



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER DESTINAR LA ZONA D'EQUIPAMENT SITUADA AL C/ BOI JUSCAFRESA A EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A BANYOLES.

1. MEMÒRIA	3
1.1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1.1. Objectiu de la seva tramitació.....	3
1.1.2. Delimitació de l'àmbit d'actuació.....	3
1.1.3. Estat del Terreny.....	3
1.2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ	3
1.2.1 Informació de l'actuació.....	3
1.2.2 Justificació de l'actuació	5
1.2.3 Criteris d'ordenació	7
1.3. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ	8
1.3.1. Quadre de característiques.....	8
1.3.2. Edificació i usos.....	8
1.4. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ	8
1.4.1. Regulació dels allotjaments dotacionals en la legislació urbanística (TRLU).....	8
1.4.2. Regulació dels allotjaments dotacionals a la Llei del dret a l'habitatge.....	10
1.4.3. Regulació dels allotjaments dotacionals a la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.....	11
1.4.4. Regulació transitòria dels allotjaments dotacionals al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, a la Llei de l'Habitatge.....	12
1.4.5. Competència del Pla Especial Urbanístic. Article 67.1 del TRLU.....	12
1.4.6. Tramitació.....	13
1.5. OBRES D'URBANITZACIÓ	14
2. NORMATIVA	15
2.1. DISPOSICIONS GENERALS	15
Art.1 Àmbit d'aplicació.....	15
Art.2 Marc legal de referència.....	15
Art.3 Definició de conceptes.....	15
Art.4 Desenvolupament del Pla.....	15
Art.5 Projectes d'urbanització.....	15
Art.6 Modificacions.....	15
2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	15
Art.7 Qualificació del sòl.....	15
2.3. NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES	16
Art.8 Ordenació.....	16
Art.9 Paràmetres de regulació general.....	16
Art.10 Regulació específica de la zona d'equipament d'allotjament dotacional SE6.....	16
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	20
I.1 Situació.....	20
I.2 Ortofotomapa.....	20
I.3 Topogràfic.....	20
I.4 POUM vigent.....	20
O.1 Zonificació.....	20
O.2 Ordenació indicativa no vinculant.....	20

1. MEMÒRIA

1.1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

1.1.1. Objectiu de la seva tramitació.

El present Pla Especial Urbanístic té per objectiu concretar l'ús de la zona d'equipament comunitari definit en el POUM de Banyoles situat al C/ Boi Juscafresa, ja que en aquest document es qualifica l'espai destinat a equipament comunitari amb la Clau SE7 Equipament reserva sense ús assignat, i el present Pla Especial pretén precisar-ho dins l'ús allotjament dotacional, alhora que determinar els criteris que han de regir per a la seva ordenació específica i els paràmetres d'edificació, atenent a la voluntat de generar uns habitatges dotacionals amb l'objectiu de crear les condicions per millorar les condicions de l'accés a l'habitatge en determinats col·lectius en el municipi de Banyoles.

El present Pla Especial Urbanístic està promogut per l'Ajuntament de Banyoles i assumeix la redacció l'equip Font-Viñolas Arquitectes S.L.P..

1.1.2. Delimitació de l'àmbit d'actuació.

L'àmbit d'actuació ve fixat per l'espai que el POUM qualifica d'equipament SE7.

El terreny té una superfície de 3.922 m², té una configuració trapezoïdal i una lleugera pendent en sentit nord-sud. El terreny llinda al nord amb l'equipament Pavelló Poliesportiu de Can Puig clau SE5, al sud amb un espai lliure públic, clau SV3, a l'est amb l'equipament docent escola Can Puig i a l'oest amb el C/ Boi Juscafresa.

1.1.3. Estat del Terreny.

L'estat actual d'aquest terreny és un camp erm sense cap tipus de construcció i on únicament hi ha uns arbres alineats amb el pas de vianants del llindar oest que connecta l'escola Can Puig amb la àrea urbana al sud, C/ Escarola, C/ Figueres, etc...

El terreny dona façana al C/ Boi Juscafresa, tot i que aquest carrer en aquest front no disposa de vorera convencional i entre la calçada pavimentada i el sòl qualificat d'equipament hi ha una cuneta de formigó, i el que sí hi ha més a l'interior d'aquesta cuneta és l'enllumenat públic.

1.2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.

1.2.1 Informació de l'actuació.

El 22 de desembre de 2020 es va aprovar definitivament el POUM del municipi de Banyoles qualificant aquesta finca d'equipament comunitari, clau SE7, reserva sense ús assignat i regulat, recollint a l'article 101 Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació:

“Article 101. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

- 1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.*
- 2. Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 286 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari, que s'integren en les claus definides a l'apartat 5 d'aquest article.*
- 3. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En*

aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. En funció de les determinacions d'aquest decret es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari.

A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres. En qualsevol cas caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat

5. **En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:**

- Equipament Docent Clau SE1
- Equipament Sanitari - assistencial Clau SE2
- Equipament Administratiu - proveïment Clau SE3
- Equipament Cultural - social - religió Clau SE4
- Equipament Esportiu Clau SE5
- **Equipament d'allotjament dotacional Clau SE6**
- Equipament Reserva - sense ús assignat Clau SE7

6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.
7. Als equipaments qualificats de SE4 serà admissible que la seva utilització sigui de l'ús de taller artesanal, de manera especial en l'edificació coneguda com La Farga d'Aram.
8. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.
9. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.

Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable, a excepció que en disposin d'unes més concretes.

