



- Volades sobre carrer: prohibides.
- Densitat màxima d'instal·lacions: una indústria per parcel·la mínima.

61.3.- Condicions d'ús de les zones industrials

Són les establertes en la "Regulació del règim d'usos a les zones industrials" aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 12 de setembre de 1995.

1r.- Habitatge. És permès l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància, conservació guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge per indústria o magatzem, com a màxim

2n.- Residencial. No és admès.

3r.- Comercial. És permès el comerç al detall, sempre que sigui compatible amb els establiments industrial veïns, atesa la prioritat de l'ús industrial.

4rt.- Oficines. És admès.

5è.- Sanitari. És admès només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No son admesos els centres sanitaris d'internament, com hospitals, sanatoris i clíniques.

6è.- Educatiu. És admès.

7è.- Cultural i religiós. És admès.

8è.- Restauració. És admès.

9è.- Recreatiu. No és admès.

10è.- Esportiu. És admès.

11è.- Càmping. No és admès.

12è.- Abocador. No és admès.

13è.- Garatge, aparcament i estacionament. És admès.

14è.- Extractiu. No és admès.

15è.- Industrial. És admès.

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

61.4.- **Subzona F.31**

Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles a l'àmbit de la UA6a"



(aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 21 d'octubre de 1998).

4.1.- Paràmetres reguladors

- Ordenació: Edificació industrial entre mitgeres
- Parcel·la mínima: 500 m²
- Façana mínima: 14,00 ml
- Alçada màxima: 10,50 m
- Ocupació màxima del solar: 87,70 %
- Edificabilitat neta màxima: 1,88 m²/m²
- Distàncies a perímetre: És obligatòria l'alineació de façana a la Ronda Monestir. L'espai no ocupat per l'edificació se situarà a la part posterior de les parcel·les que afronten amb el carrer del Paper i la zona verda
- Soterranis: Permesos sempre, nomès a la zona objecte d'ocupació en planta
- Volades sobre carrer: Prohibides
- Tanques: Les tanques seran d'obra massissa fins a una alçada de 1,80 m, i amb vegetal o elements de reixa fins a 2,20 m. S'adequaran a un projecte de conjunt redactat pels Serveis Tècnics Municipals.
- Ús: Industrial

Art. 62.- Blocs aïllats (S.1)

62.1.- Definició

És aquella zona en què l'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides en el Pla i ocupant tota la superfície edificable. No hi ha resta de parcel·la lliure, sinó que l'entorn és d'ús públic. L'edificabilitat màxima és, per tant, el producte de la superfície ocupable en planta per l'alçada màxima establerta.



62.2.- Paràmetres reguladors

- S'estableix una alçada màxima de 12,50 m. (PB+3PP). Quant als blocs ja existents, quedaran reconegudes les seves alçades actuals a efectes d'obres de manteniment i reforma, però vigent la de 12,50 m. en cas d'enderroc.
- Estan permesos els soterranis sota la projecció vertical de l'edificació.
- Les distàncies entre edificis són les que s'assenyalen en el plànol d'ordenació.
- Serà obligatori que el Projecte d'Urbanització de cada zona defineixi els tancaments i l'ordenació interior del conjunt quant a tots els blocs que inclogui.

62.3.- Usos permesos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament i magatzem.
- Planta baixa: Habitatge plurifamiliar, residencial i hotelier, comercial, oficines i serveis privats, restauració, públic-administratiu, sanitari-assistencial, docent, esportiu, socio-cultural i aparcament.
- Plantes pis: Habitatge plurifamiliar, residencial i hotelier, oficines i serveis privats, públic-administratiu, sanitari-assistencial, socio-cultural i docent amb una superfície màxima de 125 m².

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

Art. 63.- Cases separades (S.2)

63.1.- Definició



64.1.- Definició

És aquella zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en què l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dintre certes condicions de límit.

En les zones on és admissible aplicar la normativa complementària per les zones de xalets aïllats delimitades en la "Modificació del Pla General referent a usos i normativa complementària per a zones de xalets aïllats", aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 27 de juliol de 1993, serà d'aplicació la referida normativa complementària.

64.2.- Paràmetres reguladors

Subzona S.32

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



64.3.- Variants

S'estableixen dues variants al tipus ara definit:

Edificació aïllada extensiva Subzona S.31

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Ocupació màxima: 30%
- Edificabilitat neta màxima: 0,7 m²/m²
- Façana mínima de parcel·la 16,00 m.

Restant igual els altres paràmetres.

Edificació aïllada intensiva Subzona S.33

- Parcel·la mínima: 250 m²
- Ocupació màxima: 60%
- Distància a partió: 2,00 m.
- Façana mínima de parcel·la: 12,00 m.

Restant igual els altres paràmetres.

64.4.- Aparellaments

Posat que els plànols d'ordenació no assenyalin altrament, es podrà desdoblar la parcel·la, sempre que la construcció sigui d'habitatges aparellats, és a dir, amb una paret mitgera comú que coincidirà, en projecció, amb la partió del desdoblament parcel·lari. Els habitatges aparellats seran considerats com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.

64.5.- Construccions auxiliars

Mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall d'ordenació volumètrica unitari per cada illa d'edificació, podran realitzar-se construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 12% i una alçada màxima de 3 m. Aquest Estudi



de Detall serà redactat per l'Ajuntament, tant bon punt se li demani una llicència d'aquest tipus.

Les cobertes de les construccions auxiliars no seran transitables.

Les construccions auxiliars es podran adossar al veí en cas de desnivell o existència de mur de contenció, previ acord amb el veí.

64.6.- Usos permesos

- Habitatge unifamiliar. En planta baixa de l'habitatge s'admet també els usos comercial amb una superfície màxima de 500 m², residencial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural i docent.
- Dins de l'àmbit de les zones grafiades en la "Modificació del Pla General referent a usos i normativa complementària per a zones de xalets aïllats", en planta baixa s'admet a més l'ús de restaurant en les zones grafiades en el plànol corresponent (tram carretera de Camós i tram del carrer de Circunval.lació al Puig).
- Dins de la zona delimitada per: el sector NP3, el sector Ampliació NP3, el carrer de Mata i el límit amb Porqueres (Barri de Canameres), s'admet, la possibilitat d'incorporar en planta baixa de l'habitatge activitats industrials.

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



64.7.- **Subzona S.34**

Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles de sòl no urbanitzable a sòl urbà en els límits del carrer Pintor Solives" (aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 28 de novembre de 1994).

7.1.- Definició

És aquella zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en què l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dintre certes condicions de límit.

7.2.- Paràmetres reguladors

- La densitat màxima és de dos habitatges per parcel·la.
- Parcel·la mínima: 250 m² indivisible
- Ocupació màxima: 60%
- Edificabilitat màxima neta: 0,8 m²/m²
- Distància mínima a perímetre: 2,00 m. Pot adossar-se a la façana en el cas que la nova construcció fos continuació de dues o més edificacions d'aquestes característiques.
- Alçada màxima: 6,50 m, corresponent a PB+1P.
- Tanques: tancament obligatori d'obra massissa fins a un màxim de 1,10 m. de terra i vegetal fins a 1,80 m.



- Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 12 % de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 m. En el cas de tenir una construcció auxiliar veïna adossada a la mitgera, es permetrà adossar-les a les partions, sempre que la llargada als laterals de la parcel·la, ocupats dins de la franja no edificable, no depassi de 7,00 m en la direcció de la llinda un cop sumats tots els cossos annexos, mantenint com a mínim, les separacions fixades en aquestes normes en la part lliure.
- Usos admesos: Habitatge unifamiliar.

64.8.- **Subzona S.35**

Aquesta subzona correspon als terrenys qualificats com a zona de ciutat jardí, del Pla Parcial d'Ordenació "Can Puig" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 12 de juliol de 1971).

8.1.- Paràmetres reguladors

- Ordenació: Correspon a edificació aïllada, voltada de jardí d'ús privat
- Alçada reguladora màxima: 6,00 m.
- Núm. màxim de plantes: PB+1PP
- Coeficient d'edificabilitat net: 0,4 m²/m²
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25 %
- Parcel·la mínima: 400 m²
- Construccions auxiliars: S'admetrà a les parcel·les la construcció d'una planta auxiliar destinada a garatge d'ús propi; sempre que aquesta construcció no depassi el 12% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,00 m. Aquesta edificació podrà adossar-se a l'edificació principal o bé a la partió amb el veí, sempre que hi hagi acord entre els propietaris de les dues parcel·les.



