



**MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A
L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL MONESTIR DE BANYOLES**

JOANA ARGERICH I MONTSE LLORENS, ARQUITECTES - JUNY 2016

DOCUMENTS QUE INTEGREN AQUEST PLA ESPECIAL:**I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL
3. MARC URBANÍSTIC I LEGAL
4. SITUACIÓ I ÀMBIT
5. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ
6. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA
7. ASPECTES HISTÒRICS I ARQUEOLÒGICS
8. PLANEJAMENT VIGENT
9. ESTAT ACTUAL I USOS EXISTENTS
10. SERVEIS EXISTENTS
11. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
12. SUPERFÍCIES
13. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ
14. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL
15. ANNEX A LA MEMÒRIA: INFORME COMISSIÓ PATRIMONI

II. NORMATIVA**III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

IV. ALTRES DOCUMENTS I ESTUDIS

PROGRAMA D'ACTUACIÓ
TERMINI D'EXECUCIÓ
ESTUDI ECONÒMIC - FINANCER

I. MEMÒRIA

1. Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles va ser aprovat definitivament en data 18 de gener de 1984. Aquell document va representar una revisió de l'anterior Pla General, aprovat l'any 1956.

Posteriorment, i amb l'objectiu d'aconseguir un document regulador de l'activitat urbanística al municipi, que fos prou clar i entenedor, es va redactar el Text Refós del Pla general d'Ordenació Urbana, que reuneix en un sol document totes les figures d'execució i desenvolupament del PGOU aprovades durant aquells anys. El Text Refós es va aprovar definitivament en data de 18 de desembre de 2001 (DOGC núm. 3603 de 26/03/2002). Aquest PGOU assigna el conjunt del Monestir al Sistema d'Equipaments (E).

El Pla Especial Urbanístic d'ordenació de l'Àmbit del Monestir de Banyoles defineix l'ordenació del sistema d'Equipaments del Monestir de Banyoles per situar-hi un edifici destinat a Allotjaments col·lectius protegits per a persones majors de 65 anys, en règim de lloguer, en la part del solar del Monestir de Banyoles ocupada històricament pels edificis de la Casa d'Espiritualitat, abans anomenada Casa Missió. Aquest Pla Especial es va aprovar definitivament en data de 21 de juliol de 2010 (DOGC 5760 de 22/11/2010).

Conjuntament amb el Pla Especial Urbanístic d'ordenació de l'Àmbit del Monestir de Banyoles, es va tramitar una modificació del PENAB per admetre l'ús residencial col·lectiu en el Sistema d'Equipaments, com ja estableix el PGOU.

Actualment, aquestes edificacions formen part del Pre - Catàleg del PGOU, el Pla Especial del Patrimoni de Banyoles (Catàleg de Patrimoni) està en tramitació.

A l'Inventari del Patrimoni arquitectònic de Catalunya li correspon el núm. 20.

Té aquest conjunt d'edificacions i el seus jaciments la categoria BCIN amb els següents paràmetres:

Monestir de Sant Esteve. Edificacions.

Protecció:	BCIN
Classificació:	Monument històric
Núm. Registre / Catàleg:	16-MH
Disposició:	Decret
Data Disposició:	02/11/1973
Publicació:	BOE
Data publicació:	21/11/1973
Estil-època:	Neoclassicisme, barroc, XVIII, XIX
Codi:	RI-51-0003922, bg, ad, pm

Monestir de Sant Esteve. Jaciment arqueològic.

Protecció:	Declarat BCIN
Classificació:	Monument històric
Núm. de Registre/Catàleg:	16-MH

2. Objecte de la Modificació del Pla Especial Urbanístic

L'objectiu de la present modificació del Pla Especial Urbanístic és redefinir l'ordenació del sistema d'Equipaments del Monestir de Banyoles en la part del solar ocupada històricament pels edificis de la Casa de l'Espiritualitat, abans anomenada Casa Missió.

El Pla Especial Urbanístic preveia l'enderroc d'aquestes edificacions i la construcció d'un nou edifici destinat a Allotjaments col·lectius protegits per a persones majors de 65 anys, en règim de lloguer. La present modificació pretén la reforma i ampliació de les edificacions corresponents a la Casa de l'Espiritualitat per tal de destinar-les al mateix ús previst en el Pla Especial.

3. Marc urbanístic i legal

La present Modificació de Pla Especial es redacta d'acord amb el Planejament Vigent aprovat. En referència a la legislació general, aquesta Modificació de Pla Especial es redacta amb les determinacions de Article 67.1.a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el qual estableix que es poden redactar Plans Especials Urbanístics, entre d'altres, per a la protecció de béns catalogats i per concretar els usos.

4. Situació i règim de propietat

L'àrea objecte del present Planejament està situada en el solar del Monestir de Banyoles i la Casa d'Espiritualitat, amb un total de 13.335 m². El Bisbat de Girona, propietari de la finca matriu, va fer transferència, prèviament a la redacció del Pla Especial, de 5.662 m² de la mateixa a la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana, que és l'entitat jurídica que executarà la promoció i la explotació de l'edifici d'allotjaments col·lectius protegits de lloguer, per a persones majors de 65 anys. Aquesta Fundació és una entitat privada sense ànim de lucre, que té com objectiu principal la promoció d'activitats d'alt contingut social.

5. Promoció i Tramitació

La promoció del Pla Especial serà, com ha estat dit en l'anterior apartat, portada a terme per la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana. La confecció d'aquesta Modificació de Pla Especial Urbanístic es fa per actualitzar les condicions d'ordenació de la construcció de l'equipament, segons la regulació prevista en el que disposa Article 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

6. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La promoció d'un edifici d'allotjaments col·lectius protegits de lloguer, per a persones majors de 65 anys, segueix essent per a la Ciutat de Banyoles una necessitat social de primer ordre, que permetrà als seus residents la possibilitat de disposar d'apartaments confortables i espais de relació social a un col·lectiu amb necessitats de serveis d'habitatge i de tutela, en una zona de gran centralitat, en el mateix centre històric.

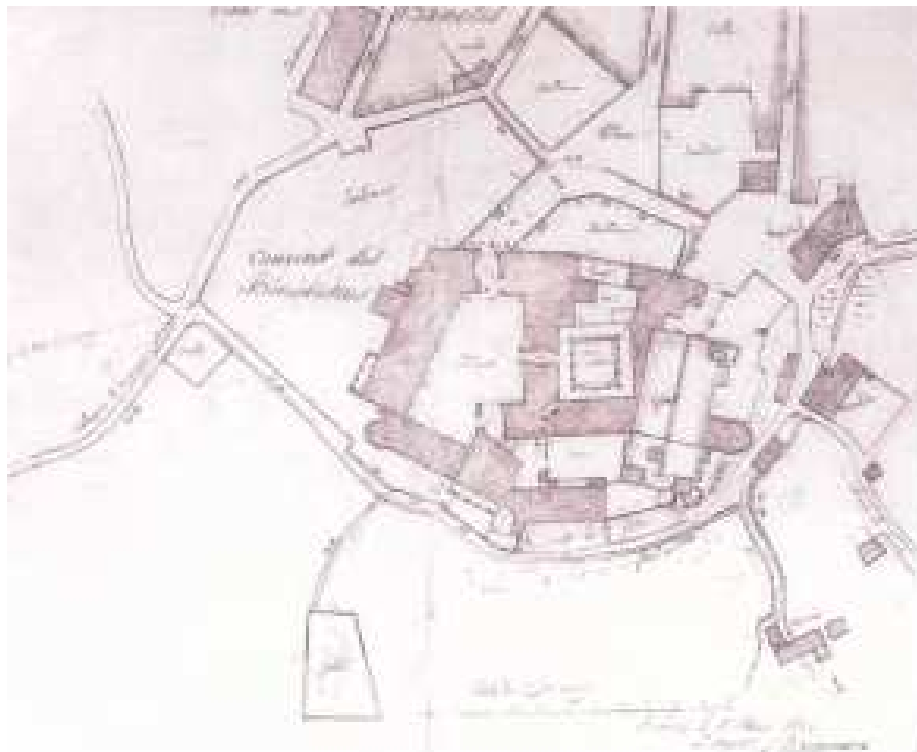
La resta de l'àmbit, que correspon al Monestir, queda protegit.

7. Aspectes històrics i arqueològics

El Monestir de Banyoles, amb la seva implantació, en un punt lleugerament elevat i protegit, és, de fet, l'origen de la Ciutat de Banyoles. És el que genera i organitza el creixement econòmic de la zona, i, sota la seva protecció, afavoreix el seu assentament urbà i civil. La seva llarga història ha estat

plena d'esdeveniments de tot ordre i canvis importants en la seva realitat física, atenent a les condicions religioses i socioeconòmiques de cada moment. Des d'uns inicis molt agitats, en els que s'arriben a construir i destruir fins a tres Esglésies entre els segles IX i XII, i sobre la base original consolidada en època medieval, segueixen els processos de construcció/enderroc, pràcticament fins als nostres dies. Després dels desperfectes del segle XVII (per exemple l'atac de les tropes franceses el 1655), es comença un seguit d'actuacions en el recinte de l'Església i el Claustre, començant pel campanar (1692-1699), consolidant-se en el segle XVIII amb actuacions majors com la renovació total de la nau i el projecte d'un nou claustre, que, encara amb noves modificacions arriba al segle XIX en un estat força deteriorat fins al procés general de Desamortització. (Per a més detall, cal consultar el resum històric inclòs en el Pla Director del 2005, elaborat per l'Arquitecte Jeroni Moner i Codina i l'Historiador de l'Art Antoni Torres i Molina, que ha servit de base per a la redacció del present resum).