10. **Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i les condicions d'edificació s'ajustaran als paràmetres de 1,5 m²st/m²s d'edificabilitat, d'una ocupació lliure i de 10,00 metres d'alçada, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. En qualsevol cas les edificacions existents que tinguin un perímetre que superin aquests regulats de manera ordinària seran reconeguts com a vàlids i per tant es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.**

En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d'1,50 m² sostre/m² sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

11. *Els possibles equipaments privats provinents del planejament derivat que s'autoritzi si aquest no concreta l'ús precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat. Igualment caldrà la tramitació d'un pla especial per concretar els usos dels equipaments públics si no queda clarament definit, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1 d) del TRLU.*
12. *A la finca de Can Puig de la Bellacasa (BCIN), amb àmbits de topografia desiguals, qualsevol intervenció a la zona d'equipament adjacent i la possibilitat d'ampliació haurà de garantir evitar alteracions en el seu perfil paisatgístic que puguin afectar el monument i el seu entorn, i sempre i quan la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural informi favorablement.*
- 13. És equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de : dificultat d'emancipació, de requeriment d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi, o per afectació per una actuació urbanística. Els allotjaments dotacionals integrats en els sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima per habitatge de protecció pública ni de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.**
- Només requerirà que es disposi de la clau SE 6 d'allotjament dotacional si es destina més del 50% del sostre de l'equipament a ús d'habitatge, però si és inferior a aquest 50% es podran ubicar habitatges en altres tipus d'equipaments.***
14. *Les finques destinades a equipament comunitari podran destinar part de la mateixa l'ús d'aparcament que requereixen pel seu funcionament pel que aquest ús tindrà la condició de complementari.*
15. *La zona d'equipament del cementiri, el desenvolupament de la seva ampliació estarà sotmesa a la realització d'un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que tingui per objectiu de proposar les mesures d'integració paisatgística adients per a la seva integració amb el seu entorn forestal protegit, així com també s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada.*

1.2.2 Justificació de l'actuació

En el preàmbul de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge comença amb la frase "L'habitatge és una de les preocupacions més importants per la ciutadania catalana...", doncs aquesta preocupació cada cop és més important ja que les problemàtiques habitacionals no solament no s'han resolt sinó que s'han incrementat significativament, tot i els esforços normatius en trobar fórmules que possibilitessin l'accés a un habitatge digne a la globalitat del conjunt de la ciutadania.

Un d'aquests mecanismes normatius arriba mitjançant el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures vigents per millorar l'accés a l'habitatge, que estableix l'equipament comunitari d'allotjament dotacional, precisament per satisfer les necessitats d'habitació de les persones per raó de dificultat d'emancipació, d'acolliment, d'assistència sanitària o social, de feina o d'estudi i d'afectació per una actuació urbanística.

El municipi de Banyoles no difereix en aquest aspecte de la resta de municipis de tamany mitjà de Catalunya i presenta unes problemàtiques d'habitatge prou acusades i més pels col·lectius més vulnerables. Aquesta problemàtica ja va quedar subratllada en la redacció del Pla local de l'habitatge, i també a la memòria social del POUM.

Per altra part, d'acord amb la Memòria de l'Oficina Local i Comarcal d'Habitatge de Banyoles corresponent a l'any 2021 el perfil dels usuaris demandants d'Habitatge de Protecció Oficial, segons les dades extretes de l'aplicatiu del registre de sol·licitants HPO, són majoritàriament homes d'entre 35 i 65 anys d'origen nacional i amb un o dos membres per unitat familiar i amb uns ingressos per sota el 0,93 IRSC. Més concretament, és important destacar que tots els col·lectius estan representats; el 57% de les sol·licituds tenen entre 35 i 65 anys, el 29% menors de 35 anys i el 14% són majors de 65 anys. El 65,95% es troben en risc d'exclusió social i residencial ja que els seus ingressos estan per sota del 0,93 IRSC i tots ells amb problemàtiques d'allotjament.

Per l'altra part en la referida memòria es detecta la creixent necessitat de dotar d'allotjament diferents col·lectius, amb diferents problemàtiques d'allotjament, considerant en aquest cas, els col·lectius sense sostre, sense habitatge, o en habitatge insegur o inadequat, joves, persones grans, persones discapacitades i dones.

Concretament, el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, fent referència a l'Estudi de quantificació i distribució territorial de la població mal allotjada a Catalunya de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de l'any 2016, en el punt 5.2 realitza una diagnosi de les condicions residencials de la població pels següents col·lectius amb necessitats residencials específiques: (i) les persones grans, és a dir, les que tenen 65 anys i més; (ii) les persones joves emancipades, considerades com aquelles que tenen entre 18 i 34 anys i no viuen ni amb els progenitors ni en habitatges col·lectius; (iii) les persones sense llar; (iv) les persones discapacitades; (v) i les dones.

De tot això resulta que amb les possibilitats econòmiques d'aquests col·lectius només poden accedir a uns nivells de preus que no tenen cap possibilitat d'obtenir un habitatge en el mercat ordinari i per tant cal generar una oferta que permeti accedir-hi.

En aquest sentit utilitzar finques d'equipament és una solució efectiva que pot aportar una oferta habitacional que possibiliti l'accés a habitatges a diferents col·lectius socials mitjançant uns processos de lloguer controlats i limitats a preus baixos.

Si bé, d'acord amb la legislació vigent, l'allotjament dotacional pot gaudir d'unes condicions d'habitabilitat diferents als habitatges (Disposició Final Cinquena Decret-Llei 17/2019), ja que el legislador preveu una fórmula àmplia d'adaptació a les necessitats pel que fa a la superfície (article 3 j) Llei 18/2007, del dret a l'habitatge), els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional també es poden promoure en règim de lloguer sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, tal com estableix l'article 18.5 de la Llei 18/2007. Tot això sense perjudici que seran unitats destinades a la satisfacció de les necessitats especificades en la llei d'urbanisme i la llei del dret a l'habitatge, en concret:

- Satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de (article 34.5 TRLUC):
 - a) Dificultat d'emancipació.
 - b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
 - c) Feina o estudi.
 - d) Afectació per una actuació urbanística.

En aquest sentit requereixen "assistència residencial": entre altres, joves, grans, discapacitats, víctimes violència gènere, immigrants, separacions o divorcis havent perdut ús habitatge compartit, pendents reallotjament per operacions públiques, sense llar. (article 3.j) Llei 18/2007).

- També els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que permetin ús compartit per persones sense llaços familiars (article 3.j) Llei 18/2007).

Atesa l'existència de diferents col·lectius vulnerables amb dificultats d'accés a l'habitatge a Banyoles, amb aquest Pla Especial es proposa que els habitatges ubicats

en la parcel·la d'habitatge dotacional del carrer Boi Juscafressa es puguin destinar a qualsevol del col·lectius que preveu la legislació vigent per a l'allotjament dotacional.