- Separacions: Les edificacions es separaran 3,00 m de la alineació de carrer i de les partions veïnes, excepte la construcció auxiliar quan es compleixi allò disposat en l'apartat anterior.
- Els tancaments de les parcel·les, amb façana a carrer, només podran fer-se amb obra massissa fins una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins a 1,60 m r amb elements diàfans tals com gelosies, reixes o vegetals.
- Usos admesos: Habitatge unifamiliar

64.9.- **Subzona S.36**

Aquesta subzona correspon als terrenys qualificats com a zona de ciutat jardí-semi-intensiva del Pla Parcial d'Ordenació "Puig de la Fontpudosa" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 20 de maig de 1966), i als terrenys que van ser objecte de la seva ampliació, (aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 20 de juliol de 1974).

9.1.- Paràmetres reguladors

- Ordenació: Correspon a habitatge unifamiliar aïllat.
- Parcel·la mínima: 400 m². Les parcel·les podran reagrupar-se o reordenar-se sempre que no resultin de superfície inferior a 400 m²
- Ocupació màxima per l'edificació principal: 30 % de la parcel·la
- Ocupació màxima secundària: 15 % de la parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat màxim principal: 0,75 m²/m²
- Coeficient d'edificabilitat màxim secundari: 0,15 m²/m²
- Separacions a partions: 3,00 m. En casos especials, per solars d'amplada inferior de 14 m s'admetrà una separació mínima de 1,50 m per una de les partions, però mantenint el de 3,00 m en l'altra. Es permet l'edificació de habitatges aparellats sempre que en la seva composició formin una unitat de conjunt, i en aquest cas la separació a la partió lateral serà de 5,00m



- Altura – Núm. de plantes: Es limita el nombre de plantes que no podrà depassar de dues i mitja. S'enten per mitja:.
 - a) El semisoterrani, amb utilització per a ús d'habitatge del 50 % de la superfície edificada en altres plantes.
 - b) L'àtic, amb utilització màxima per habitatge del 50 % de la superfície edificada en les altres plantes.
- Per les parcel·les incloses en l'àmbit de l'ampliació del pla parcial, aprovat l'any 1974, l'alçada màxima de l'edificació principal no podrà ser superior a 6,50 m, corresponent a planta baixa i planta pis.
- Aprofitament secundari:
 - Ocupació màxima: 15 %
 - Alçada màxima total: 4,00 m (3,00 m fins a la cornisa). Si no s'adosen a l'edificació principal, es separaran 3,00 m d'aquesta. Si s'adossa a mitgera haurà d'ésser amb la condició de conveni amb el veí d'edificar igual. En aquest cas s'haurà de separar com a mínim 3,00 m de carrer excepte que per la naturalesa totalment enterrat en aquell o al menys les 2/3 parts de la seva alçada.
- Tanques: Les tanques que delimiten les parcel·les al carrer seran de material opac fins una alçada de 0,60 m del terra i la resta fins a 1,60 amb elements diàfans tals com gelosies, reixes o vegetals.
- Ús: Habitatge unifamiliar

64.10.- **Subzona S.37**

Aquesta subzona correspon als terrenys qualificats com a zona de ciutat jardí-semi-intensiva del Pla Parcial d'Ordenació "Els Pins" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 25 de gener de 1975).

10.1.- Paràmetres reguladors

- Ordenació: Correspon a habitatge unifamiliar aïllat.



- Parcel·la mínima: 400 m². Les parcel·les podran reagrupar-se o reordenar-se sempre que no resultin de superfície inferior a 400 m²
- Ocupació màxima per l'edificació principal: 30 % de la parcel·la
- Ocupació màxima secundària: 16 % de la parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat màxim principal: 0,75 m²/m²
- Coeficient d'edificabilitat màxim secundari: 0,15 m²/m²
- Separacions a partions: 3,00 m. excepte a partió posterior que serà de 5,00 m
- Altura – Núm. de plantes: Es limita el nombre de plantes que no podrà depassar de dos i mitja. S'entén per mitja:.
 - a) El semisoterrani, amb utilització per a ús d'habitatge del 50 % de la superfície edificada en altres plantes.
 - b) L'àtic, amb utilització màxima per habitatge del 50 % de la superfície edificada en les altres plantes.
- Tanques: tancament obligatori d'obra massissa fins a un màxim de 1,10 m. de terra i vegetal fins a 1,80 m.
- Ús: Habitatge unifamiliar

Art. 65.- Protecció històrico-artística (S.4)

65.1.- Definició

Són aquells que el Pla General, indica com a edificis o conjunts monumentals d'interès històrico-artístic, per garantir-ne la conservació i restauració estrictes.

65.2.- Paràmetres reguladors

Els definits en el propi catàleg.

Art. 66.- Serveis generals (S.5)

66.1.- Definició



Són els reservats a la instal·lació de serveis col·lectius amb explotació comercial privada. L'ordenació volumètrica i tipològica és lliure.

66.2.- Paràmetres reguladors

- Ocupació màxima de parcel·la: 70%
- Alçada màxima: 9,50 m.
- Edificabilitat màxima: 1,00 m²/m²

66.3.- Usos permesos

- A les zones S.5 de la Puda, de Cal General i de l'Hotel del Lago (UA22) i a la de Can Castanyer (UA21), només s'admeten els usos residencial i hotelier, de restauració, recreatiu, socio-cultural i docent.
- A les zones S.5 situades al carrer de Mata, s'admeten els usos residencial i hotelier. Comercial amb grans superfícies de venda i d'exposició. Estacions de gasolina i reparacions. Sanitari com clíniques, hospitals i sanatoris. Socio-cultural, restauració, recreatiu, esportiu.
- A la zona S.5 de l'àmbit de la UA 18a objecte de la "Modificació puntual del Pla General de Banyoles en l'àmbit de la UA18" (aprovada definitivament el 27 d'octubre de 1999) només s'admet l'ús de residència de gent gran, d'acord amb el text de l'esmentada modificació puntual.

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

Són aquelles zones que han sigut objecte d'una modificació puntual del Pla General, com a resultat de la qual presenten una tipologia específica no equiparable a les altres zones existents en aquestes normes urbanístiques.

67.1.- **Subzona S.61**



Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del P.G. en part de l'illa, del Passeig de la Indústria i dels carrers Pere Alsius i Mn. Reixach, a Banyoles" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 21 de desembre de 1989).

El plànol d'ordenació assenyala dues zones diferenciades amb les alineacions de façanes i l'alçada de l'edificació. Quan a aquesta, cal entendre-la limitada pel nombre de plantes i la cota de la cornisa presa d'acord amb el que s'especifica més endavant.

- Zona d'especificació compacte.
- Edificació singular en la zona d'equipament

1.1.- Zona d'especificació compacte

- Façana mínima: 10,00 m
- Parcel.la mínima: 400 m²
- Alçada reguladora màxima: PB+4P = 15,50 m

L'alçada reguladora és la mesura vertical en el pla exterior de la façana entre la rasant en el punt mig de la seva amplada i el pla superior del darrer forjat horitzontal.

En el cas de solars que donen a dos carrers, l'alçada reguladora es prendrà en el punt mig de la suma d'ambdós costats, dins la zona que correspon a una mateixa qualificació.

Sobre l'alçada reguladora màxima només s'hi podran situar elements fixos de coronament de naturalesa decorativa o bé de protecció tals com baranes, cobertes que no excedeixin els 30 ° de pendent i cossos terminals d'escals o ascensors en una alçada màxima de 4 m. situats a una distància mínima de 6 m del pla de façanes.

En cap cas el diedre format pel pendent de 30 ° podrà sobrepassar els 4,00 m sobre l'alçada reguladora ni tindrà elements sobresortints, llevat de les xemeneies que podran sobrepassar aquesta alçada. Els espais interiors que en resultin es consideraran annexes a la darrera planta i no constituïran una unitat registrable independent.

En les cobertes inclinades s'hi podran practicar obertures de llum i de ventilació sempre que la suma de totes elles no excedeixi en amplada més d'un terç de la longitud de la façana.