El devenir de la història de l'entorn del Monestir de Sant Esteve de Banyoles ha estat, des de l'inici del XIX, lligat a activitats de tipus assistencial, més enllà de l'existència, ja en època medieval d'un hospital. Aquesta realitat es fa ben evident a l'any 1835 en que es produeix la exclaustació definitiva dels monjos. El Bisbat de Girona, a l'any 1854, hi disposa la Casa de Misericòrdia, o "Casa Missió". Des d'aquell moment, el Bisbat de Girona hi ha desenvolupat activitats lligades a l'evangelització i l'enriquiment espiritual de diversos grups socials i, especialment, la realització de tandes d'exercicis espirituals per a joves. En aquell moment, l'estat del conjunt de les dependències del Monestir era absolutament ruïnós, per la qual cosa hom va decidir enderrocar les construccions en pitjor estat al voltant de les restes del pati a les zones de migdia i de llevant (1867). Abans d'aquests enderrocs, la Institució, amb una història tant ampla com interessant, havia disposat de dos patis principals: el claustre, adossat a les esglésies successives i centre de la vida espiritual, i un pati intern que organitzava l'activitat més econòmica i agrària de la vida diària del Monestir. El plànol més antic que disposem d'aquesta època mostra l'estat del conjunt a l'any 1823:



Existeix un altre plànol del segle XIX, concretament de 1824, fet sobre la base de l'anterior:



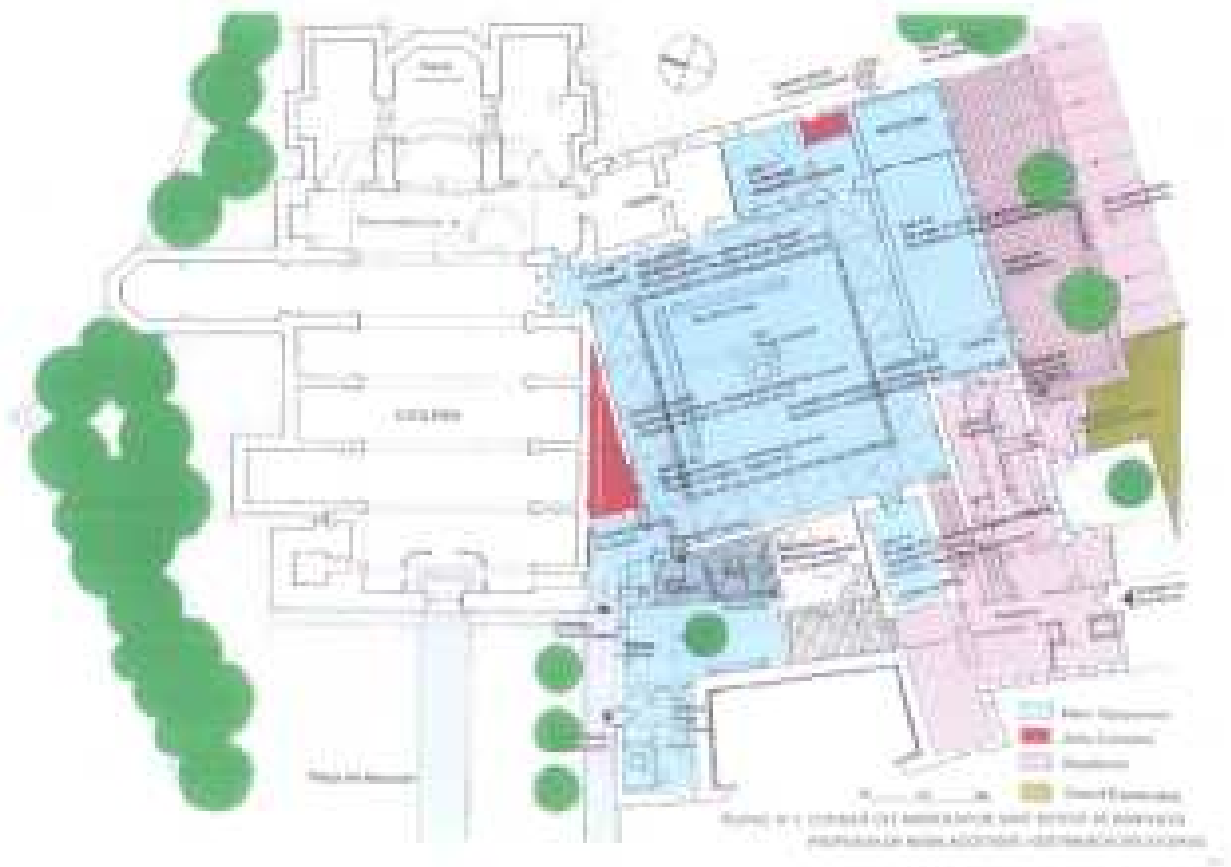
Després de l'enderroc de les ales referides, hom proposa la construcció de dues noves ales en l'eix nord - sud amb un pati central obert al sud, actuant unides per la crullia nord de l'antic Monestir, adossada al Claustre (ara Residència de la Casa Missió). Aquests edificis compliren la seva funció fins ben avançat el segle XX. Concretament, abans del 1970 s'enderroquen novament per facilitar espai per a la construcció d'un nou edifici per a residència temporal dels grups que assisteixen als exercicis. Mantindrà el seu ús fins als nostres dies; l'edifici, de factura moderna i projecte detallat i ben intencionat, amb un volum principal de quatre nivells i un cos d'unió amb la part més antiga del Monestir, ha anat esdevenint menys funcional i operatiu, tant per l'inevitable envelliment de la seva construcció, malgrat un manteniment adequat continuat, com, sobretot, per la seva inadaptació a les normatives d'habitabilitat i accessibilitat actuals i dels sistemes tecnològics de les instal·lacions. Així les coses, malgrat els esforços per mantenir la instal·lació operativa, s'ha anat infraocupant.

Per totes aquestes raons, i un cop comprovada la seva inadaptació a les normatives actuals, hom ha decidit de reformar-lo per tal d'adaptar-lo a les esmentades reglamentacions actuals i d'ampliar-lo per a dotar al lloc d'una instal·lació més adequada a les necessitats de la societat d'avui dia.

El present Pla Especial estableix doncs, dos tipus de protecció arqueològica:

- Una de seguiment arqueològic, per a ésser realitzada simultàniament amb els treballs de l'obra de l'edifici, per una empresa d'arqueologia que col·laborarà amb l'equip tècnic de l'obra.
- Una altra, d'excavació convencional, que es podria fer en les zones no afectades per la nova construcció, dintre un pla integral de recerca que hauria d'incloure tota la banda sud-est del Monestir, i que no queda afectada per l'àmbit del present projecte. Convé retenir que la construcció barroca va ésser probablement eliminada, inclosos els fonaments, en construir l'edifici dels anys setanta, però malgrat això, serà bo d'analitzar possibles restes que contribueixin a conèixer millor les estimacions actuals.

La Història completa dels Monestir i la seva evolució arquitectònica la trobem en un detallat i molt complet estudi dins el "PLA DIRECTOR PER A LA PATRIMONIALITZACIÓ DE L'ANTIC MONESTIR DE SANT ESTEVE DE BANYOLES", realitzat l'any 2005 pels esmentats Jeroni Moner i Codina i Antoni Torres i Molina, que consisteix, per si sol, la major garantia del coneixement del conjunt, de les seves construccions i l'inventari i catàleg dels importants bens mobles que posseeix. En l'actualitat, ja s'han acabat les obres de l'Arxiu Comarcal i ha un ambiciós programa museístic per preservar i donar a conèixer el conjunt. De l'estudi arquitectònic de Moner, és interessant el plànol amb les superposicions de les diverses èpoques que han conformat la part conservada de les construccions al voltant de l'església:



De les construccions fetes a partir del segle XIX, quan es va fundar la Casa - Missió, sortosament disposem de la següent imatge:



Vista del conjunt entre 1867 i 1970, per l'accés pel carrer de l'Era de l'Abat.

El cos principal que s'observa es doblava per darrera amb una segona ala de les mateixes característiques que s'unien pel lateral de la tramada confrontant amb el Claustre, que ara constitueix la residència de la Casa - Missió. Aquets volums es van enderrocar gairebé en la seva totalitat per a la construcció de la residència de la Casa d'Espiritualitat, tal com es pot veure en les imatges següents, que es van prendre a l'any 1970, en el moment de preparar el terreny per a la nova construcció.





El que pretén aquesta MPEU és facilitar la reforma de l'edificació existent dels anys setanta i la seva ampliació en una zona que, des del segle XIX ha disposat d'àrees de residència, inicialment en la formació i educació cristianes, posteriorment com a residència per als exercicis espirituals, i, en els darrers temps, d'estada temporal de grups diversos. L'ampliació que es proposa, amb els criteris que s'exposen més endavant, complementa el conjunt existent, amb un arquitectura de menor dimensió vertical.

Previ a la redacció de la present modificació de Pla Especial, es tramita avantprojecte a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona i, valorada la proposta, la Comissió emet, per unanimitat, informe favorable no vinculant, respecte la consulta formulada per l'Ajuntament de Banyoles sobre la compatibilitat de l'avantprojecte de reforma i ampliació de la Casa de l'Espiritualitat al monestir de Sant Esteve, en relació amb les restes arqueològiques aparegudes fins ara al pati sud del monestir. S'adjunta com a document Annex núm. 1.