1.2.3 Criteris d'ordenació.

La finca té una configuració trapezoidal però amb una notable diferència entre costats que li dona una aparença més triangular amb el costat llarg a la cota més alta baixant de manera continua fins al costat petit, presentant una diferència de cota en sentit nord-sud d'aproximadament 4 metres.

Atenent a les característiques de la finca i tenint en compte que l'edificació té per objecte la construcció d'habitatges i en funció que per la seva viabilitat econòmica molt probablement s'optava per distribucions en passera que comporta que els habitatges només tinguin una orientació, s'ha de promoure que la implantació de l'edifici sigui nord sud, que possibilitarà habitatges orientats a est-oest.

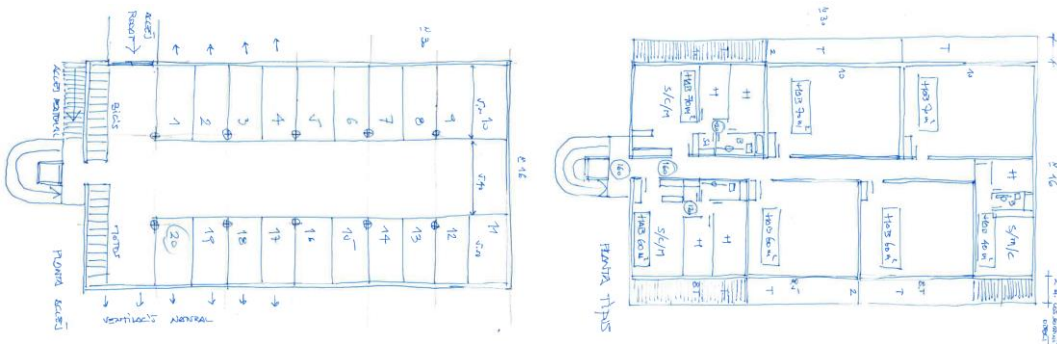
Per altra part al nord d'aquesta finca només hi ha sistemes d'equipament esportiu i d'espai lliure públic, i a partir d'aquests ja estem en sòl no urbanitzable, pel que la implantació de l'edifici ha de procurar no generar un efecte pantalla que generaria un impacte visual significatiu des de les cotes baixes del nucli urbà. Per tant convindria resoldre la volumetria amb més d'una peça i plantejar els accessos des de les cotes baixes del C/ Boi Juscafressa, i que la planta d'accés des del carrer, en funció que a la part alta de la finca quedaria soterrada, es pugui destinar als aparcaments.

Aquestes consideracions tenen el seu component normatiu, sense pretendre imposar limitacions projectuals, però fixant criteris que serveixi per que la intervenció, per potent que sigui, s'integri paisatgísticament en el terreny per la qual cosa seria convenient l'aportació de propostes de plantacions als espais lliures d'edificació que complementi les que s'estableixen en la vorera que s'haurà d'executar com s'exposa a l'apartat corresponent.

Al plànol d'ordenació 02 Ordenació indicativa no vinculant, es planteja una possible alternativa de la implantació volumètrica resultant, que es conforma de dos edificacions orientades en sentit nord sud de composició regular de 16 x 30 metres, amb un cos annex per ubicar el nucli de comunicacions vertical. Aquesta configuració permet la creació d'un eix d'espais comuns per possibilitar la distribució dels habitatges en espinada admetent diferents tipologies d'habitatges de manera que la majoria es puguin resoldre disposant de dos façanes i per tan tinguin ventilació creuada.

En funció de les mesures totals que s'apliquin i considerant que la planta d'accés no es destini a habitatges sinó a aparcaments, l'edificabilitat total destinada a habitatges seria de 4.706 m², que a raó d'un habitatge cada 80 m² donaria un potencial de 58 habitatges, que voldria dir que en un bloc en poguessin sortir 32, o sigui a 8 per planta i en l'altre a 6,5 per planta.

En els esquemes adjunts s'aporten unes solucions de la distribució de la planta d'un bloc a nivell d'exemple, que en qualsevol cas només pretén aclarir que a aquest finca si poden implantar raonablement bé els habitatges dotacionals objecte del present planejament.



1.3. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ORDENACIÓ.

1.3.1. Quadre de característiques

Superfície: 3.922 m²
Qualificació: Equipament

	PP/POUM	PEU
Superfície	3.922 m ²	3.922 m ²
Qualificació	Equipament SE7 Reserva, sense res assignat	Equipament SE6 Allotjament dotacional
Edificabilitat	1,5 m ² st / m ² s 5.883 m ² st	1,5 m ² st / m ² s 5.883 m ² st

1.3.2. Edificació i usos.

Edificació principal 5.883 m²st

Usos : S'admeten els usos d'habitatge i els complementaris vinculats a l'ús principal d'habitatge, aparcament, cultural, etc....

1.4. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ.

La legislació urbanística vigent és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
- Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures vigents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

El allotjaments dotacionals es regulen a les modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, a la Llei de l'Habitatge, el Text refós de la Llei d'urbanisme i a la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, regulant-se en el propi Decret Llei el règim transitori.

La regulació principal dels allotjaments dotacionals en la legislació urbanística i sectorial es troba en els següents articles:

1.4.1. Regulació dels allotjaments dotacionals en la legislació urbanística (TRLU).

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals.

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part

dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

a) Dificultat d'emancipació.

b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

c) Feina o estudi.

d) Afectació per una actuació urbanística.

5 ter. Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

a) Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.

b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.

c) Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:

1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.

2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim.

3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal.

5. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents:

a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.

b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

Disposició transitòria Vintena. Equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada.

A l'efecte que estableix l'article 34.5 ter.b), mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

1.4.2. Regulació dels allotjaments dotacionals a la Llei del dret a l'habitatge.

Article 3. Definicions.

j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.

Article 18. Els habitatges dotacionals públics.

Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional

1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix la dita legislació, d'acord amb la memòria social.

2. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ser titulars de sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol onerós i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional per construir i explotar allotjaments dotacionals de titularitat pública.

5. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

1.4.3.Regulació dels allotjaments dotacionals a la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Disposició addicional tretzena.