- Ocupació màxima del solar: 100 % en planta baixa fins a una alçada màxima de 3,50 m presa des de la cota del passeig de la Indústria
- Vols i eixides en façana: es regularan d'acord amb les següents disposicions:

Per ampla de carrer major de 10,00 m la volada de balcons tindrà un màxim de 0,90 m separats també 0,90 m de les mitgeres. Aquesta separació podrà reduir-se mantenint-se la proporció separació=volada, fins a un màxim de 0,60 m

Per ampla de carrer igual o menor de 10 m la volada màxima serà de 0,60 m i la separació mínima a mitgeres de 0,60 m en qualsevol cas. Es podrà avançar la façana dels pisos formant tribuna sempre que no excedeixi de 0,30 m i es separi de mitgeres un mínim de 0,60 m mantenint-se en aquesta cas el sentit unitari del nou pla de la façana. Els elements decoratius i aparadors de la planta baixa no sobresortiran més de 0,20 m

- Usos permesos:
 - Planta soterrani: Garatge-aparcament.
 - Planta baixa: Residencial i hotel, Comercial, Oficines i serveis privats, Sanitari, Socio-cultural, Docent i Restauració.
 - Plantes pis : Residencial i hotel, Oficines i serveis privats, Sanitari, Socio-cultural. Docent amb una superfície màxima de 125 m².

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

1.2.- Edificació singular en la zona d'equipament.

Ateses les especials característiques de l'equipament constituït per una sala polivalent per a teatre, ballet, auditori musical i cinema, de 300 places a situar en planta baixa, així com els serveis propis d'aquestes activitats, els paràmetres reguladors de l'edificació en la zona d'equipament seran els següents:



- Planta baixa: ocupació màxima del solar 100 % fins a una alçada màxima de 6,00 m.
- Planta primer pis: ocupació màxima del solar 80 %, i 3,05 m d'alçada sobre la cota màxima de planta baixa.
- Planta segon pis: ocupació màxima del solar 70 % amb separació de 3,00 m com a mínim amb la zona d'edificació compacte i 1,20 m a la façana del c/ Pere Alsius. La seva alçada sobre la cota màxima de la planta de pis no sobrepassarà els 3,05 m. Sobre aquesta planta es podrà situar un volum edificable amb una ocupació màxima del solar d'un 35 %, amb una alçada màxima de 3,05 m d'alçada sobre la cota màxima de la planta segon pis amb separacions mínimes de 4,00 m respecte de la zona d'edificació compacte i c/ Pere Alsius.
- No es permetrà cap coberta inclinada ni elements fixes llevat que no siguin els decoratius, de protecció o xemeneies, per sobre d'aquestes cotes. En qualsevol cas la concessió de llicència d'aquest edifici singular requerirà un estudi de detall que especifiqui les zones que corresponen a l'equipament.
- Usos permesos:
 - Planta soterrani: Garatge-aparcament i instal·lacions anexas de l'equipament.
 - Planta baixa: Equipament cultural.
 - Plantes pis : Cultural, Docent, Sanitari, Socio-cultural i Administratiu.

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



67.2.- **Subzona S.62**

Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del P.G. per a l'illa compresa entre c/ Mn. Constans – Ctra. Camós – c/ Mn. Baldiri Reixach i UA 12", (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 21 de març de 1990). Està situada a la façana nord del carrer Mn. Constans, des de la cantonada de la carretera de Camós fins a la plaça anomenada elíptica, dins el terme de Banyoles.

La seva ordenació ve determinada pels volums que s'especifiquen als plànols que acompanyen aquesta normativa.

2.1.- Alçades reguladores

Seràn les que s'estableixen als plànols tenint en compte que les plantes baixes podran tenir una alçada màxima lliure des de la rasant del carrer de 3,00 m, i les plantes pis una alçada màxima lliure de 2,50 m. Aquesta alçada s'amidarà segons venen determinades als plànols.

L'última planta, en els casos indicats als plànols, tindrà un cos retirat 3,00 m. a manera de planta àtic, i a més serà obligat la marquesina de remat de la façana, que amb un gruix màxim de 0,20 m. coronarà l'edifici.

2.2.- Separacions a veïns

Tal com s'especifica en els plànols la separació mínima a veïns serà de 3,00 m, a excepció de:



a) La part baixa, que fins a una fondària a la línia de mitgera de 58 podrà adossar-se a aquesta amb una alçada màxima de 3,00 m en el seu punt mig.

b) De 6,00 m a la mitgera de la banda nord.

També es retranqueixarà de l'alineació de la carretera de Camós 3,00 m.

2.3.- Balcons sortints

A la façana del carrer Mn. Constans i a les façanes que llinden amb les finques veïnes estan prohibits els balcons sortints del pla de façana. No així a les façanes dels patis oberts que es formen, a on es permeten balcons correguts d'una amplada màxima de 0,90 m, els quals, a efectes d'edificabilitat, comptarà la meitat de la seva superfície.

2.4.- Número màxim d'habitatges

El número màxim d'habitatges a tota l'ordenació serà de 75 unitats.

2.5.- Acabats en terrasses de pati obert

A les terrasses de pati obert que donen al carrer Mn. Constans, serà obligat l'acabat amb jardineria a les seves parts altes.

2.6.- Acabats de façana

La façana serà tractada unitàriament en tot el conjunt, amb obra vista o amb arrebossats o estucats, amb colors càlids o pastel.

2.7.- Aparcaments

Els aparcaments es subjectaran a les prescripcions contingudes a l'annex I, Normes reguladores d'usos, pels garatges-aparcaments, i a les següents:

a).- Nombre d'aparcaments: El nombre mínim de places d'aparcament que haurà de preveure's serà el següent:

- Un lloc d'aparcament per habitatge de més de 130 m².



- Un lloc d'aparcament per cada dos habitatges de 80 a 130 m².
- Un lloc d'aparcament per cada 4 habitatges de menys de 80 m².
- Locals comercials. Si ténen més de 400 m² un lloc per cada 100 m² de superfície construïda.

b).- Sortides.

Les sortides dels aparcaments hauran de projectar-se per la carretera de Camós i pel punt més baix de la façana al carrer Mn. Constans en una amplada màxima de 6 mts.

c).- Escales.

Les escales que donin accés a l'aparcament directament des de fora tindran una amplada mínima de 1,30 m.

2.8.- Usos

- Planta soterrani: Garatge-aparcament.
- Planta baixa: Habitatge plurifamiliar, residencial i hotelier, comercial, oficines i serveis privats, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, esportiu, aparcament.
- Plantes pis: Habitatge plurifamiliar, oficines i serveis privats.

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

2.9.- Obligació de projecte unitari

Abans de donar la llicència d'obres de qualsevol part de l'edifici caldrà aprovar el projecte global unitari, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, per la Comissió de Govern de l'Ajuntament i podrà autoritzar-se l'execució en fases escalonades fins a un termini d'execució total de deu anys, a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquesta modificació de Pla General.



67.3.- **Subzona S.63**

Aquesta subzona correspon als terrenys inclosos en la "Modificació puntual del P.G.O.U. de Banyoles per canviar la qualificació d'illes industrials a residencial plurifamiliar en un solar del c/ Girona – c/ Blanquers" (aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 8 de juliol de 1998).

3.1.- Paràmetres reguladors

- Parcel·lació: S'ajustarà als perímetres fixats en el plànol d'ordenació.
- Ordenació: Segons alineació de vial.
- Ocupació: L'ocupació ve determinada en el plànol d'ordenació, essent d'obligada observància les alineacions de l'edificació indicades.



- Fondària edificable màxima: S'ajustarà a la profunditat definida en el plànol d'ordenació en 14,00 m
- Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima serà l'establerta en l'apartat 2.5.3, referent a les obres de nova planta de l'article 54 de la zona de Conjunts Històrics.
- Composició estètica: Serà d'acord amb les determinacions establertes a l'article 54.5 de la normativa del Pla General.
- Edificacions auxiliars: El pati de la parcel·la quedarà lliure d'edificació.
- Garatges: Es preveurà, com a mínim, una plaça de garatge per cada habitatge o cada 100 m² de sostre no residencial dins l'edificació.
- Tanques: No podran excedir de 1,10 m, si son opaques, i de 1,80 m si son vegetals, reixes o similars.