8. Planejament vigent

La finca del present Pla Especial urbanístic està qualificada d'EQUIPAMENTS, dins l'àmbit global del Monestir de Banyoles. L'àmbit del PEU queda delimitat en una superfície de 13.335 m², que correspon al conjunt del Monestir de Banyoles, del que se'n segrega, per part de la Fundació Bisbe Lorenzana, un terreny de 5.662 m² sobre el que s'hi edificarà un edifici d'allotjaments en forma d'allotjaments col·lectius protegits, de lloguer, per a persones majors de 65 anys. Segons el text refós del Pla general d'Ordenació Urbana, seguirà les directrius de l'article 41 referit als sistemes d'equipaments, en la excepció de l'article 37 en que aquests equipaments poden ser privats, mantenint aquesta titularitat i gestió. En l'article 41.5, en què es defineixen els usos Permesos, i en l'apartat (g), s'admet l'ús residencial. L'edificabilitat màxima sobre la parcel·la serà de 1 m² de sostre per 1 m² de sòl. En l'apartat 41.7 es defineix, com és el cas, que a l'interior de la parcel·la hi haurà amplis espais d'arbrat i enjardinament, i en el 41.8, s'estableix l'alçada reguladora de 9,50 mts., corresponent a una planta baixa i dues plantes pis. El PGOU preveu una afectació del solar a la zona

de la Ronda del Monestir que retalla 279 m² en forma de futur vial ampliat. La zona està definida també en el Pla Especial del Nucli Antic (PENAB, del que se'n va fer l'aprovació definitiva el 28 de gener de 2009 (DOG 5483 de 14 d'octubre de 2009). Aquest PENAB qualifica les finques com E (Equipaments).

El Monestir de Sant Esteve de Banyoles té una classificació de BCIN i l'ampliació que es proposa es projecta amb la voluntat de la major harmonia amb l'entorn monumental i amb la màxima consciència del lloc, incorporant llenguatges compatibles i envoltant i conservant l'àmplia zona enjardinada existent.

Conjuntament amb el PEU, es tramita una modificació del PENAB per admetre l'ús residencial en el Sistema d'Equipaments, com ja estableix el PGOU.

9. Estat actual i usos existents

L'estat actual del conjunt ve definit pel recinte històric en forma d'una murada perifèrica que el tanca, excepte en la Plaça del Monestir, que s'integra a la plaça d'accés a l'Església.

El P.E.U. preveia l'enderroc de les construccions de la Casa d'Espiritualitat i la construcció d'un nou edifici d'allotjaments col·lectius protegits, de lloguer, per a persones majors de 65 anys. La proposta es desvinculava volumètricament del volum del Monestir.

La present Modificació del P.E.U. contempla la reforma de les edificacions de la Casa de l'Espiritualitat, datades de l'any 1970 i que es poden adaptar a les necessitats plantejades en un edifici d'allotjament col·lectiu protegit, de lloguer i per a persones majors de 65 anys. Es situaran en aquestes edificacions els espais comuns i alguns dels habitatges del conjunt i, la resta d'habitatges de la promoció, es situaran en una ampliació amb accés des del vestíbul de l'actual Casa de l'Espiritualitat.

10. Serveis existents

La Plaça del Monestir i el carrer Mossèn Dausà es troben urbanitzats, amb la calçada pavimentada i les voreres encintades, i compta amb els serveis d'evacuació d'aigües, d'abastament d'aigua potable i el subministrament d'energia elèctrica. L'edifici de la Casa de l'Espiritualitat, que serà objecte de reforma, disposa encara de tots aquests serveis.

11. Estructura de la propietat

El conjunt del Monestir de Sant Esteve de Banyoles està format per dos paquets o finques:

- D'una banda, el recinte estricte i històric del Monestir (A), que integra la Església i les capelles adossades, la sagristia, el claustre i les restes de diverses dependències monàstiques (part de les quals s'integraran als futurs espais expositius) i les antigues dependències i cel·les dels monjos. Tot el conjunt és propietat del Bisbat de Girona, que n'ha cedit l'ús recentment d'una part per al nou Arxiu Comarcal. Aquest, disposa d'una entrada des de la Plaça en l'espai d'interstici entre la església i el claustre, des del que s'accedeix a la planta primera del mateix, i que conforma les dependències administratives de l'Arxiu, i part dels locals de l'edifici est, sobre la sagristia, on s'hi disposa la part més de magatzem. Les finques originals, que integren els edificis i els espais lliures estan, en aquest moment, en procés d'immatriculació registral com moltes altres propietats que la església catòlica té en propietat des de temps immemorials.

- De l'altra banda, s'ha segregat la finca corresponent de la Casa Missió (B), de 5.662 m² que és la que anirà destinada als nous usos dels allotjaments col·lectius de lloguer per a persones majors de 65 anys.

12. Superfícies existents

La superfície total de l'àmbit del Pla Especial és de 13.335 m² que es divideixen en la parcel·la del Monestir, els espais lliures d'accés al Monestir i la que correspon a la Casa d'Espiritualitat, abans anomenada Casa - Missió (recentment segregada i amb una superfície de 5.662 m²).

El **sostre total edificat existent** dins la parcel·la de la casa de l'Espiritualitat és el següent:

Planta Baixa	1.096,81 m ²
Planta Primera	463,56 m ²
Planta Segona	463,56 m ²
Planta Tercera	463,56 m ²
Total sostre edificat	2.487,49 m²

El sostre total edificat de l'edifici existent és de 2.487,49 m² (0,43 m² sostre / m² sòl).
L'ocupació del solar de l'edificació existent és de 1.207,07 m² (21,32%).

13. Descripció de la proposta d'ordenació

Atesa aquesta llarga història del lloc, lligada a les activitats benèfiques i d'assistència, la Fundació Bisbe Lorenzana hi proposa edificar un conjunt d'allotjaments col·lectius protegits, de lloguer per a persones majors de 65 anys, recollint experiències d'altres edificis, amb voluntat de fer un equipament que vagi més enllà del convencional. En aquest sentit, l'edifici que es proposa planteja una interacció comunitària i social dels seus residents, amb dotació de locals d'ús col·lectiu, com poden ser, per exemple, un control d'entrada, un petit gimnàs, una biblioteca, una aula, una sala d'actes, un bar - sala d'estar, serveis, bugaderia, i la disposició de despatxos de reunió per als residents i els assistents socials i sanitaris. Aquesta filosofia planteja una nova manera de veure aquesta tipologia de lloguer de baix cost, sense necessitat de tenir les connotacions assistencials d'una residència tancada.

Amb aquestes premisses, s'ha pensat un edifici amb les següents característiques i objectius:

- Actuar amb la preexistència amb alta consciència del lloc i voluntat de preservació Patrimonial. Això es materialitza amb la conservació de les edificacions corresponents a la Casa de l'Espiritualitat que, sotmeses a un procés constructiu de reforma, podran donar servei a l'ús previst d'habitatges per a col·lectius de majors de 65 anys.
- Dotar a l'ampliació de la suficient neutralitat formal i poca alçada per no rivalitzar amb la rotunditat monumental del conjunt del Monestir. Es situa aquesta part ampliada tancant l'espai del jardí i mantenint la gran massa arbrada existent i garantint la compatibilitat i l'existència de les restes arqueològiques existents a la zona del jardí de la parcel·la. Des del punt de vista compositiu, procura establir un llenguatge de neutralitat entre la arquitectura actual i l'entorn,

tant el del Monestir com el del centre històric que el confronta, restant pràcticament invisible darrera de les edificacions existents.

- Les cobertes s'han previst planes per optimitzar la neutralitat del volum ampliat en relació amb el conjunt del Monestir. En tractar-se d'una edificació amb una tipologia específica podran augmentar la superfície del "badalot" de la coberta, exclusivament per a un ús auxiliar de la pròpia activitat, sempre i quan no comporti un augment dels ocupants de l'edifici, i el cos edificat no sobrepassi una alçada màxima de 3,00 m. La concreció de l'ordenació volumètrica es tramitarà amb la llicència d'edificació.
- La composició de façanes és específica per tal d'articular llenguatges de compromís en relació amb els volums immediats. En concret, la proporció i ritme dels forats de façana es fa compatible amb la preexistència dels edificis colindants. Per harmonitzar també amb els grans paraments del Monestir, hom preveu que, en contrast amb les façanes ordenades, amb volums més neutres, amb menor presència d'obertures. S'aplicaran els paràmetres per a les façanes que donen a pati d'illa inclosos en l'article 53,4 del PENAB.
- Cossos sortints oberts: El vol màxim dels balcons de la façana que dona al pati d'illa serà de 120 cm. Per cadascuna de les plantes, no podran ocupar més de la 1/2 de la longitud total de totes les façanes. Es permet que el tractament exterior dels cossos sortints oberts sigui una doble pell d'acabat del volum.
- El gran jardí existent que es mantindrà facilitarà espais de lleure als usuaris i la proximitat al centre de Banyoles facilita la socialització dels usuaris i la continuïtat de les seves costums rutinàries.
- A les edificacions existents, a la planta baixa es situaran els espais comuns, amb ampli i fàcil accés a les zones obertes i enjardinades, i també es situaran alguns dels habitatges. Es manté i transforma l'espai de la capella actual en una biblioteca i es potencia, així, la presència dels magnífics vitralls de Domènech Fita. A les plantes pis es situaran habitatges seguint l'esquema actual de corredor central.
- La part ampliada, que es situa formant un angle de 90° amb les edificacions existents, es separa de la zona del monestir amb un aparcament exterior, i tanca i controla el jardí existent. En totes les seves plantes es situen habitatges seguint el mateix esquema de corredor central.
- Els conjunt dels habitatges estarà conformat majoritàriament per allotjaments d'un dormitori, d'uns 40 m². L'accés als habitatges es fa pel corredor central. Per tal de tenir dotacions per a casos especials, es preveuen alguns habitatges de dos dormitoris. Tot els habitatges de les plantes pis disposen d'una petita terrassa/balcó que facilita la interacció amb els jardins exteriors. Els habitatges de la planta baixa gaudeixen d'una terrassa exterior.
- L'edificació actual consta d'una planta baixa comuna i la part destinada originalment a les habitacions consta de planta baixa i tres plantes pis. Es preveu la construcció d'un altell a la sala polivalent per respondre a les necessitats de trasters que requerirà l'ús del conjunt dels edificis. La nova ala ampliada constarà de planta baixa i dues plantes pis.
- Els habitatges disposaran d'una zona d'aparcament exterior amb accés des de la Ronda del Monestir i que, alhora, serveix per separar la nova part ampliada dels edificis propis del Monestir.