Allotjament provisional en situacions d'emergència social en matèria d'habitatge.

1. *En situacions d'emergència social de les persones en risc d'exclusió residencial d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, l'allotjament d'aquestes persones s'efectua, amb caràcter provisional, en un allotjament dotacional que formi part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o, si no n'hi ha, en altres allotjaments gestionats per les administracions competents en les mateixes condicions de temporalitat regulades per als allotjaments dotacionals.*

2. *Les resolucions sobre l'adjudicació d'allotjament provisional a què fa referència l'apartat 1, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte:*

a) *Les situacions de convivència veïnal pacífica. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents o dels cossos policials i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.*

b) *La disponibilitat, per part de les persones afectades, d'altre habitatge o immoble per qualsevol títol que n'habiliti l'ocupació.*

3. *En situacions d'emergència social de les persones ocupants sense títol habilitat d'habitatges adquirits o gestionats per les administracions competents, l'allotjament d'aquestes persones es pot efectuar en les mateixes condicions a què fan referència els apartats 1 i 2. Tanmateix, en el cas d'ocupacions anteriors a l'adquisició o gestió de l'habitatge per part de l'Administració, es pot considerar la possibilitat d'atendre provisionalment la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge ocupat si es compleixen les condicions següents:*

a) *Que la unitat familiar ocupant tingui resolució favorable de la mesa de valoració de situacions d'emergència social i econòmica.*

b) *Que no s'hagi iniciat el procediment per a l'adjudicació definitiva dels habitatges ocupats.*

c) *Que la seva ocupació sigui, com a mínim, sis mesos anterior a la data d'adquisició dels habitatges o d'inici de la seva gestió per part de l'Administració. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar per qualsevol mitjà admès en dret.*

d) *Que no hagin renunciat a l'adjudicació d'un habitatge d'emergència social els darrers dos anys.*

4. La situació d'allotjament provisional de conformitat amb aquest article no dona a les persones adjudicatàries preferència per si mateixa en el procediment d'adjudicació definitiva d'habitatge del parc públic o gestionat per les administracions públiques.

5. Per tal de fer efectives les resolucions d'adjudicació definitiva dels habitatges de les administracions públiques o gestionats per aquestes que tinguin ocupants sense títol habilitant, es poden utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius o altres mecanismes legals que permetin l'ocupació de l'habitatge per part de les persones adjudicatàries.”

1.4.4.Regulació transitòria dels allotjaments dotacionals al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, a la Llei de l'Habitatge

Disposició transitòria novena.

Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.

b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

1.4.5. Competència del Pla Especial Urbanístic. Article 67.1 del TRLU.

L'article 67 del TRLU que regula els Plans Especials Urbanístics de desenvolupament determina en el seu apartat 1, el següent:

“El desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per assolir les finalitats següents:

d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament general urbanístic no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.”

Per tant en aquest cas la tramitació del present Pla Especial Urbanístic té plena justificació atenent al fet que el seu objectiu és el de concretar, que si bé, l'ús de l'equipament situat al C/ Boi Juscafresa que el POUM va qualificar l'espai destinat a equipament no es va precisar l'ús al qual es destinaria.

D'acord amb les determinacions del l'article 81.1.d) els Plans Especials Urbanístics que tractin d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, correspon la seva aprovació definitiva a l'Ajuntament, un cop vist l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Atenent al fet que l'objecte d'aquest Pla Especial, és exclusivament concretar l'ús de l'equipament d'allotjament dotacional, la documentació del mateix consta de memòria, normativa i els plànols d'informació i d'ordenació, sense que sigui necessari ni un informe ambiental complementari al que consta en el POUM aprovat, ni estudis d'avaluació econòmica, ni de mobilitat generada

1.4.6. Tramitació

1. PRESENTACIÓ del document per part de l'equip redactor contractat per l'Ajuntament per iniciar d'ofici la tramitació i aprovació del Pla Especial Urbanístic per l'Ajuntament.
2. INFORME TÈCNIC sobre la documentació aportada, recomanant l'aprovació inicial, la suspensió o la denegació, que ha de ser motivada. Es proposa la suspensió si hi ha defectes esmenables i la denegació si no ho són. Si hi ha esmenes, una vegada presentat el document degudament esmenat, s'ha d'aprovar inicialment abans d'un mes. (art. 110.4 del RLU).
3. INFORME JURIDIC sobre les competències, quòrums, la tramitació del document, el termini d'IP i els informes que cal sol·licitar.
4. PROPOSTA de resolució sobre l'aprovació inicial del pla i l'obertura del tràmit d'informació pública.
5. DECRET d'alcaldia disposant l'aprovació inicial del pla, la citació personal als propietaris afectats i l'obertura del tràmit d'informació pública (és competència de l'alcaldia l'aprovació inicial).
6. EDICTE d'informació pública al BOP, tauler d'edictes de la corporació i en un dels diaris de major difusió. La informació pública és d'un mes a partir de la publicació de l'acord.
7. INFORMES organismes afectats (art. 85.5 TRLU). Simultàniament a la informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials que disposen d'un mes per a emetre'l.
8. INFORME CTU (85 TRLU). Simultàniament a la informació pública s'ha de sol·licitar informe de la CTU, que l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos (85.1 TRLU), altrament, s'entén favorable. Aquest informe només és vinculant en aquells aspectes d'interès supramunicipals i de legalitat (art.87.3 del TRLU).
9. INFORME tècnic sobre les al·legacions, els informes dels organismes i de la CTU. Si s'introdueixen modificacions substancials caldrà un nou termini d'IP (112.1 RLU).
10. DICTAMEN de la comissió informativa sobre la resolució de les al·legacions i dels informes, si és el cas, proposant l'aprovació definitiva, la suspensió total o parcial per deficiències esmenables, la denegació per defectes no esmenables, o el retorn de l'expedient si no és complet o manca algun tràmit (92.1 TRLU).
11. ACORD de Ple aprovant definitivament. S'ha de prendre abans de 2 mesos des de l'acabament de la IP.
12. TRAMESA de la documentació tècnica i administrativa completa a efectes del seu coneixement i arxiu a la CTU, abans d'un mes des de l'acord. Aquesta és una condició prèvia a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOP (88 TRLU).
13. TRAMESA a la CTU de la documentació corresponent al text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, les normes

amb els requeriments tècnics de l'Ordre PTO/343/2005, als efectes de la seva publicitat en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (18.5 RLU).

