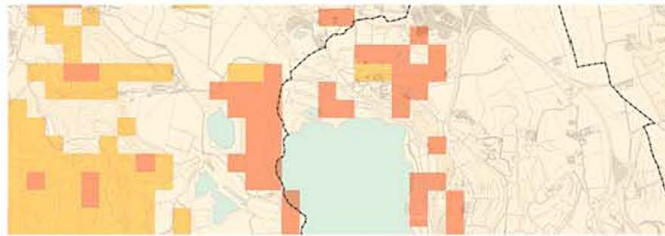


Data:
APROVACIÓ INICIAL
Juliol 2018

Redacció:
FONT-VIÑOLAS
arquitectes SLP

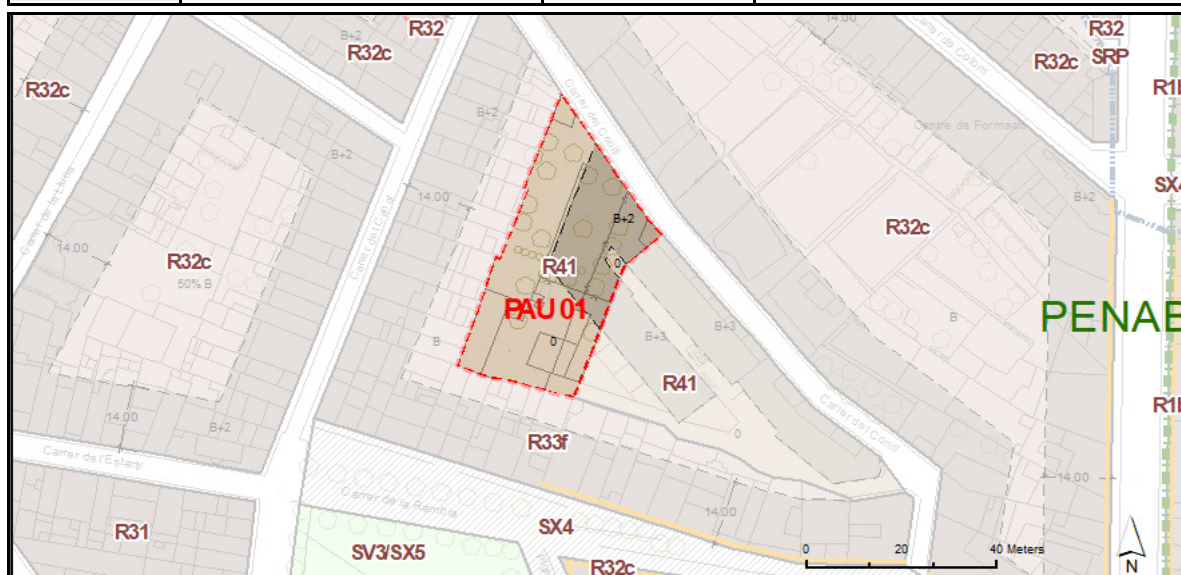


ANNEX I

DOCUMENT III **FITXES ÀMBITS**

Ajuntament de Banyoles

Superficie	1412 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R 41



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,94 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

Densitat d'habitatges		
107,00 hab/ha		15 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	En aquest polígon no hi ha cessions per sistemes atenent que el seu objectiu és únicament ordenar l'edificació resultant de diverses finques que podrien tenir la consideració de sòl urbà consolidat. La ordenació contempla que la intervenció sigui mitjançant una promoció, pel que la finca no admetrà segregacions.
Mesures ambientals	En el sòl lliure privat s'haurà de contemplar la plantació d'arbrat a raó d'un arbre cada 40 m2 de superfície.
Protecció patrimonial	