Els paràmetres compleixen amb el TRPGOU i el PENAB:

	Superfície (m2)	Planejament vigent 1 m2 sostre / 1 m2 sòl	Planejament proposat
Àmbit A	7.673	7.673	7.673
Àmbit B	5.662	5.662	5.662
Total	13.335	13.335	13.335

14. Fotografies de l'estat actual



Vista del solar des del sud



Vista actual del conjunt des del carrer de l'Era de l'Abat



Façana sud de la Residència de la Casa-Missió



15. Annex a la Memòria: Informe Comissió Patrimoni



Núria Salvatella Sánchez, secretària de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona,

CERTIFICO

Que en la reunió de l'esmentada Comissió del dia 6 de maig de 2016 s'ha adoptat, en relació amb l'expedient **80/16- Avantprojecte de reforma i ampliació de la Casa de l'Espiritualitat al monestir de Sant Esteve**, el següent acord:

“La ponència explica el projecte als membres de la Comissió.

A l'arxiu de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural consta que, en data 07/05/10, es va informar favorablement l'expedient 104/10- Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir de Banyoles. En l'acord es feia constar que *si la intervenció de control arqueològic que proposa el propi projecte, posa al descobert restes arqueològiques aquestes hauran de ser excavades i se n'haurà de proposar el tractament tal i com determina la legislació vigent.*

En la mateixa data, també es va informar favorablement l'exp. 105/10- Modificació puntual del Pla Especial urbanístic del nucli antic, per incloure l'ús residencial col·lectiu en el sistema d'equipaments.

Les actuacions arqueològiques realitzades han estat:

L'agost de 2010, es va portar a terme una intervenció arqueològica motivada pel Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir de Banyoles examinat i condicionat per la CTPC, el 7 de maig de 2010, a control arqueològic. L'esmentada intervenció va posar al descobert un tram de la muralla i fossat medievals, restes d'una torre quadrada de cronologia posterior, possiblement d'època barroca i diverses estructures d'època moderna

Posteriorment, els mesos de febrer i març de 2016, s'ha realitzat una altra intervenció arqueològica motivada per l'Avantprojecte de reforma i ampliació de la Casa de l'Espiritualitat, en el marc del Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir de Banyoles. Aquesta intervenció ha posat al descobert noves restes del recinte fortificat medieval del monestir de Sant Esteve de Banyoles, així com altres d'època moderna. Les estructures més notables són una torre circular atalussada que conserva una alçada de 5m i es construeix, en part, sobre una altra torre anterior també circular i de dimensions més reduïdes; destaca també el tram de tram de la muralla i fossat medieval, que té una direcció diferent en aquell àmbit del solar, passant de nord/sud a est/oest

D'època moderna, s'han posat al descobert un conjunt d'estructures que defineixen diferents estances del monestir. L'excavació no ha exhaurit els nivells arqueològics.

L'Ajuntament de Banyoles tramita el present expedient que contempla els treballs d'un avantprojecte de reforma i ampliació de la Casa de l'Espiritualitat al monestir de Banyoles.

Anteriorment, s'havia tramitat un pla especial per a l'ordenació d'aquell àmbit, que contemplava l'eliminació de l'actual edificació i la construcció de volums nous disposats a l'entorn d'un pati, que mantenia a la vista el tram de muralla sud descobert aleshores, que finalment no es va desenvolupar.

Ara es presenta una proposta per reformar i ampliar la Casa de l'Espiritualitat, que preveu mantenir les actuals estructures i afegir un nou edifici adossat a l'existent, formant un angle de 90° i amb orientació nord/sud. Aquesta ubicació permet mantenir a la vista i a l'exterior el tram de muralla i torre circular, descoberts recentment, a més del tram de muralla sud ja conegut.



Es preveu que la nova ala d'ampliació es desenvolupi en planta baixa i dues plantes pis, ocupades per petits apartaments residencials amb corredor central. Quedarà situada al nord, tancant l'espai del jardí. Es manté l'arbrat existent i es vol garantir la compatibilitat amb les restes arqueològiques existents.

Els habitatges de les plantes pis tindran una petita terrassa-balcó exterior. Disposaran d'una zona d'aparcament exterior, amb accés des de la ronda del monestir, que també servirà per separar l'ampliació dels edificis del monestir.

Aquest equipament privat destinat a allotjaments col·lectius per a grups específics (majors de 65 anys), en règim de lloguer, complirà amb el POUM i el PENAB vigents. L'alçada màxima serà de 9,50 m, el nombre màxim de plantes serà de tres i la coberta serà plana. El material d'acabat de façanes serà de revestiment continuu i color de la carta de colors del barri vell.

Segons l'informe tècnic municipal, cal tramitar una modificació del Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir, prèviament al desenvolupament de l'obra proposada.

Analitzada la proposta presentada, la ponència fa les següents consideracions:

En l'àmbit arquitectònic, entenem que la previsió d'ampliació amb la construcció d'una ala complementària de l'edificació existent és compatible amb les restes aparegudes fins ara al pati sud del monestir de Banyoles. En tot cas, per avançar en la tramitació de la proposta definitiva, serà necessari comprovar l'estat de les estructures existents en l'àmbit de l'enllaç entre les dues línies de muralla localitzades fins ara, per arribar a un projecte definitiu que compatibilitzi adequadament totes les estructures existents amb l'obra que es vol impulsar.

Amb relació a l'avantprojecte de l'ala d'ampliació, provisionalment i al marge d'altres aspectes per concretar que es puguin plantejar un cop redactat el projecte definitiu, es poden fer algunes consideracions:

- Interessa avançar lleugerament cap al sud el nou volum a edificar per completar i millorar la preservació a l'exterior de la muralla est-oest, torres circulars i fossat annex.

- També caldria considerar un cert desplaçament de l'edifici cap a l'oest per separar-se més de la muralla nord-sud i permetre ubicar millor l'escala i l'ascensor, de manera que l'edifici no s'allargui tant cap a l'est.

- Cal estudiar la possibilitat de formar un nivell de planta semisoterrani que, en part, quedi obert, que permeti visualitzar les restes arqueològiques que finalment acabin apareixent.

- El volum d'accessos verticals hauria de reduir alçades, per tal que quedi per sota del volum general, amb l'objectiu de reduir la incidència visual sobre el monestir.

- Cal vigilar el tractament de les terrasses exteriors del nou edifici, fer-les més lleugeres, com a doble pell d'acabat del volum.

- Cal considerar la possibilitat de reduir l'amplada de la secció transversal del nou edifici, per fer-lo més integrat en el context, i reduir el tram de muralla sud per cobrir.

En l'àmbit arqueològic, les intervencions arqueològiques realitzades han posat de manifest la riquesa arqueològica del lloc, on es conserven estructures del recinte murat de la vila de Banyoles i del monestir de Sant Esteve, així com estructures d'època moderna relacionades amb el cenobi. En cap de les intervencions s'han exhaurit els nivells arqueològics, per la qual cosa, en el cas que la Comissió aprovi l'avantprojecte, s'hauran d'excavar prèviament els àmbits afectats.



Els membres de la Comissió debaten el projecte presentat i consideren que és respectuós amb les restes arqueològiques descobertes. Opinen que cal acabar l'excavació per poder valorar el projecte definitiu, que haurà de respectar aquestes restes. En aquest sentit, es proposa que el nou edifici deixi un espai lliure en alçada que permeti fer-les visitables i que es separi lateralment del tram de la muralla.

Valorada la proposta, la Comissió **EMET, PER UNANIMITAT, INFORME FAVORABLE NO VINCULANT** respecte la consulta formulada per l'Ajuntament de Banyoles sobre la compatibilitat de l'avantprojecte de reforma i ampliació de la Casa de l'Espiritualitat al monestir de Sant Esteve, en relació amb les restes arqueològiques aparegudes fins ara al pati sud del monestir, **amb les següents condicions:**

- cal que s'excavin tots els àmbits que quedin afectats pel projecte, atès que aquest haurà de ser compatible amb les restes que puguin aparèixer.
- cal que el projecte s'adapti a les restes de la muralla. En aquest sentit, es proposa deixar un espai lliure en planta de la suficient alçada que permeti fer visitables les restes arqueològiques. Així mateix, convé que el nou volum construït es separi més del tram de muralla. Caldria considerar els següents aspectes:
 - o Interessa avançar lleugerament cap al sud el nou volum a edificar per completar i millorar la preservació a l'exterior de la muralla est-oest, torres circulars i fossat annex.
 - o També caldria considerar un cert desplaçament de l'edifici cap a l'oest per separar-se més de la muralla nord-sud i permetre ubicar millor l'escala i l'ascensor, de manera que l'edifici no s'allargui tant cap a l'est.
 - o Cal estudiar la possibilitat de formar un nivell de planta semisoterrani que, en part, quedi obert, que permeti visualitzar les restes arqueològiques que finalment acabin apareixent.
 - o El volum d'accessos verticals hauria de reduir alçades, per tal que quedi per sota del volum general, amb l'objectiu de reduir la incidència visual sobre el monestir.
 - o Cal vigilar el tractament de les terrasses exteriors del nou edifici, fer-les més lleugeres, com a doble pell d'acabat del volum.
 - o Cal considerar la possibilitat de reduir l'amplada de la secció transversal del nou edifici, per fer-lo més integrat en el context, i reduir el tram de muralla sud per cobrir.