14. PUBLICACIÓ en el BOP (101.1 TRLU).

1.5.OBRES D'URBANITZACIÓ.

La finca d'equipament que es destinarà a allotjament dotacional dona front al C/ Boi Juscafresa en una façana d'aproximadament 85 metres i el planejament ja preveu una vorera de 3 metres d'amplada que ha de substituir la cuneta existent a partir de l'amplada de la calçada d'aproximadament 8,5 metres d'amplada.

Al sud de la finca hi ha una finca qualificada d'espai lliure públic també amb façana al C/ Boi Juscafresa, connectant aquest carrer a uns 70 metres al sud des de la finca d'equipament amb el C/ Figueres. Aquest carrer Figueres disposa de tots els serveis urbanístics per a connectar els serveis de sanejament de residuals, d'aigua potable, de gas i de telecomunicacions, pel que fàcilment es podran executar les escomeses d'aquests serveis.

Pel que fa a les aigües plujanes, seria convenient que a l'interior de la finca es preveies un dipòsit que acumulés les aigües plujanes de l'edificació i del conjunt de la finca que pogués ser posteriorment utilitzada pel reg de la jardineria de la pròpia finca. Aquest dipòsit haurà de tenir un sobreexidor que derivés el volum restant fins a la riera Canaleta.

Pel que fa al servei d'energia elèctrica, caldrà fer gestions amb les companyies subministradores en quant se sàpiga la potència necessària, possiblement connectant en el CT existent entre aquesta finca i l'equipament docent, i en cas de ser necessari d'instal·lar un centre de transformació, aquest es podrà ubicar en la finca d'equipament o també si es justifica la seva millor situació en la finca adjacent de espai lliure públic, i fins i tot amb la zona de viari al costat del giratori.

Per tant en la intervenció de l'edificació dels allotjaments dotacionals caldrà fer la vorera en el conjunt del front de la finca i als efectes d'aportar qualitat paisatgística i visual en aquesta vorera s'inclourà arbres d'alineació, a més a més de la construcció de les escomeses necessàries pel funcionament de l'edificació.

De tot plegat, cal preveure un cost orientatiu per executar obres d'urbanització que pujarien a la quantitat aproximada de 78.000 €, distribuïts de la següent manera:

- Execució de la vorera amb arbrat i reg300 m2 x 120 €/m2 = 36.000 €
- Escomesa d'aigua, gas, sanejament i telecomunicacions30.000 €
- Escomesa energia elèctrica, considerant que s'alimentarà del CT existent al costat de la finca i que l'edificació incorporarà solucions d'eficiència energètica pel que no caldrà fer un nou CT 12.000 €

Aquesta quantitat aproximada de 78.000 € repercutint-la sobre el sostre edificable, representa un cost per m² edificable de 12 €/m², pel que és totalment assumible.

2. NORMATIVA

2.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art.1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic per destinar la zona d'equipament situada al C/ Boi Juscafresa a equipament d'allotjament dotacional a Banyoles, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art.2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el present Pla Especial.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat POUM..

Art.3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del POUM i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art.4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Especial Urbanístic es redactaria el Projecte d'edificació i del projecte paisatgístic del conjunt de la finca.

Art.5 Projectes d'urbanització

El projecte d'urbanització haurà de incorporar les obres necessàries per l'execució de les obres de l'equipament d'allotjament dotacional planificat, si bé, en funció que només cal fer les escomeses podran resoldre's mitjançant el projecte d'edificació dels habitatges dotacionals.

Art.6 Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al POUM de Banyoles i en el mateix Pla Especial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu la legislació urbanística vigent.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveuen aquestes normes, realitzats mitjançant estudis que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

2.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.7 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Especial es qualifica íntegrament de sistema de equipament comunitari d'ús d'allotjament dotacional.

2.3. NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

Art.8 Ordenació

Els paràmetres d'ordenació s'estableixen pel tipus bàsic d'edificació corresponent a l'edificació situada en relació amb la parcel·la, o sigui, edificació aïllada amb condicions respecte dels límits de parcel·la amb configuració volumètrica flexible.

S'assimila a l'edificació residencial d'ordenació oberta, corresponent al tipus edificatori residencial de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells que fan de transició en la relació edifici-carrer.

Art.9 Paràmetres de regulació general.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU que regulen la volumetria flexible en les seccions i subseccions següents:

– Pel que fa a la volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
- La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

Art.10 Regulació específica de la zona d'equipament d'allotjament dotacional SE6.

1. Definició

En aquesta zona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges d'allotjament dotacional en blocs aïllats de composició lliure

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: l'existent

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima: 1,50 m2 sostre/m2 sòl.
- La densitat neta per parcel·la serà la resultant a 1 habitatge cada 80 m2 de sostre destinat a ús residencial.
- Ocupació de parcel·la: 40% per l'edificació principal i una complementària del 10 % exclusivament pels cossos sortints oberts
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 3 metres.
- Les edificacions no podran tenir una longitud superior a 40 metres i la separació entre ells serà com a mínim de 10 metres.
- Les edificacions procuraran que els habitatges s'orientin preferentment en sentit est-oest.
- Conjuntament amb el projecte de construcció s'haurà d'aportar un Projecte Paisatgístic de la finca que determini el tractament de la jardineria de la totalitat de la finca d'equipament.

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que regulen la ordenació de volumetria flexible

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Els edificis i els espais lliures d'edificació d'aquesta zona quan confinen amb espais públics han de respondre a una coherència de la imatge urbana resultant.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària reguladora màxima: 16 metres, que corresponen a planta baixa i quatre pisos.
- La cota d'implantació de la planta baixa es situarà 0,50 m pel cim o per sota de la cota 51 que es contempla en el plànol d'ordenació.
- L'edificació haurà de respondre a un projecte global amb una unitat en la tipologia arquitectònica

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.1c Habitatge dotacional. Dominant. Condicionat a una densitat resultant consistent en un habitatge cada 80 metres edificables sobre rasant del sostre destinable a residencial.