3.2.- Usos permesos:

Es permet l'ús residencial i els usos comercials, professionals i d'oficina en les plantes baixes. Així mateix, en planta baixa es permet l'ús sanitari, educatiu, cultural i recreatiu.

Art. 68.- Usos

Queda incorporada a la present normativa l'Ordenança sobre usos annexa.

Art. 69.- Espais lliures privats (V.2)

69.1.- Són espais interiors a les parcel·les privades que, per motius de protecció ambiental o panoràmica dels espais públics col·lindants (carrers, passeigs, places, parcs, etc.), han de mantenir-se lliures de tota edificació i ajardinats amb vegetació visible des de l'exterior (arbres, emparrats, troanes, etc.).

69.2.- Seran de lliure utilització de la propietat.



69.3.- La delimitació d'aquests espais apareix grafiada en el plànol de qualificació del sòl a escala 1:1000.

69.4.- Aquesta qualificació es sobreposa a les anteriors d'ordenació edificatòria, sense afectar els seus paràmetres volumètrics, que han de comptabilitzar aquestes superfícies com a base d'aprofitament volumètric.

CAPÍTOL III.IV

Sòl urbanitzable programat

Art. 70.- Definició i desenvolupament



70.1.- El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals estigui prevista en el seu programa.

70.2.- El sòl urbanitzable programat s'estructura a través de sectors de planejament, els quals, a la vegada, es desenvoluparan per mitjà de Plans parcials.

70.3.- Mentre no estiguin aprovats definitivament els Plans parcials, no es podrà efectuar en el seu àmbit cap mena d'edificació.

70.4.- El Pla General preveu el desplegament dels Plans parcials, delimitats en el plànol de qualificació del sòl, a escala 1:1000 i de característiques quantitatives referides en el Quadre III de la Memòria.

70.5.- La delimitació del sector ve detallada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable a escala 1:1000. Les determinacions quantitatives i les característiques urbanístiques s'estableixen en el Quadre III i fitxes corresponents de la Memòria d'Ordenació.

70.6.- S'han incorporat al present Text Refós els Plans parcials aprovats durant aquests anys de vigència que desenvolupen els següents sectors de sòl urbanitzable programat: UP2, UP3, UP4, i UP6.

Es troben relacionats juntament amb la seva normativa i el corresponent plànol d'ordenació en "l'Annex de desenvolupament del Pla General".

Art. 71.- Característiques del Pla Parcial

71.1.- Vialitat

1.1.- El Pla General defineix, amb caràcter vinculant, la vialitat bàsica. Els Plans parcials l'hauran de completar amb la definició de les característiques tècniques i geomètriques de la xarxa viària secundària i dels aparcaments.

1.2.- Tots els edificis hauran de tenir accés rodat.



1.3.- Els Plans Parcial hauran d'incloure les previsions necessàries d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus, i, en general, les operacions de gestió descrites a la Llei 6/1993, reguladora dels residus.

71.2.- Edificabilitat

2.1.- Cada Pla Parcial desenvoluparà l'edificabilitat que correspongui al sector o sectors que planifiqui.

2.2.- A efectes de càlcul de l'edificabilitat, no es tindran en compte els terrenys que, essent en l'actualitat propietat de l'Administració, estiguin qualificats de sistemes de planejament.

71.3.- Densitat d'habitatges.

3.1.- El nombre total màxim d'habitatges d'un sector serà considerat com a una determinació fonamental pel Pla Parcial, amb independència de la seva mida.

3.2.- L'Ajuntament controlarà el nombre màxim d'habitatges a cada sector assignat a través de la concessió de llicències, en cas de que tal determinació no consti en el Pla Parcial corresponent.



CAPÍTOL III.V

Sòl urbanitzable no programat

Art. 72.- Definició i desplegament

72.1.- Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat el que pot ésser objecte d'urbanització, mitjançant Programes d'Actuació.

72.2.- La delimitació gràfica d'aquest sòl i de les Unitats Urbanístiques integrades s'efectua en el plànol d'estructura general i orgànica del territori a escala 1/5000 i en el plànol d'ordenació del sòl a escala 1/10000.

72.3.- El desenvolupament de les Unitats Urbanístiques integrades en el sòl urbanitzable no programat es durà a terme a través de:

- a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions assenyalades en aquest Pla i la legislació vigent.
- b) Pla Parcial.
- c) Projecte d'Urbanització.
- d) Programa d'edificació, quan es tracti de promoció privada.

72.4.- La redacció del Programa d'Actuació Urbanística podrà anar a càrrec de l'Ajuntament o de particulars, en tal cas, la seva redacció serà adjudicada per mitjà de concurs públic.

Art. 73.- Delimitació de les Unitats Urbanístiques Integrades

73.1.- El Pla General estableix quatre Unitats Urbanístiques Integrades, tal i com apareix en el Plànol d'Estructura General i Orgànica



del Territori, a escala 1:5000 i en el Plànol d'Ordenació del Sòl, a escala 1:1000.

73.2.- Sector NP1: Situat al Pla de l'Ametller, entre el barri d'aquest nom, la carretera de Camós i el límit actual del sòl urbà (4,6 Ha).
Aquest sector es troba desenvolupat.

73.3.- Sector NP2: Situat a l'altra banda del Camí dels Prats formant una faixa al llarg del Turó del Puig de la Font Pudosa, però tan sols en la zona planera, fins al límit del canvi de pendent (7,2 Ha).

73.4.- Sector NP3 i Ampliació NP3: Situat a l'entrada de Banyoles, venint de Girona, entre el Barri de Canameres i l'extrem nord-est de la ciutat.
Aquest sector es troba desenvolupat.

73.5.- Sector NP4: Situat a la banda nord-est del nucli urbà de Banyoles, entre la riera Canaleta, el Monestir de Banyoles, el barri de Mas Palau i el sector UP8.

73.6.- S'han incorporat al present Text Refós els Plans Parcialment aprovats durant aquests anys de vigència que desenvolupen els següents sectors de sòl urbanitzable no programat: NP1 i NP3.
Es troben relacionats juntament amb la seva normativa i el corresponent plànols d'ordenació en "l'Annex de desenvolupament del Pla General".

Art. 74.- Condicions d'aprofitament

74.1.- Les superfícies totals de les Unitats Urbanístiques Integrades que encara no s'han desenvolupat, i del seu aprofitament, es resumeixen en els quadres de la Memòria i de l'annex IV d'aquesta normativa.
A més, s'estableixen com a condicions dels Programes a convenir entre l'Ajuntament i l'eventual promoció de cada unitat, les següents:



74.2.- Per al sector NP2: Serà d'ús exclusivament residencial. Haurà de garantir la preservació del Turó de la Font Pudosa lliure d'edificació.

74.3.- Per al sector NP4: Serà d'ús exclusivament residencial.

Art. 75.- Característiques tècniques del Programa

75.1.- Els Programes d'Actuació Urbanística, a més de les determinacions contingudes en aquest Pla, hauran d'establir els estandards per sistemes locals, els quals seran cedits obligatòriament i gratuïta en els Plans Parcial i seran, com a mínim, els indicats en els arts. 10 i 12 de l'Annex al Reglament de Planejament, així com les condicions del terreny, concentració, localització i característiques físiques dels sòls destinats a cadascun dels usos contemplats per aquests articles.

75.2.- Així mateix, els Programes d'Actuació Urbanística hauran d'incorporar les determinacions tècniques en matèria d'ocupació, alçada màxima i característiques físiques que hagin de complir les edificacions i sòls amb destí a usos privats, així com el percentatge màxim de sòl amb destí a aquests usos.

75.3.- El Pla General preveu, de manera indicativa, la xarxa viària bàsica d'aquest sòl. El Programa haurà de mantenir-la en el seu aspecte general i assenyalar la forma i garanties per assolir la seva execució.

75.4.- De la mateixa manera el Programa establirà les xarxes de servei de la Unitat Integrada, les quals tindran les mateixes característiques de les del Sòl Urbanitzable Programat.

75.5.- Els sòls destinats a sistemes generals seran cedits de manera gratuïta a l'Ajuntament i seran, com a mínim, equivalents als estàndards de sistemes generals previstos en el Pla General per al Sòl Urbà i Urbanitzable Programat.



75.6.- Així mateix, determinarà l'aprofitament mig de tot el sòl comprès en el seu àmbit i, si hi hagués divisió de sectors, el corresponent a cadascun d'ells.