L'excavació arqueològica, d'acord amb la normativa vigent, s'haurà de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg, amb la corresponent autorització de la Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Es fa constar expressament que aquest acord s'adopta de conformitat amb la normativa de patrimoni cultural i, per tant, no perjudica l'adequació o la inadequació del projecte a la normativa urbanística aplicable, ja que l'anàlisi d'aquest aspecte no és competència d'aquesta Comissió."

Als efectes del que estableix l'article 20.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, es fa constar expressament que **l'acta de la sessió de 6 de maig de 2016 no ha estat aprovada** i, per tant, s'emet aquesta **certificació provisional** sense perjudici de l'ulterior aprovació de l'acta.

Girona, 13 de maig de 2016

II. NORMATIVA

CAPÍTOL PRIMER· NATURESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1. Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla Especial Urbanístic d'Ordenació del conjunt del Monestir de Banyoles, per situar-hi un edifici destinat a allotjaments col·lectius protegits de lloguer, en el recinte del solar de la Casa d'Espiritualitat, anteriorment anomenada Casa Missió, dintre l'àmbit del Monestir de Banyoles, qualificat com a Equipament en els PGOU - PENAB, d'acord amb els objectius previstos en l'Article 67.1.a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 2. Objecte del Pla Especial

Aquest Pla té l'objectiu d'ordenar el conjunt del Monestir per situar uns allotjaments col·lectius protegits per a majors de 65 anys, en règim de lloguer, en el recinte de la Casa d'Espiritualitat (Casa Missió), dintre l'àmbit del Monestir de Banyoles.

Article 3. Àmbit del Pla Especial

L'àmbit delimitat del Pla Especial es conforma en el conjunt del Monestir de Banyoles, en la zona de la antiga Casa de Espiritualitat (Casa - Missió), en els terrenys limitats per els carrers d'Orient, Plaça del Monestir, Mossèn Dausà, de Baix, d'Ametller i la prolongació de la Ronda del Monestir, de Banyoles, a la Comarca del Pla de l'Estany. La superfície de l'àmbit és de 13.335 m². Aquest Pla Especial entrà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb Art. 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 4. Obligacions

Els particulars i l'Administració Pública queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en aquest Pla, d'acord amb Article 106.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació del Pla

El present Pla Especial s'interpretarà atenint-se al seu contingut i objectius, segons s'expressen en la Memòria i en aquesta Normativa. En cas de contradicció o dubte entre diverses determinacions prevaldrà la que protegeixi millor la qualitat ambiental i el patrimoni arquitectònic, cultural i paisatgístic de l'àmbit. Per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, regirà el que es determina en el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Banyoles.

Article 6. Determinacions del Pla

Les determinacions del present Pla especial es despleguen en els següents Documents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Programa d'actuació
- Estudi Econòmic
- Plànols d'ordenació i d'informació.

CAPÍTOL SEGON- DESPLEGAMENT DEL PLA

Article 7. Iniciativa i competències

El desenvolupament del Present Pla especial correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre les competències que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla Especial.

Article 8. Desplegament

Les determinacions del present Pla especial són d'aplicació directa i immediata, previ informe preceptiu i vinculant del Departament de Cultura.

TÍTOL SEGON - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Qualificació.

L'àmbit del sòl delimitat, es defineix com a sistema d'equipaments, segons l'article 68 del PENAB, de naturalesa urbana i destinat a usos públics o col·lectius al servei de la població i d'interès social, assignat a la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana.

Els equipaments es distribueixen en dos àrees amb els següents usos:

E àrea A. Ús: sociocultural (religiós, residencial monàstic, arxius i biblioteques, museus, exposicions).

E àrea B. Ús: residencial (allotjaments col·lectius protegits per a persones majors de 65 anys en règim de lloguer).

TÍTOL TERCER- DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

CAPÍTOL 1- DETERMINACIONS I DISPOSICIONS

Article 10. Determinacions gràfiques

Les determinacions del present Pla Especial Urbanístic estan contingudes en els corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica.

El volum resultant de l'ampliació es podrà situar dins el perímetre màxim del plànol d'ordenació, per tal que s'adapti a les noves troballes arqueològiques que puguin aparèixer en aquesta zona.

Article 11. Disposicions comunes, règim d'usos i ordenances

El present Pla especial manté íntegrament les disposicions comunes que afecten a zones i sistemes del vigent Pla General d'Ordenació Urbana, amb el seu règim d'usos i ordenances o paràmetres que regulen l'edificació. De tal manera que la referència normativa a la zona d'equipaments ho serà en tots aquells aspectes no expressament regulats en el present document, sigui mitjançant aquesta normativa o mitjançant la proposta gràfica per al desenvolupament de l'edificació.

Article 12. Paràmetres d'ordenació específics.

El conjunt d'equipaments situat en el àmbit del present Pla Especial referit al Monestir de Banyoles té titularitat privada, lligada al Bisbat de Girona. El present Pla manté la dita titularitat privada. Segons el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana, seguirà les directrius de l'article 41 referit als sistemes d'equipaments, en la excepció de l'article 37 en que aquets equipaments poden ser privats, mantenint aquesta titularitat i gestió. En l'article 41.5, en que es defineixen els usos permesos, en l'apartat (c) s'admet l'ús sociocultural i a l'apartat (g) s'admet l'ús residencial. L'edificabilitat màxima sobre la parcel·la serà de 1 m² de sostre per 1 m² de sol. En l'apartat 41.7 es defineix, com és el cas, que a l'interior de la parcel·la hi haurà amplis espais d'arbrat i enjardinament, i en el 41.8, s'estableix l'alçada reguladora de 9,50 m., corresponent a una planta baixa i dues plantes pis.

Els equipaments es distribueixen en dos àrees:

A. Equipament privat existent: conjunt del Monestir de Sant Esteve de Banyoles: atès que és un element inclòs al P.E. de Patrimoni, la seva regulació és la que s'indica a la seva fitxa específica del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles.

B. Equipament privat destinat a allotjaments col·lectius per a grups específics (majors de 65 anys), en règim de lloguer:

- Ocupació màxima: 55%.
- Separació de l'edificació a la tanca perimetral: 5 metres.
- Edificabilitat màxima 1 m² st./ 1 m² sòl.
- Edificacions existents (B1): es manté la seva alçada actual i sostre construït actual.
- Noves edificacions (B2):
 - Alçada màxima permesa: 9,50 m.
 - Nombre màxim de plantes: B+2
 - Coberta: plana
- Usos permesos: edifici destinat a allotjaments col·lectius protegits per a persones majors de 65 anys, en règim de lloguer
- El material de les façanes exteriors serà de revestiment continu; els colors que s'aplicaran, seguiran els criteris de la carta de colors del Barri Vell de Banyoles.
- L'edifici disposarà d'un aparcament de vehicles, amb accés per la Ronda del Monestir. Aquest aparcament es situarà en la zona B3 grafiada en els plànols d'ordenació i serà un aparcament exterior que no disposarà d'edificacions i compatibilitzarà la presència de paviments amb l'enjardinament.
- Els allotjaments es regiran pel que determina el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al Dret a l'habitatge del 2009-2012, en la subsecció 2, article 40 i articles concordants (DOG Núm. 5565 -11.02.2010) (o el que el substitueixi).

- Caldrà mantenir distàncies adequades d'espai lliure al voltant de l'edifici, tot preservant al màxim la vegetació existent.
- El nou edifici ha de fer compatible la protecció de les restes de muralla descobertes i les que es puguin trobar.
- Es compatibilitzarà la zona d'aparcament amb la presència del rec de la cuina, que s'ha de protegir.
- Per a qualsevol actuació caldrà obtenir l'informe favorable del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art.13. Arqueologia.

Es prepararà un pla arqueològic en el que s'estableixi el seguiment arqueològic durant la construcció.