7.2 Aparcament. Complementari. Caldrà contemplar un nombre de places d'aparcament corresponent al 50 % del número d'habitatges construïts. També caldrà disposar de places d'aparcament de bicis i motos en una proporció, entre les dos, d'una plaça per cada habitatge, si bé aquestes últimes podran estar a l'exterior.

Girona, abril de 2022

FONT – VIÑOLAS ARQUITECTES S.L.P.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.1 Situació

I.2 Ortofotomapa

I.3 Topogràfic

I.4 POUM vigent

O.1 Zonificació

O.2 Ordenació indicativa no vinculant

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
DESTINAR LA ZONA
D'EQUIPAMENT SITUADA AL
C/ BOI JUSCAFRESA A
EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A BANYOLES**

SITUACIÓ

PLÀNOL núm
1.01

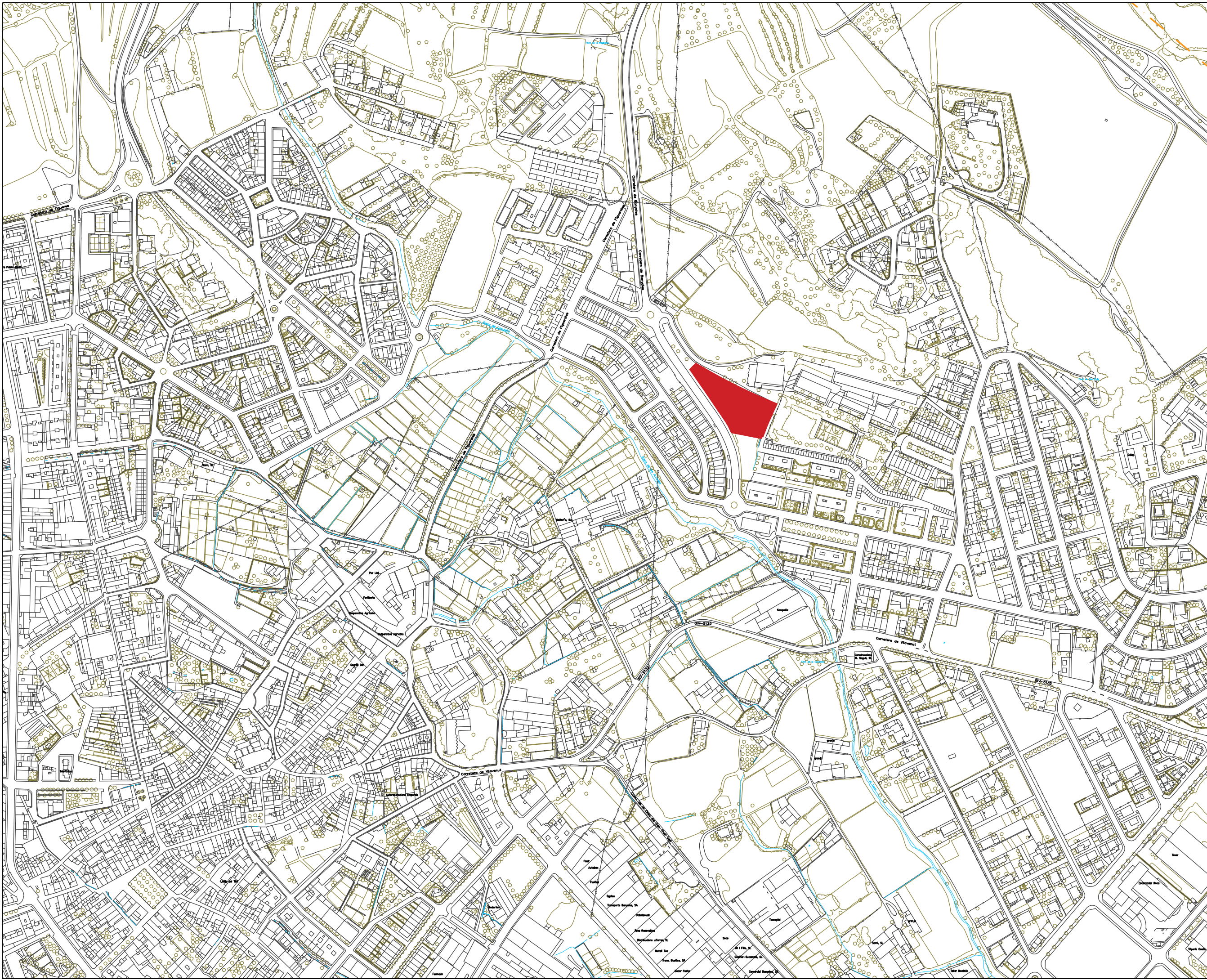
ESCALA
1/4000

DATA
Abril 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
DESTINAR LA ZONA
D'EQUIPAMENT SITUADA AL
C/ BOI JUSCAFRESA A
EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A BANYOLES**

ORTOFOTO

PLÀNOL núm
1.02

ESCALA
1/2000

DATA
Abril 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
DESTINAR LA ZONA
D'EQUIPAMENT SITUADA AL
C/ BOI JUSCAFRESA A
EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A BANYOLES**