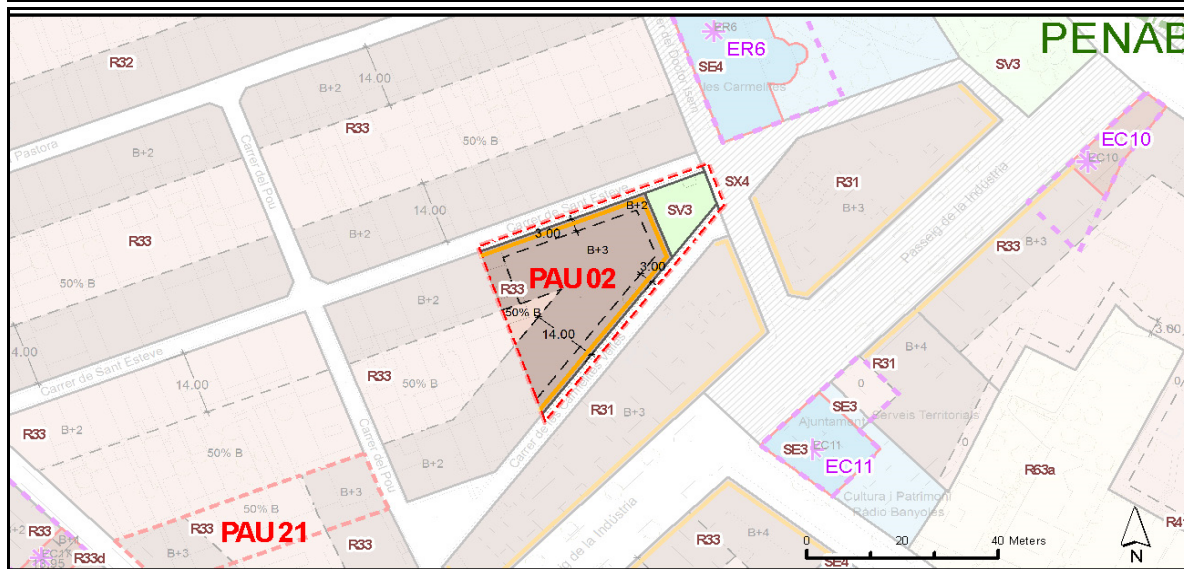
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització		Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 02

Ajuntament de Banyoles



PLACETA DOCTOR ISERN			
Situació		Comprèn els terrenys que conflueixen la cantonada entre els C/ Sant Esteve, Carmelites Velles i el C/ del Doctor Isern.	
Objectius		Ordenar el volum edificatori aportant una correcció respecte el PEVI aprovat consistent en regular la planta quarta 3 metres respecte de la façana al C/ Isern i integrar l'ET dins l'edificació.	
Antecedents urbanístics		SUNC corresponent al PEVI	
Superfície	1366	m ²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R33



Delimitació

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
2,61 m ² st/m ² s					234,00 hab/ha	32 hab	
Sòl públic per sistemes					Habitatge de protecció		
Total	V	E	X		Sostre residencial	rg i/o re	
25,26 %	11,35 %	0,00 %	13,91 %		72,7 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	En aquest polígon no hi ha cessions per sistemes atenent a que el seu objectiu és únicament ordenar l'edificació resultant a la que només li manca donar compliment a la obligació d'urbanitzar la plaça per tenir la consideració de solar. L'edificació resultant del projecte d'edificació haurà d'integrar l'ET existent ocupant les plantes superiors per evitar l'aparició de mitgeres.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1 ^a	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1 ^a	

PAU 03

Ajuntament de Banyoles



ENTORN CAMP DE FÚTBOL VELL			
Situació	Comprèn els terrenys adjacents al camp de futbol vell conformat pels carrers del Canat, de Ponent i el Passatge de Llorenç Busquets i de Malagelada.		
Objectius	Completar la xarxa viària mitjançant la creació d'un vial entre el C/ del Canal i el "cul de sac" al final dels carrers de Ponent i Prior Agustí. Destinar a sistemes públics, espai lliure i equipament, els terrenys entre el nou viari i el passatge de Llorenç Busquets i Malagelada amb el camp de futbol vell i el rec.		
Antecedents urbanístics	UA 18b		
Superfície	9094 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R3 i R6

Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges	
0,60 m ² st/m ² s				73,67 hab/ha	67 hab
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció
Total	V	E	X	rg i/o re	
61,38 %	44,67 %	7,58 %	9,13 %	100 %	22% 10%