Art. 76.- Execució dels Programes

76.1.- Les Unitats Integrades qualificades com a zona de desenvolupament industrial es podran programar en funció de la demanda que d'aquell sòl es produeixi, sempre i quan sigui suficient com per justificar el desenvolupament de la Unitat.

76.2.- El Sòl Urbanitzable No Programat classificat com a residencial podrà incorporar-se al Programa d'Actuació del Pla General sempre que la seva superfície i edificabilitat siguin anàlogues a les dels Plans Parcial que vagin essent executats.

76.3.- En tal procés, es procurarà que les Unitats que es programin siguin les més properes als sòls classificats per aquest Pla com a Urbans o Urbanitzables Programats.

CAPÍTOL III.VI

Sòl No Urbanitzable

Art. 77.- Definició

77.1.- El Pla General classifica com a Sòl No Urbanitzable aquell on no es permet l'acció urbanitzadora ja que no és necessari pel creixement urbà del municipi i, per tant, és objecte d'especial protecció o reserva.

77.2.- El valor d'aquest sòl i la necessitat de continuar amb les seves condicions naturals fan que sigui objecte de conservació o protecció en algunes zones.

77.3.- En el Sòl No Urbanitzable es diferencien les següents zones:



N.U.1.-	Zona de Protecció dels Sistema General d'Infraestructures.
N.U.2.-	Zona de Protecció Agrícola.
N.U.3.-	Zona de Protecció Forestal i Paisatgística.
N.U.4.-	Zona de Protecció Especial de l'Estany.
N.U.5.-	Zona de Protecció de Conjunts Arquitectònics.
N.U.7.-	Zona Rústica.

77.4. Parcel·lacions

Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

1. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, establerta pel Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu en 4,5 Ha. o la unitat forestal fixada pel Decret 35/1990 de 23 de gener sobre unitats mínimes forestals, en 25 Ha.
2. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en sòl no urbanitzable.
3. Quan no tinguin accés directe a carreteres, camins rurals o altres vies de domini públic.

77.5. Nucli de Població

1.- Es defineix coma nucli de població l'assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis (art. 139.3 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 juliol).

2.- En general es considera que s'origina la formació de nucli de població quan:

- a) La separació entre edificacions destinades a habitatge sigui inferior a 100 m.



- b) Quan hi hagi més de quatre habitatges unifamiliars en un radi de 250 m centrat en qualsevol de les edificacions existents

Art. 78.- Xarxa de comunicacions i accessibilitat

78.1.- No podran obrir-se nous camins, ni vials rurals, ni pistes forestals, ni qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament previst en aquest document o en els Plans Especials que, en Sòl No Urbanitzable, poden desplegar-se o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

78.2.- Tampoc podran modificar-se els perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

78.3.- Per l'aplicació de la present Normativa es consideren tres tipus de camins a protegir:

3.1.- Camins rurals per a vianants

Són el fruit de la recuperació d'antics camins rurals o camins de muntanya que, pels seus traçats, situacions, recorreguts i morfologia, representen una imatge històrica i cultural.

Admeten, a més, el pas de vehicles rodats en el cas de possibles emergències.

El paviment és natural: pedra, gespa, terra, etc.

La urbanització es reduirà a la formació de cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los.

3.2.- Camins rurals d'accés i relació interurbana

Són camins de caràcter rural utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles.



Precisen de la pavimentació, amb una capa asfàltica adequada i compactada en calent.

Disposaran: de doble circulació, de tractament adequat en les diferents cruïlles, d'espai per parades i places (terra, gespa, graves, ...) amb els sistemes de desguàs al descobert.

3.3.- Carrers en el medi rural

Són aquells que serveixen a una concentració d'assentaments (granges, cases, indústries, ...) o tenen gran conjunt paisatgístic (per la topografia, traçat, ...), amb caràcter similar a l'urbà. Com a tals, disposen d'una àmplia quantitat de serveis: pavimentació (asfàltica), sanejament (unitari), voreres (naturals) i responen a un projecte acurat.

Art. 79.- Regulació d'usos

79.1.- Les instal·lacions en el Sòl No Urbanitzable d'usos diferents als agrícoles es regulen segons les zones i les normes que el present document estableix especialment.

79.2.- Usos permesos i usos prohibits

Els usos permesos es regulen específicament per a cada tipus de sòl.

Amb caràcter general queden prohibits els següents usos:

- Habitatge plurifamiliar.
- Comercial.
- Oficines.
- Industrial, amb excepció de les indústries relacionades directament amb els usos agrícoles, pecuaris o forestals admesos a la zona.
- Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, pecuari o forestal.
- Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agropecuàries.
- Abocadors de runes i de residus industrials.
- Cementiris d'automòbils i dipòsits de ferralla o runes.



79.3.- L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures necessàries per tal d'evitar la degradació de la naturalesa i per tal d'aconseguir una total adequació al medi on s'instal·lin. Amb tal finalitat, s'haurà d'estudiar curosament la presa d'aigües potables, els desguàs i depuració de les residuals, els accessos i els arborats. El seu titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn perquè reuneixi unes perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

79.4.- Condicions generals de les granjes

4.1.- Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, i el RD 324/2000, de 3 de març, d'ordenació de les explotacions porcines..

4.2.- La instal·lació de granges, ultra el compliment de la normativa vigent, s'ajustarà a les següents determinacions:

4.2.1.- No es permeten a les zones N.U.1, N.U.3, N.U.4 i N.U.5.

4.2.2.- Es permeten a la Zona de Protecció Agrícola (N.U.2), sempre que formi part d'una explotació agrària de conreu en funcionament, que reuneixi almenys les dimensions de la "unitat mínima de conreu", definida per la Legislació Agrària.

4.2.3.- Es permeten a la Zona Rústica (N.U.7), sense altres restriccions que les legalment establertes.

4.2.4.- En qualsevol cas, les granges guardaran, respecte de qualsevol partió veïna, les distàncies següents:

- Porcines: 50 m.
- D'aviram: 25 m.
- Altres: 12 m.

4.2.5.- S'hauran de separar una distància mínima de 1000 m de qualsevol nucli classificat com urbà i 200 m de les carreteres principals.



4.3.- Només es permeten quan siguin d'explotació familiar o dels propietaris dels terrenys, i hauran d'acreditar la possessió de la superfície mínima de conreu necessària per la utilització agrícola dels purins.

4.4.- Condicions estètiques:

4.4.1.- Totes les construccions i coberts, siguin o no provisionals, tindran acabats exteriors d'acord amb les normes constructives tradicionals, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva. La col·loració dels paraments es mourà dins la gamma dels terres, prohibint-se el color blanc.

4.4.2.- Es plantarà una franja vegetal que preservi les vistes des de les visuals properes, en especial de les vies principals de comunicació.

79.5.- Condicions generals de les edificacions agrícoles

5.1.- Definició:

Són aquelles construccions destinades directament al servei d'una explotació agrícola com són: magatzems de productes del camp, dipòsits d'estris, o garatges per a maquinària.

Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.

Per obtenir la llicència municipal caldrà acreditar la propietat de terres de conreu.

La part de la finca vinculada a la construcció quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com indivisible.

5.2.- Condicions d'edificació:

5.2.1.- Serà obligatori que almenys una de les façanes sigui oberta.

5.2.2.- Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les parets de fàbrica de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva.



5.2.3.- La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrosos, prohibint-se el color blanc.

5.2.4.- S'hauran de separar com a mínim una distància de 50,00 m de les carreteres de la xarxa local, 15,00 m de l'eix dels camins, i 10,00 m del límit de propietat.

79.6.- Condicions generals de les edificacions auxiliars agrícoles

6.1.- Definició:

Són petites construccions aïllades en mig dels conreus, íntimament relacionades amb el camp, com poden ser casetes d'eines o casetes de pous.

Només es permeten quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o pecuària.

6.2.- Condicions d'edificació:

- e) Seran de planta baixa i tindran una alçada màxima total de 3,00 m.
- f) No podran superar als 9,00 m² de superfície construïda.
- g) La separació a les propietats veïnes serà com a mínim igual a l'alçada total de la construcció i 15,00 m a l'eix dels camins.
- h) Els materials a utilitzar per la construcció seran els típics del lloc, no admetent-se les fàbriques de bloc o maó vist que no tinguin el tractament adequat a la seva característica constructiva.
- i) La coloració dels paraments es mourà dins la gamma dels colors terrosos, prohibint-se el color blanc.