TOPOGRAFIC

PLÀNOL núm
1.03

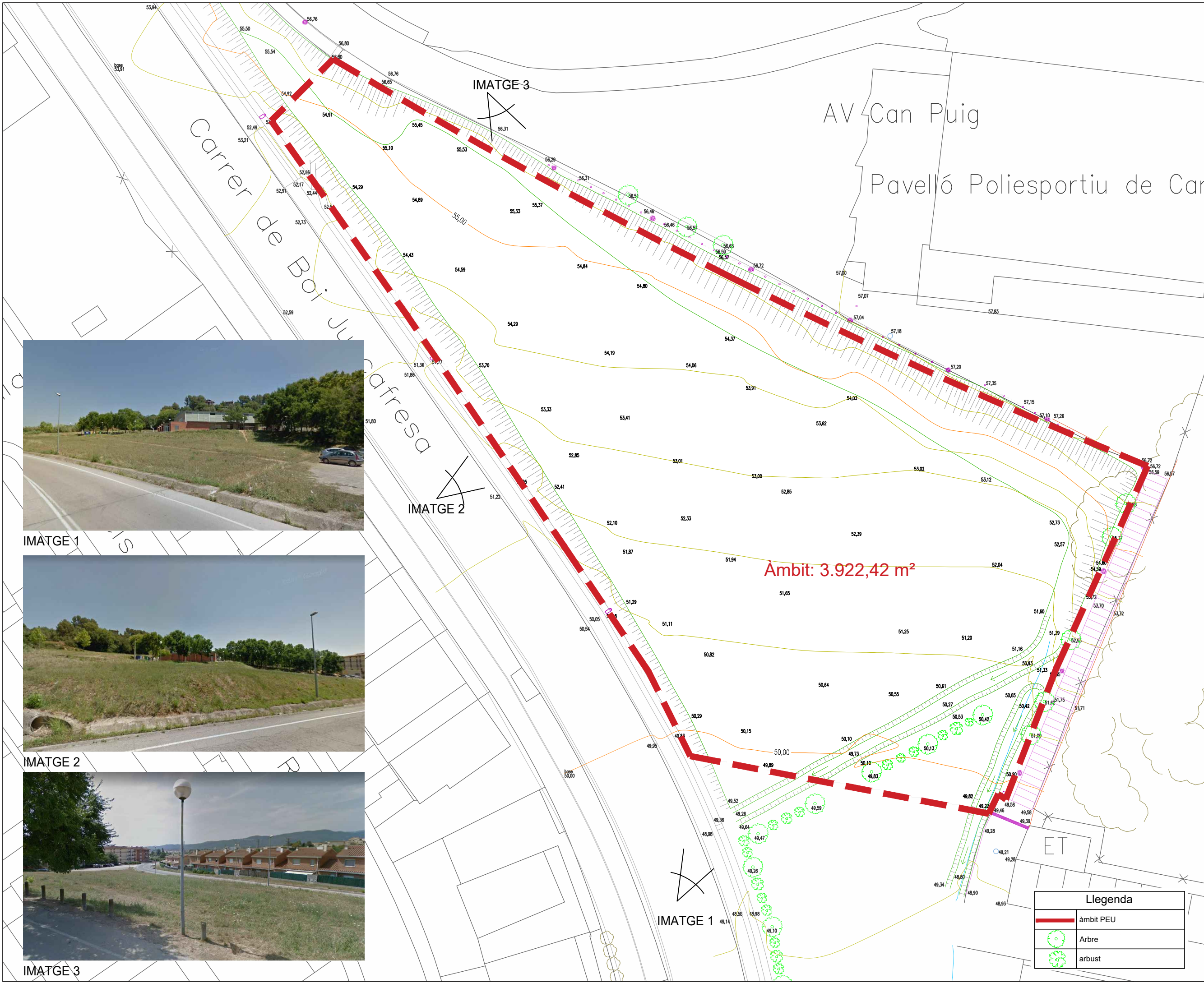
ESCALA
1/1500

DATA
Gener 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



Llegenda	
	àmbit PEU
	Arbre
	arbust

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
DESTINAR LA ZONA
D'EQUIPAMENT SITUADA AL
C/ BOI JUSCAFRESA A
EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT
DOTACIONAL A BANYOLES