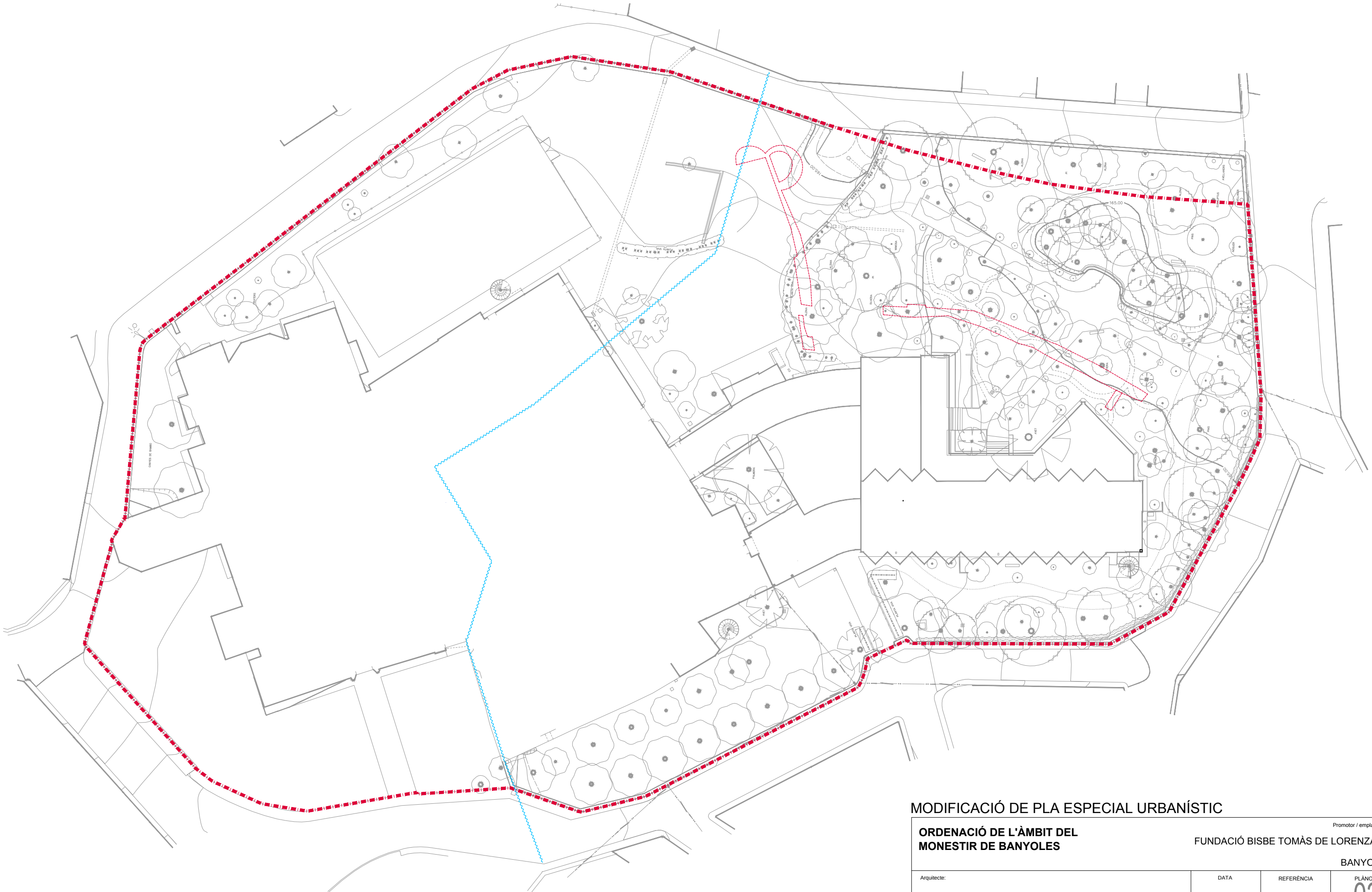
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I USOS ACTUALS
4. PLANEJAMENT VIGENT PGOU
5. PLANEJAMENT VIGENT PENAB

Plànols d'ordenació

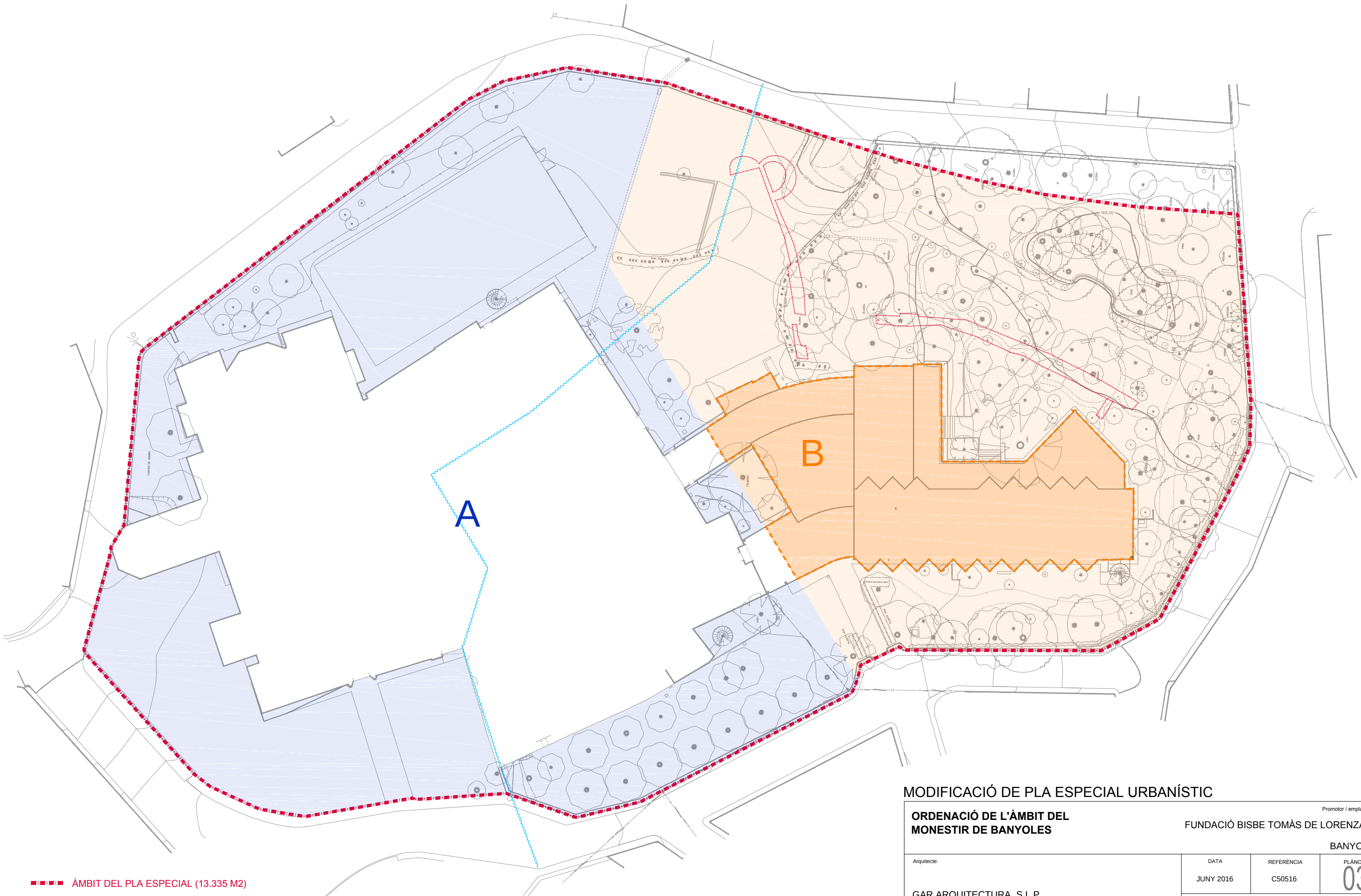
6. PLÀNOL D'ORDENACIÓ
7. ZONIFICACIÓ DELS USOS



■■■■■ ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL (13.335 M2)
----- UBICACIÓ DE LES RESTES DE MURALLA
~~~~~ REC DE LA CUINA

MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL<br/>MONESTIR DE BANYOLES</b>                                                                                               |                                                                                                                                                                                         | Promotor / emplaçament:<br><b>FUNDACIÓ BISBE TOMÀS DE LORENZANA</b><br><b>BANYOLES</b> |                         |  |
| Arquitecte:<br><br>GAR ARQUITECTURA, S.L.P.<br>Joana Argerich Herreras - Arq. Col·legiat 37564/0<br><br>Montse Llorens Leiva - Arq. Col·legiat 33451/0 | DATA<br><br>JUNY 2016                                                                                                                                                                   | REFERÈNCIA<br><br>C50516                                                               | PLÀNOL<br><br><b>02</b> |  |
|                                                                                                                                                        | <b>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ</b><br><b>ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL</b><br><b>1/500</b>                                                                                                            |                                                                                        |                         |  |
|                                                                                                                                                        |  <div>Pg / General Mendoza, 2 - Ent. B<br/>17002 - Girona<br/>T. 872 03 14 99 - 656 54 52 21</div> |                                                                                        |                         |  |



- ■ ■ ■ ■ ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL (13.335 M2)
- UBICACIÓ DE LES RESTES DE MURALLA
- ~~~~~ REC DE LA CUINA
- A** ESSLÉSIA - MONESTIR DE SANT ESTEVE DE BANYOLES
- B** RESIDENCIAL (CASA DE L'ESPIRITUALITAT)

MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

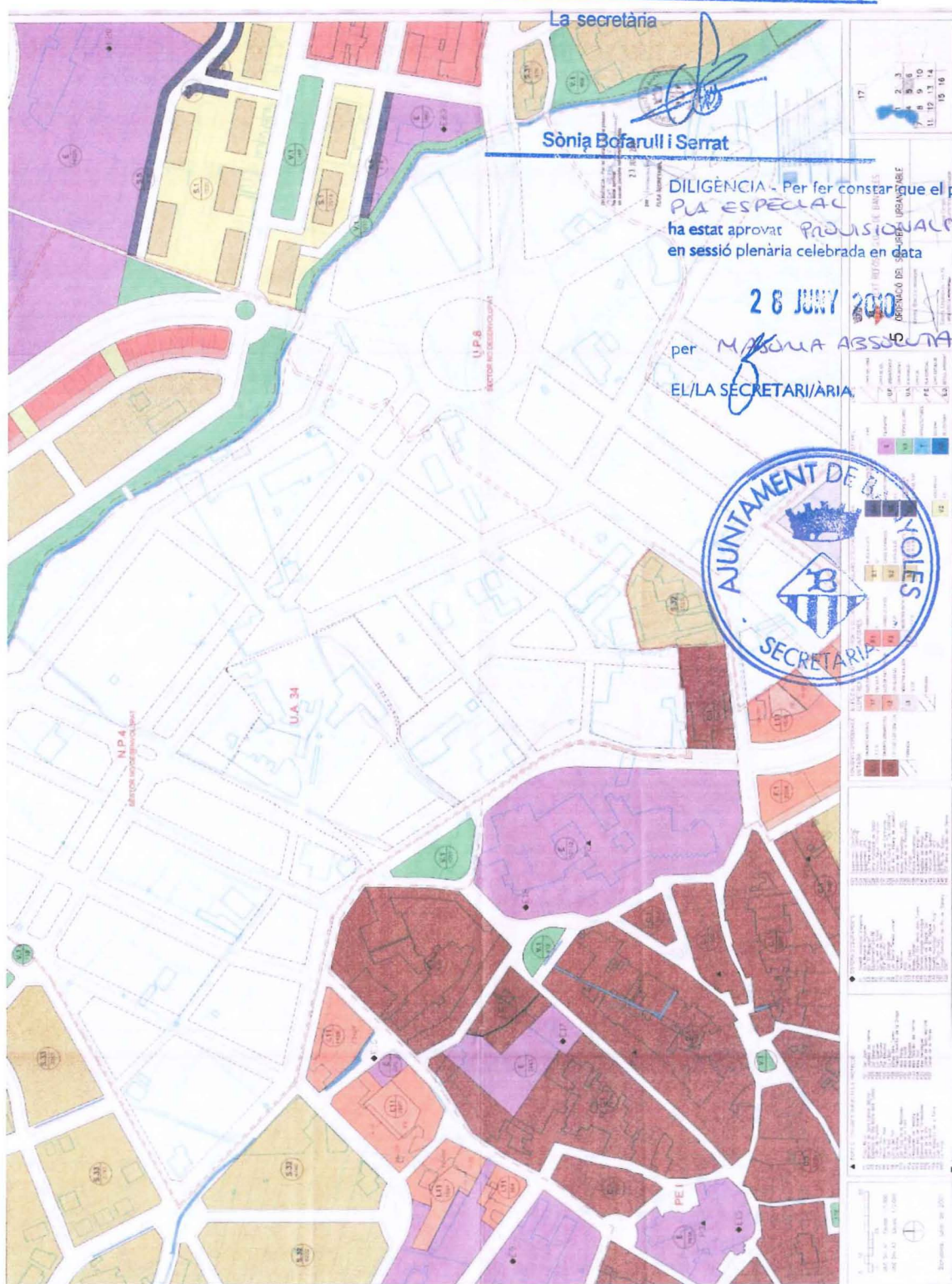
|                                                                                                                                 |  |                                                                                             |                   |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL MONESTIR DE BANYOLES</b>                                                                            |  | Promotor / emplaçament:<br>FUNDACIÓ BISBE TOMÀS DE LORENZANA<br>BANYOLES                    |                   |                      |
|                                                                                                                                 |  | Arquitecte:                                                                                 | DATA<br>JUNY 2016 | REFERÈNCIA<br>C50516 |
| GAR ARQUITECTURA, S.L.P.<br>Joana Argerich Herreras - Arq. Col·legiat 37564/0<br>Montse Llorens Leiva - Arq. Col·legiat 33451/0 |  | PLÀNOL<br><b>03</b><br>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ<br>ESTRUCTURA PROPIETAT I USOS ACTUALS<br>1/500 |                   |                      |
|                                                                                                                                 |  | Pg / General Mendoza, 2 - Ent. B<br>17002 - Girona<br>T. 872 03 14 99 - 656 54 52 21        |                   |                      |





## 4. PLANEJAMENT VIGENT PGOU

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data **21 JUL 2010**



## TEXT REFÓS PGOU 2001

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL MONESTIR DE BANYOLES  
GIRONA / BANYOLES. MARÇ DE 2010 FUNDACIÓ BISBE LORENZANA ARCADÍ PLA I MASMIQUEL ARQUITECTE





Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 21 JUL 2010

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat



PGOU 1984



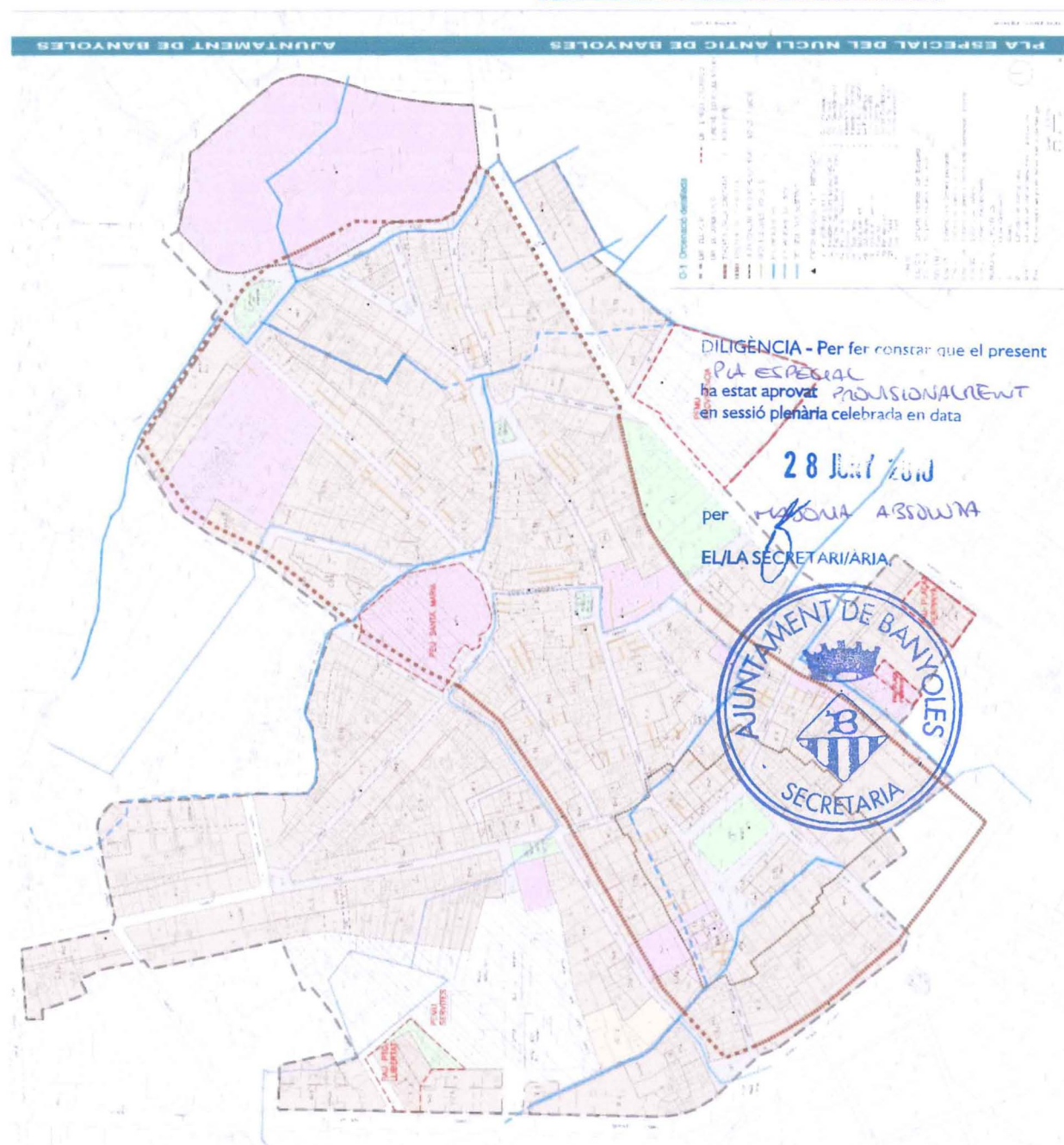


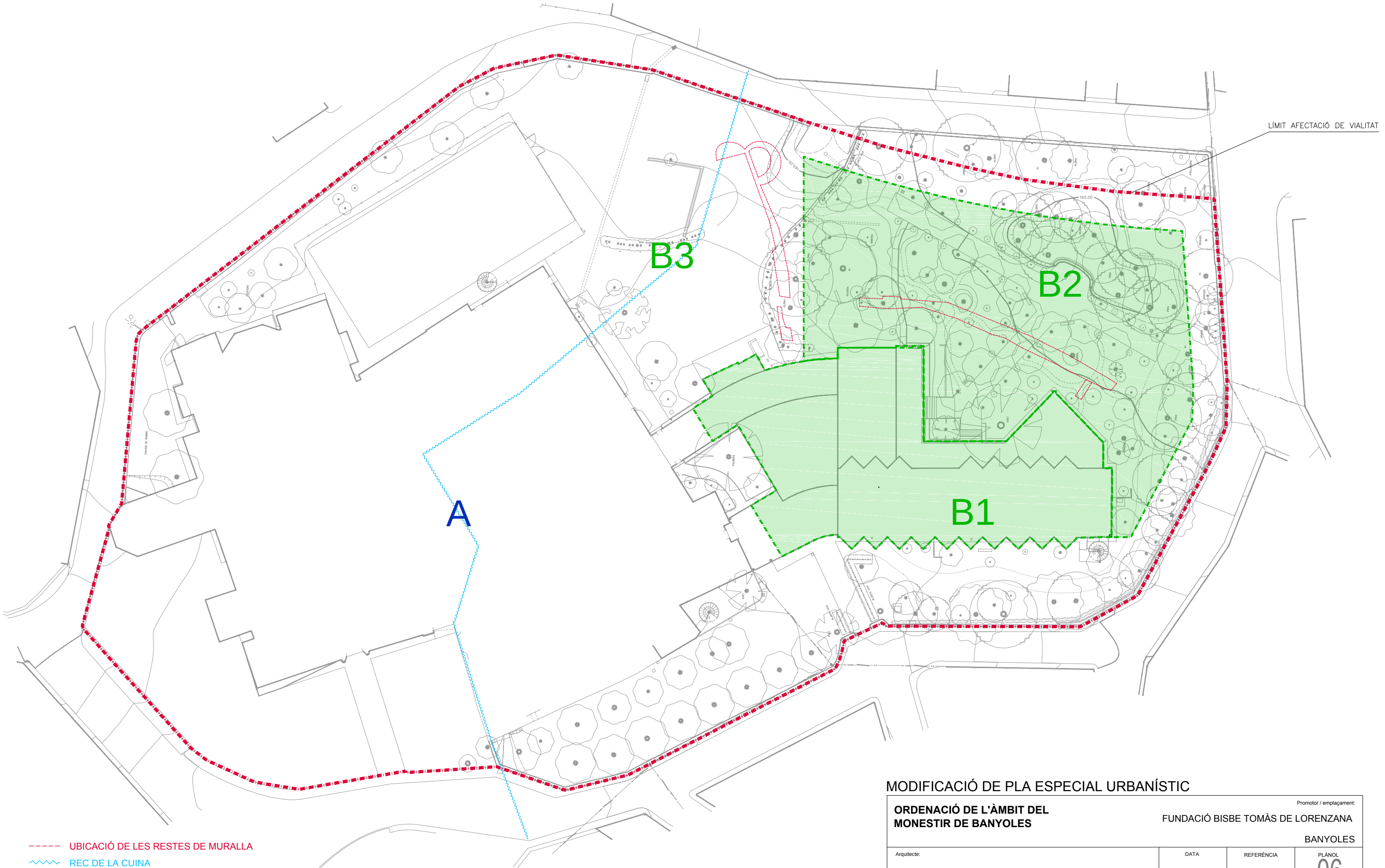
Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 21 Jul 2010