79.7.- Condicions generals dels habitatges

7.1.- Condicions d'emplaçament:

S'hauran de separar com a mínim 100,00 m d'altres habitatges pròxims, i 10,00 m dels límits de propietat.

7.2.- Condicions de volumetria:

L'alçada màxima de les noves construccions, així com l'ampliació de les existents, serà de 6,50 m. corresponent a planta baixa i una planta pis,



mesurats sobre la rasant del terreny preexistent en contacte amb l'edificació.

Art. 80.- Plans Especials

Dins del Sòl No Urbanitzable caldrà redactar Plans Especials d'Ocupació del Medi Rural pels següents casos:

80.1.- Per concretar, delimitar i protegir àrees d'especial interès per la riquesa general paisatgística o natural, per la protecció o ordenació de la xarxa de camins o carreteres o pel sanejament dels cursos d'aigua.

80.2.- En la Zona de Protecció Paisatgística per la regulació de càmpings i caravanings.

80.3.- Per la ubicació de Serveis Tècnics Municipals o mancomunats a nivell intermunicipal com abocador d'escombraries, col·lector general d'aigües brutes, depuradora d'aigües brutes, etc.

80.4.- Per la ubicació de les instal·lacions d'activitats extractives.

80.5.- Per la ubicació de granges de mida industrial. Als presents efectes, hom considerarà com a tals aquelles que sobrepassin l'ocupació de sòl següent:

- Porcines: 300 m²
- D'aviram: 150 m²
- Altres: 600 m²

80.6.- S'han incorporat al present Text Refós els següents Plans Especials en Sòl no urbanitzable aprovats durant aquests anys de vigència:

- Pla Especial de Protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles.
- Pla Especial de Tractament de Residus sòlids urbans de la comarca del Pla de l'Estany.



**Art. 81.- Zona de Protecció dels Sistemes Generals d'Infraestructures
(N.U.1)**

81.1.- Comprèn els sòls limítrofes a les carreteres i camins i els sòls riberencs de l'estany, rius, canals, torrents i fonts, així com els propis llits.

81.2.- La protecció d'aquests sòls és diferent segons les seves característiques. Mentre que les carreteres tenen unes servituds definides per l'Administració corresponent, les altres proteccions es refereixen a la conservació i manteniment d'espais públics en el medi rural.

81.3.- Els propietaris de sòls en aquesta zona hauran de mantenir-los en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, tal i com ho exigeix l'art. 251 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions amb càrrec a la propietat i d'acord amb el que estableix l'art. 106 de la Llei de Procediment Administratiu.

81.4 Les tanques hauran d'ésser preferentment vives (arbustives o arbrades denses) i en cas d'impossibilitat podran ser d'obra massissa fins a una alçada màxima de 0'30 m. i de reixat metàl·lic fins a 1,80 m. d'alçada total. També es podran fer amb pals de fusta.

Les tanques s'hauran de situar com a mínim a 5,00 m. de l'eix dels camins. La distància que hauran de guardar respecte a les carreteres s'adaptarà a la seva normativa específica.

Art. 82.- Zona de Protecció Agrícola (N.U.2)

82.1.- Són les terres que es protegeixen per la seva notable aptitud per l'agricultura, incloent-hi els usos i explotacions agropecuàries establertes en elles i residencial lligat.



82.2.- En aquests sòls només es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, així com les pecuàries que hi estiguin integrades. Però no podrà construir-se cap element fixe, temporal o definitiu, que es contradigui amb l'aprofitament del sòl per a tals usos. Queden, per tant, prohibits els usos industrials, turístics, residencials plurifamiliars, extractius, etc.

82.3.- Els camins, rieres, marges i tots els elements naturals, arbres, vegetació, que existeixen i recorren en aquesta zona, són també susceptibles de la mateixa protecció. Per tant, no podrà variar-se el seu traçat o emplaçament i únicament es podrà obtenir llicència municipal per millorar el seu aspecte o la seva conservació.

82.4.- Queda prohibida l'edificació d'habitatges unifamiliars, excepte en el cas d'habitatge agrícola, lligat a l'explotació agropecuària de la finca on estigui ubicat.

S'hauran de separar com a mínim 100 m d'habitatges pròxims i 10 m dels límits de propietat.

82.5.- Segregacions. No es permeten divisions del sòl que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/183 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

82.6.- Usos permesos:

- Agrícola.
- Habitatge unifamiliar només en el cas que estigui lligat a una explotació agropecuària existent a la finca.

Art. 83.- Zona de Protecció Forestal i Paisatgística (N.U.3)

83.1.- Són zones de bosc a la muntanya o lligades a corrents d'aigua superficials (torrents, rius, etc.) que presenten una vegetació i uns



elements paisatgístics singulars en configurar la morfologia visual del territori i que, per aquest valor, són objecte de protecció.

83.2.- Està particularment exigit el permís per tallada d'arbres, repoblació i canvi d'espècies, sobre el qual l'Ajuntament podrà demanar informe al Departament d'Agricultura, i d'altres especialistes de cara, sempre, a la conservació botànica i vegetal de l'explotació forestal.

83.3-Igualment està prohibida l'obertura de camins i carreteres que comportin alguna obra de transformació del sòl (desmunt, terraplenat, desfeta de marges) o que suposin un impacte visual evident en el paisatge.

83.4.- Segregacions. No es permeten divisions del sòl que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

83.5.- Usos permesos:

- Forestal.
- Habitatge unifamiliar en les construccions tradicionals existents. No es permet la implantació de noves construccions destinades a habitatge unifamiliar.

Art. 84.- Zona de Protecció Especial de l'Estany (N.U.4)

84.1.- D'acord amb la Normativa General a establir per tots els termes al voltant de l'Estany, es distingeixen quatre nivells segons el tipus i motiu de la protecció i segons els paràmetres definits en el plànol de "Protecció de l'Estany", a escales 1:5000 i 1:2000.



84.2.- En primer terme, hi ha el límit de la protecció *natural*, definida per la línia del geosistema lligat a l'Estany, dintre del qual la pròpia ecologia vegetal és inseparable i tota intromissió té greus efectes destructius. Dins d'aquest perímetre que circumda de prop les voreres de tot l'Estany està prohibida tota intervenció artificial (i, per descomptat, les construccions).

Però també ho estan els moviments de terres, canvi de plantacions, pavimentació i urbanització, fins i tot lleugera, que pugui degradar la vida ecològica de l'Estany.

Aquest àmbit queda regulat pel de Pla Especial de Protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles.

84.3.- Una segona línia és la definida per la plana de terrenys agrícoles des d'Usall fins a Pujarnol i des de Porqueres a la Draga. Dins d'aquest segon geosistema l'ús i disposició de la terra ha de mantenir-se sense trencar la continuïtat dels nivells de terraplè i el drenatge, essent, per tant, els moviments i el piconament de terra, sovint més negatius que no pas la pròpia edificació. S'estableixen, en conseqüència, els perímetres en què són possibles els usos artificials, compatibles amb l'estructura natural del geosistema corresponent: carreteres i camins, nuclis o edificacions agrícoles, càmpings, àrees de lleure o d'esport. Fora de les assenyalades, no es permetrà cap altra obra d'edificació o utilització artificial del sòl. Dins d'aquest nivell s'inclou l'ordenació definitiva del Parc de la Draga, la reserva del sector de la Puda i els Estanyols i la reserva lliure de l'entorn nord.

Aquest àmbit queda regulat pel de Pla Especial de Protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'estany de Banyoles.

84.4.- Un tercer nivell de protecció respon més directament a interessos de paisatgisme i pren la defensa, com àrees verdes i forestals, de la corona de turons i vessants que envolten l'Estany. Per Banyoles, aquesta protecció implica, sobretot, la defensa i recuperació vegetal, en



allò que és possible encara, dels Turons de la Font Pudosa, de Guèmol i de Sant Martirià i la reserva no edificada de les penetracions verdes des de l'Estany cap a l'interior del casc urbà.

84.5.- A gran escala, es manté la delimitació establerta de "Paisatge Pintoresc" i ve ampliada amb la referència a tot l'amfiteatre de muntanyes que, amb els seus perfils i vessants, donen ombra, forma i color a la imatge panoràmica de l'Estany. Aquesta mesura no afecta al terme de Banyoles, més que com a usuari indirecte del panorama.