Pla d'Ordenació Urbanística
municipal vigent

PLÀNOL núm
I.04

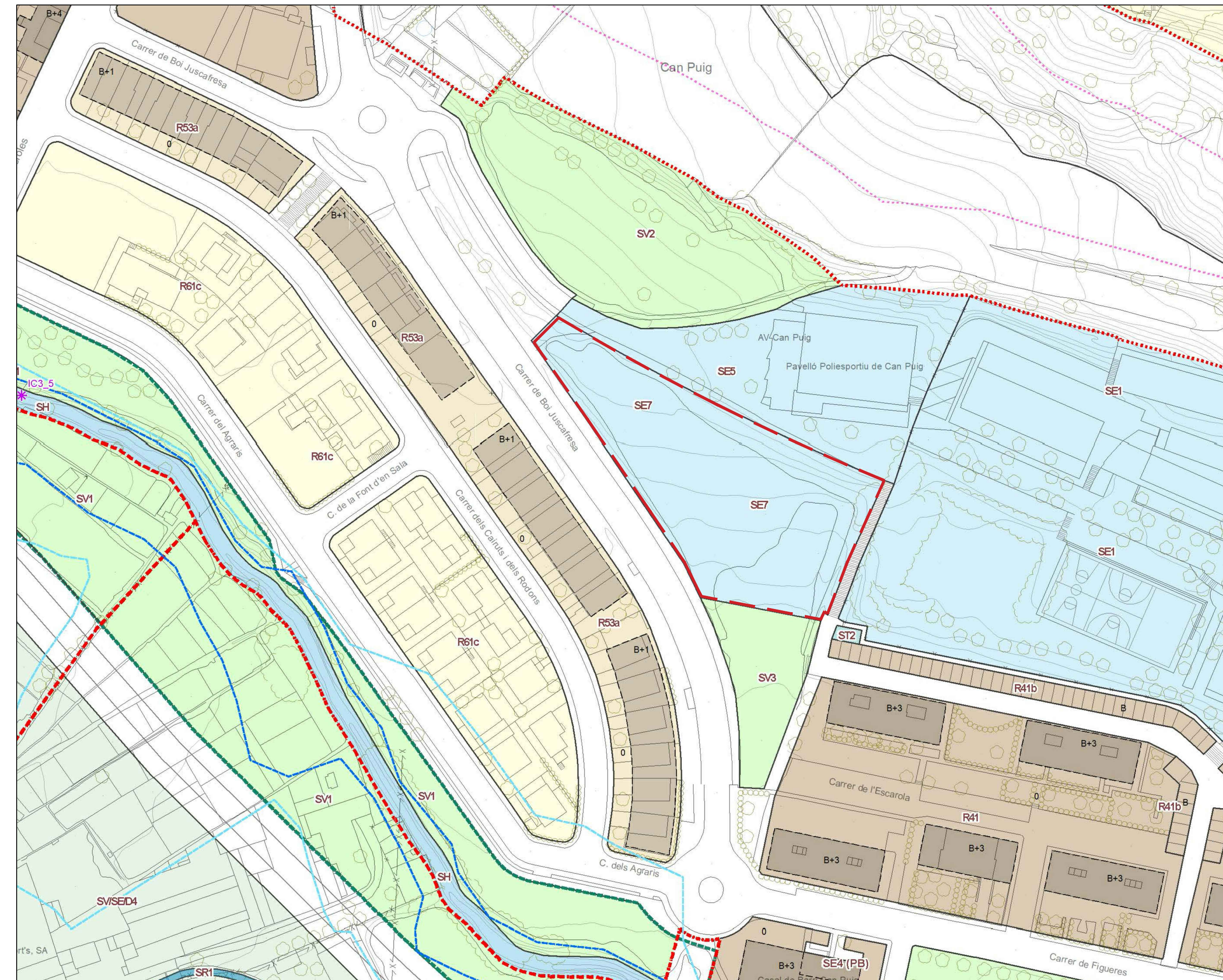
ESCALA
1/1000

DATA
Abril 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

Quadre característiques	
Superfície	3.922 m ²
Edificabilitat	1,5 m ² st/m ² sòl
Ocupació	40% edificació + 10% cossos sortints oberts
Nº de plantes	PB+4
ARM	16 m aplicable a la planta baixa
Situació PB	la planta baixa es situarà 0,50 m per sobre o per sota de la cota 51

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER DESTINAR LA ZONA D'EQUIPAMENT SITUADA AL C/ BOI JUSCAFRESA A EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A BANYOLES

Zonificació

PLÀNOL núm
O.01

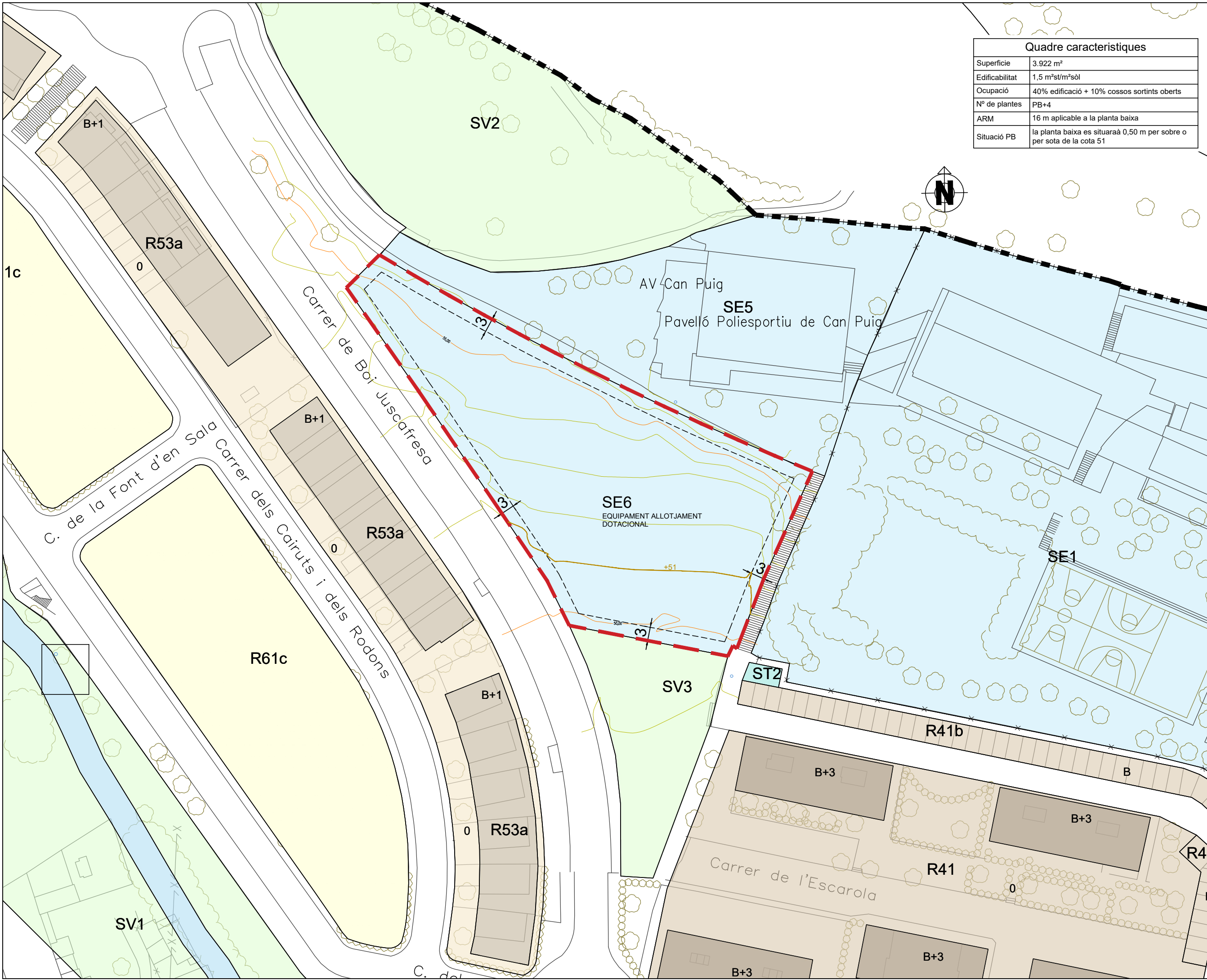
ESCALA
1/750

DATA
Abril 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles





Criteris ordenació	
*	Orientació preferent habitatges est-oest
*	Longitud màxima edifici 40 m
*	Planta accés destinada a aparcaments
*	Plantació d'arbres autoctons a raó d'un arbre c/ 30 m² d'espai lliure d'edificació

FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

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

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER DESTINAR LA ZONA D'EQUIPAMENT SITUADA AL C/ BOI JUSCAFRESA A EQUIPAMENT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL A BANYOLES

Proposta ordenació indicativa no vinculant

PLÀNOL núm
0.02

ESCALA
1/500

DATA
Abril 2022

LA PROPIETAT:
AJUNTAMENT DE BANYOLES



Passeig de la Indústria, 25
17820 Banyoles