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

## 5. PLANEJAMENT VIGENT PENAB





----- UBICACIÓ DE LES RESTES DE MURALLA  
~~~~~ REC DE LA CUINA

- A EDIFICACIONS DEL MONESTIR DE BANYOLES
- B1 VOLUM A REFORMAR
- B2 AMPLIACIÓ
- B3 APARCAMENT EXTERIOR

MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL MONESTIR DE BANYOLES

FUNDACIÓ BISBE TOMÀS DE LORENZANA

BANYOLES

Arquitecte:
GAR ARQUITECTURA, S.L.P.
Joana Argerich Herreras - Arq. Col.legiat 37564/0
Montse Llorens Leiva - Arq. Col.legiat 33451/0

DATA
JUNY 2016

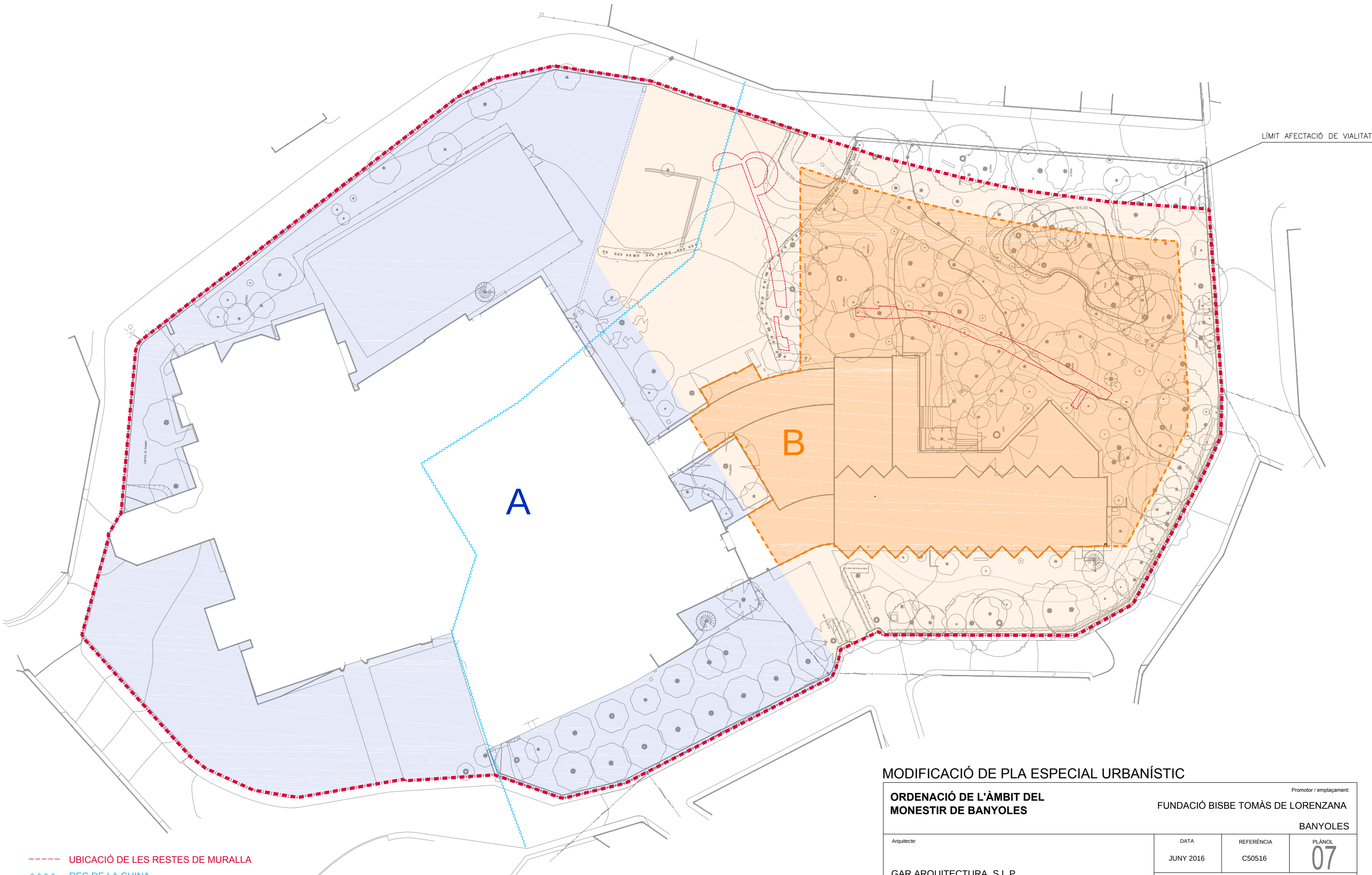
REFERÈNCIA
C50516

PLÀNOL
06

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ORDENACIÓ DEL CONJUNT
1/500



Pg / General Mendoza, 2 - Ent. B
17002 - Girona
T. 872 03 14 99 - 656 54 52 21



----- UBICACIÓ DE LES RESTES DE MURALLA
~~~~~ REC DE LA CUINA

- A** SERVEIS (RELIGIÓS, RESIDENCIAL MONÀSTIC, ARXIVS I BIBLIOTEQUES, MUSEUS, EXPOSICIONS).
- B** RESIDENCIAL (ALLOTJAMENTS COL·LECTIUS PROTEGITS PER A PERSONES MAJORS DE 65 ANYS EN RÈGIM DE LLOGUER)

## MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

|                                                                                                                                                        |                                                                |                                                                                      |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DEL<br/>MONESTIR DE BANYOLES</b>                                                                                               |                                                                | Promotor / emplaçament:<br><b>FUNDACIÓ BISBE TOMÀS DE LORENZANA</b>                  |                         |
|                                                                                                                                                        |                                                                | <b>BANYOLES</b>                                                                      |                         |
| Arquitecte:<br><br>GAR ARQUITECTURA, S.L.P.<br>Joana Argerich Herreras - Arq. Col·legiat 37564/0<br><br>Montse Llorens Leiva - Arq. Col·legiat 33451/0 | DATA<br><br>JUNY 2016                                          | REFERÈNCIA<br><br>C50516                                                             | PLÀNOL<br><br><b>07</b> |
|                                                                                                                                                        | <b>PLÀNOLS D'ORDENACIÓ<br/>ZONIFICACIÓ DELS USOS<br/>1/500</b> |                                                                                      |                         |
|                                                                   |                                                                | Pg / General Mendoza, 2 - Ent. B<br>17002 - Girona<br>T. 872 03 14 99 - 656 54 52 21 |                         |

## IV. ALTRES DOCUMENTS I ESTUDIS

### Programa d'actuació

No es preveu cap actuació a la zona A.

Respecte de la zona B, és possible la realització de l'actuació en fases. La principal actuació a realitzar és, un cop fet l'enderroc de la distribució interior existent a les edificacions de la Casa de l'Espiritualitat, la reforma d'aquests espais i la construcció de la zona ampliada del nou edifici d'allotjaments.

### Termini d'execució

Hom preveu que el termini d'execució dels treballs de reforma i ampliació de l'Equipament sigui de 18 mesos, a partir de la obtenció de llicència definitiva.

### Estudi econòmic - financer

No es preveu cap actuació en la zona A.

Respecte de l'actuació prevista a la zona B i d'acord amb les previsions d'aquest Pla Especial, el pressupost total de l'obra a realitzar s'estima, en aquest moment, en dos milions dos-cents cinquanta mil euros (2.250.000,00-€) i el promotor en serà la Fundació Bisbe Tomàs de Lorenzana.

Banyoles, a 13 de juny de 2016

GAR Arquitectura, S.L.P.  
Joana Argerich Herreras  
Arquitecte COAC 37564/0

Montse Llorens Leiva  
Arquitecte COAC 33451/0