84.6.- Aquesta normativa és de caire provisional per al nivell de protecció III, fins a la redacció del Pla Especial de Protecció que ha de resoldre definitivament la problemàtica de l'Estany. En allò que afecti a territori d'altres municipis, s'entendrà que no té força d'obligar directa i sí, en canvi, una finalitat orientadora per tal que l'Ajuntament vetlli i procuri que el planejament dels altres municipis s'hi ajusti.

84.7.- Segregacions. No es permeten divisions del sòl que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/183 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, ni a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

Art. 85.- Zona de Protecció de Conjunts Arquitectònics (N.U.5)

85.1.- Pel Sòl No Urbanitzable valen les mateixes determinacions de l'art. 66.

85.2.- En el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori es reconeixen els següents Conjunts Arquitectònics:

- Usall
- Puigpalter de Dalt



- Puigpalter de Baix

85.2.-Usos permessos:

- Habitatge unifamiliar.
- Agrícola.

Art. 86.- Zona Rústica. (N.U.7.)

86.1.- Compren aquells sòls que manquen d'elevat valor agrícola, forestal o paisatgístic i no són necessaris per canalitzar el creixement del municipi.

86.2.- Són permessos, en aquesta zona, els usos agrícoles i pecuaris, els tallers de reparació i magatzematge de maquinària agrícola, així com els usos públics recreatius, culturals o sanitaris amb les limitacions pròpies d'aquests usos.

86.3.- Les edificacions de nova planta poden ésser de dos característiques:

- a) Com a agregació a l'actual residència rural.
- b) Separada de qualsevol nucli o edificació rural.

86.4.- En el primer cas les masies existents en el moment d'aprovació del Pla General podran augmentar el seu sostre edificat fins a un 20% per una sola vegada, menys si es troben situades en la subzona d'edificis a protegir, la qual es regirà per les disposicions pròpies. Als efectes d'aquest article es consideraran masies el conjunt d'edificis i estatges afectats a una explotació agrícola-ramadera unitària.

86.5.- En el segon cas serà d'aplicació directa l'article 128 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

86.6.- Queda prohibida l'edificació d'habitatges unifamiliars, excepte en el cas d'habitatges agrícoles lligats a l'explotació agropecuària de la finca on estiguin ubicats.



86.7.- Segregacions. No es permeten divisions del sòl que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/183 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

86.8.- Usos permesos:

- Habitatge unifamiliar només en el cas que estigui lligat a una explotació agropecuària existent a la finca.
- Agrícola.
- Pecuari.
- Tallers de reparació i magatzematge de maquinària agrícola.
- Edificacions d'utilitat pública i interès social, d'acord amb l'art. 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

TÍTOL IV

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 87.- Disposicions transitòries

87.1.- L'edificació existent en el sòl urbà en el moment d'aprovació inicial del Pla que disposi de llicència d'edificació pertinent i no afecti sistemes generals o locals anteriors al present Pla General i recollits per aquest, queda reconeguda amb dret a mantenir-se, amb les obres de conservació i reforma que s'escaiguin, àdhuc en aquells casos en què esdevingui excessiva o contradictòria respecte de l'ordenació establerta pel nou Pla. En cas d'enderroc, però, la nova obra haurà de seguir les ordenances que el Pla imposa a la zona corresponent.

Els usos existents en sòl urbà en el moment de l'aprovació inicial de la present modificació puntual, que disposin de llicència corresponent o estiguin tramitant la regularització de la seva activitat, queden reconeguts a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma.



Les indústries existents en sòl urbà, situades en la zona d'illes industrials (I.3) queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma, i àdhuc d'ampliació. Només quedaran fora d'ordenació en cas de plegar l'activitat.

El canvi de titularitat de les activitats es subjectaria al que disposa l'article 39 de la Llei 3/1998, de 27 de febrer de la intervenció integral de l'administració ambiental o la que la susbsitueixi.

Queden exceptuats d'aquest article aquells casos en què la llicència fos revocada o anul·lada pels Tribunals de Justícia.

87.2.- Els àtics edificats d'acord amb la Modificació d'Ordenances de 26 de setembre de 1969, declarada nul·la per la Generalitat de Catalunya, queden, a efectes de la present Ordenança, reconeguts com a volum edificatori existent i, per tant, amb dret al tipus d'obra 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4, amb la condició de compensar el cost addicional d'equipaments i espai verd que el seu augment de densitat ha originat. Òbviament, això serà tan sols per les construccions anteriors a l'esmentada anul·lació. S'estableix el termini d'un any, a comptar de l'aprovació definitiva del Pla, per tal que els titulars demanin la legalització dels àtics i compensin aquell cost addicional: si no ho fan, perdran els beneficis d'aquesta disposició.

87.3.- Les indústries existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla que hagin esdevingut situades en sòl no urbanitzable per efecte de les determinacions d'aquest, queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació, reforma i, àdhuc, d'ampliació. Només quedaran fora d'ordenació en cas de plegar l'activitat que tenen autoritzada amb caràcter definitiu. 1 any per legalitzar-se.

87.4.- Caldrà que l'Ajuntament publiqui un cens definitiu d'aquestes edificacions i indústries, així com de l'ús a activitat concreta i a què estan destinades. El canvi d'aquest ús o activitat no serà permès si és contrari a les determinacions del present Pla General.



87.5.- En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Font Pudosa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial.

87.6.- En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial "Els Pins" es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com tota la normativa del mateix.

87.7.- En la zona delimitada pel vigent Pla Parcial Puig de la Bellacasa es mantenen les ordenances d'edificació que figuren en el dit Pla Parcial, així com l'Estudi de Detall d'Ordenació Volumètrica redactat en aquesta zona.

87.8.- S'atorga als particulars la possibilitat d'edificar en parcel·les de dimensions per dessota els mínims establerts sempre que siguin parcel·lacions escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la Revisió del Pla General d'Ordenació, d'acord amb les característiques de la seva zonificació i proporcionalment a la seva superfície. (Disposició transitòria aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data de 26 de juny de 1985).

87.9.- Les instal·lacions pecuàries existents en sòl no urbanitzable, que disposin de la corresponent llicència en el moment de l'aprovació inicial de la present modificació puntual, queden reconegudes a tots els efectes de manteniment, conservació i reforma, i àdhuc, ampliació. Només quedaran fora d'ordenació cas de plegar l'activitat que tenen autoritzada.

TÍTOL V

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS

Art. 88.- Regulació de les activitats.



S'estableix la següent regulació específica de les activitats als efectes de la seva situació i compatibilitat que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en la corresponent ordenança reguladora de les activitats.

Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Reglament general de desplegament de l'esmentada Llei (Decret 136/1999, de 18 de maig), així com la corresponent ordenança reguladora municipal i les normes específiques que les regulin.

Art. 89.- Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte a d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal, si la normativa específica de la zona ho permet.
3. Les diferents situacions que s'estableixen són les següents:
 - Situació 0: En planta soterrani i amb accés independent.
 - Situació 1: En planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent
 - Situació 2: En planta pis d'edifici d'habitatges amb accés comú als habitatges
 - Situació 3: En planta baixa d'edifici sense habitatges
 - Situació 4: En planta pis d'edifici sense habitatges
 - Situació 5: En edifici d'ús exclusiu contigu a habitatge
 - Situació 6: En edifici d'ús exclusiu no contigu a habitatge
 - Situació 7: En edifici aïllat separat d'un altre ús per espai lliure
 - Situació 8: En edifici aïllat separat de nuclis urbans



Art. 90.- Compatibilitat de les activitats segons la seva situació relativa

La compatibilitat dels diferents usos per cada zona, segons la seva situació relativa, és la següent:

ZONA	USOS	SITUACIÓ RELATIVA
C.1 Conjunts històrics	Garatge-aparcament	0-1
	Residencial i hotelier	1-5-6
	Comercial (1)	1-3
	Oficines i serveis privats	1-2-3
	Sanitari	1-3
	Sòcio-cultural	1-3
	Docent	1-3
	Restauració	1-3
(1) Fins a 500 m2 de superfície de venda.		
C.12	Garatge-aparcament	0-1
	Residencial i hotelier	1-5-6
	Comercial (1)	1
	Oficines i serveis privats	1-2
	Sanitari	1
	Sòcio-cultural	1
	Docent	1
	Restauració	1
(1) Fins a 250 m2 de superfície de venda.		
C.22-C.23-C.25 Conjunts Urbanístics	Garatge-aparcament	0-1
	Comercial (1)	1
	Oficines i serveis privats (fins a 100 m2)	1
	Sanitari (fins a 100 m2)	1
	Sòcio-cultural (fins a 100 m2)	1
	Docent (fins a 100 m2)	1
	Restauració (fins a 100 m2) (2)	1
(1) Fins a 100 m2 de superfície de venda. (2) L'ús de restauració només és admissible a les parcel·les que afronten a la Pl.Canigó (Mas Palau) i Pl. Central (barri Ametller amb una superfície màx. de 100 m2.		
C.21 C.U. Plaça del Remei	Garatge-aparcament	0-1
	Comercial (1)	1
	Oficines i serveis privats	1
	Sanitari	1
	Sòcio-cultural	1



Docent	1	1
Restauració	1	

(1) Fins a 500 m2 de superfície de venda.

ZONA	USOS	SITUACIÓ RELATIVA
I.1 Illes Compactes	Garatge-aparcament	0-1
	Residencial i hotel·ler	1-3-5-6
	Comercial (1)	1-3
	Oficines i serveis privats	1-2-3-4-5-6
	Sanitari	1-3
	Sòcio-cultural	1-3
	Docent (fins a 125 m2)	1-2-3
	Docent (major de 125 m2)	1-3
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		
I.2 Illes de Pati Interior	Garatge-aparcament	0-1
	Residencial i hotel·ler	1-3-5-6
	Comercial (1)	1-3
	Oficines i serveis privats	1-2-3-4-5-6
	Sanitari	1-3
	Sòcio-cultural	1-3
	Docent (fins a 125 m2)	1-2-3
	Docent (major de 125 m2)	1-3
	Restauració	1-3
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		
I.3 Illes Industrials	Industrial (1)	6-7
	Magatzem	6-7
	Garatge-aparcament	0-6-7
	Comercial (2)	6-7
	Oficines	6-7
	Sanitari (3)	6-7
	Educatiu (4)	6-7
	Cultural i religiós	6-7
	Restauració	6-7
	Esportiu	6-7
	(1) Per nova obertura només les incloses en l'annex III i l'annex II.2 de la Llei 3/1998 de 27 de febrer.	
(2) Només comerç a l'engròs i magatzems exclusivament comercials		
(3) Només dispensaris, consultoris o ambulatoris		
(4) Relacionats amb l'activitat industrial com escoles professionals o semblants.		



F.1 Front Carrer Comercial	Garatge-aparcament Comercial (1) Residencial i hotelier Oficines i serveis privats	0 1-3 1-3-4-5-6-7 1-2-3-4-5-6-
7	Sanitari Sòcio-cultural Docent Docent (sup. màx 125 m2) Restauració Esportiu	1-3-5-6-7 1-3-5-6-7 1-3-5-6-7 1-2-3-4 1-3 1-3-5-6-7
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		
ZONA	USOS	SITUACIÓ RELATIVA
F.2 Front Carrer de Cases	Garatge-aparcament Comercial (1) Oficines i serveis privats Sanitari Sòcio-cultural Docent Restauració Esportiu	0-1 1 1 1 1 1 1 1
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		
F.3 Carrer de Naus Industrials	Industrial (1) Magatzem Garatge-aparcament Comercial (2) Oficines Sanitari (3) Educatiu (4) Cultural i religió Restauració Esportiu	6 6 0-6 6 6 6 6 6 6 6
(1) Només les incloses en l'annex III i l'annex II.2 de la Llei 3/1998 de 27 de febrer. (2) Només comerç a l'engròs i magatzems exclusivament comercials (3) Només dispensaris, consultoris o ambulatoris (4) Relacionats amb l'activitat industrial com escoles professionals o semblants.		
S.1 Blocs Aïllats	Garatge-aparcament Residencial i hotelier Comercial (1) Oficines i serveis privats	0-1 1-3-4-5-6-7 1-3 1-2-3-4-5-6-
7	Sanitari	1-3-4-
5-6-7		



	Sòcio-cultural	1-3-4-5-6-7-
	Docent (fins a 125 m2)	1-2-3
	Docent (major de 125 m2)	1-3
	Restauració	1-3
	Esportiu	1-3
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		

S.2	Garatge-aparcament	0-1
Cases Separades	Residencial i hotelier	1-3-4-5-6-7
	Comercial (1)	1-3
	Oficines i serveis privats	1-2-3-4-5-6-
7		
	Sanitari	1-3-4-
5-6-7		
	Sòcio-cultural	1-3-4-5-6-7
	Docent (fins a 125 m2)	1-2-3
	Docent (major de 125 m2)	1-3-4-5-6-7
	Restauració	1-3
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.		

ZONA	USOS	SITUACIÓ RELATIVA	
S.31,S.32, S.33	Residencial	1	
Xalets Aïllats	Comercial (fins a 500 m2)	1	
	Oficines i serveis privats	1	
	Sanitari		1
	Sòcio-cultural	1	
	Docent		1
	Restauració	1	
	Industrial (1)	1	
(1) Només les incloses en l'annex III de la Llei 3/1998 de 27 de febrer, i amb una superfície màxima de 200 m2.			
S.5	Garatge-aparcament	0	
Serveis Generals	Residencial i hotelier	3-4-6-7	
	Comercial (1)	3-6-7	
	Estacions de gasolina i reparacions		7
	Sanitari	3-4-6-7	
	Sòcio-cultural	3-4-6-7	
	Docent	3-4-6-7	
	Restauració	3-4-6-7	
	Recreatiu	3-6-7	
	Esportiu	3-6-7	
	Residència de gent gran	7	
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.			



S.61	Garatge-aparcament	0	
Volumetria específica	Residencial i hotelier		1-3-4-
5-6-7			
	Comercial (1)		1-3
	Oficines i serveis privats	1-3-4-5-6-7	
	Sanitari		1-3-4-
5-6-7			
	Sòcio-cultural	1-3-4-5-6-7	
	Docent (fins a 125 m2)		1-2-3
	Docent (major de 125 m2)	1-3-4-5-6-7	
	Restauració	1-3	
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.			
S.62	Garatge-aparcament	0	
Volumetria Específica	Residencial i hotelier		1
	Comercial (1)		1
	Oficines i serveis privats	1-2	
	Sanitari		1
	Sòcio-cultural	1	
	Docent	1	
	Restauració	1	
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.			

ZONA	USOS	SITUACIÓ RELATIVA	
S.63	Garatge-aparcament	0	
Volumetria Específica	Comercial (1)		
1			
	Oficines i serveis privats (< 125 m2)		1-2
	Oficines i serveis privats (> 125 m2)		1
	Sanitari		1
	Sòcio-cultural	1	
	Docent		1
(1) Fins a 1.300 m2 de superfície de venda.			



Art. 91.- Compatibilitat de les activitats segons la seva situació relativa

1. Qualsevol ús o activitat permesa pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent a dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent i en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions: Es regula a la Ordenança Municipal per a la regulació dels sorolls i vibracions.
 - Contaminació atmosfèrica. Els previstos en la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric. Per aquells contaminats que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en l'autorització i llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat.
 - Aigües residuals. Es regula a la Ordenança sobre l'ús del sistema de sanejament de la Comarca del Pla de l'Estany.
 - Residus sòlids. Es regula a la Llei 6/1993, reguladora dels residus.
 - Olors. Es regula en el corresponent marc legal del Departament de Medi Ambient.
 - Radiacions electromagnètiques. Es regula en la normativa específica del Departament d'Indústria.
 - Risc d'incendi. Es regula a la NBE-CPI/96
 - Risc d'explosió. Es regula per la normativa sectorial corresponent a cada activitat o pel que es determini, en el seu cas, en l'autorització i llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat.



3. Totes les activitats que es desenvolupin en el terme municipal així com les instal·lacions que hi estiguin vinculades han d'ésser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

Art. 92.- Mesures correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'évitar que el nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a les corresponents ordenances reguladores.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn o el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en les corresponents ordenances reguladores, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 93.- Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.



Art. 94.- Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.