Incidència / Observacions	Aquest polígon s'inclou dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant haurà de fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i contemplar la reserva d'habitatges de protecció. En el polígon hi ha una superfície segons el cadastre de 1.548 m ² d'us residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció. Pel desenvolupament del polígon s'haurà d'enderrocar la superfície de 754 m ² composta per magatzems i un habitatge.
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització podrà contemplar l'ocupació parcial de la zona SV3 i la SE5 que no es construeixi per destinar-la a aparcament sense una pavimentació que impedeixi la permeabilitat del sòl i amb presència significativa d'arbrat. La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.
Protecció patrimonial	

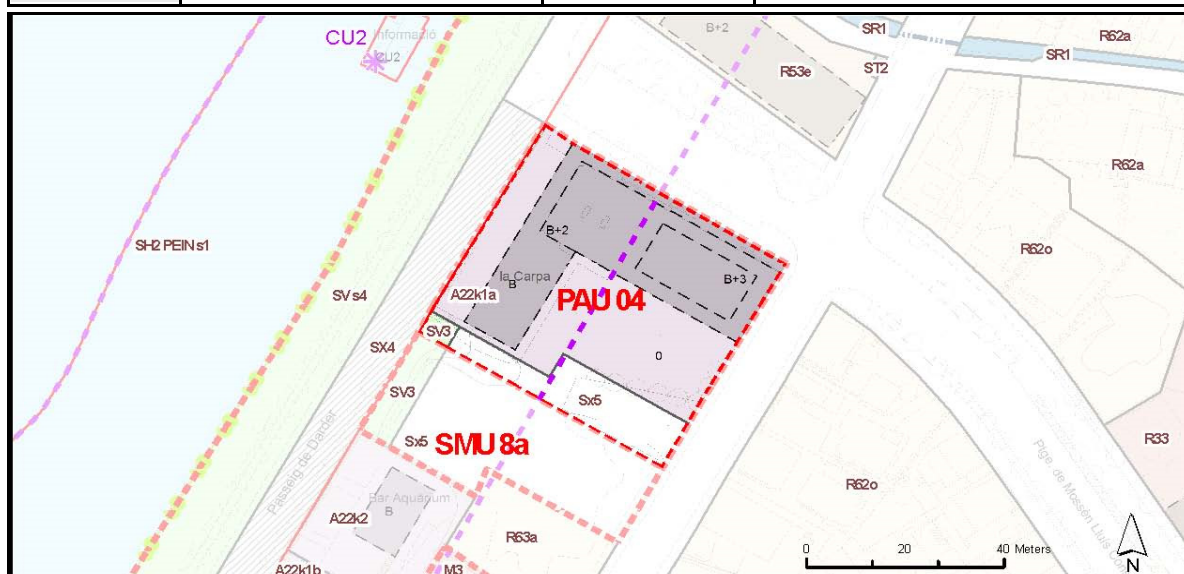
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 04

Ajuntament de Banyoles



Sud de l'illa terciària Front Estany			
Situació	Comprèn els terrenys de la part nord de l'illa que el Pla Especial Illes Front de l'Estany va destinar a usos comercials, configurada pel carrer Sardana i els passeigs Darder i Mossèn Lluís Constans.		
Objectius	Obtenir la cessió d'una franja de terreny situada a la part més al sud del polígon per destinar-la a aparcament públic de manera que conjuntament amb l'espai qualificat en el sector SMU 8 es disposi d'un espai d'aparcament que permeti suprimir el trànsit en el Passeig Darder en front d'aquesta illa.		
Antecedents urbanístics	PE Illes Front de l'Estany.		
Superfície	2901	m²	
Ús principal	A2	Usos compatibles	A2



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
1,08 m²st/m²s				0,00 hab/ha		0 hab
Sòl públic per sistemes				Habitatge de protecció		
Total	V	E	X	Sostre residencial	rg i/o re	
16,03 %	1,21 %	0,00 %	14,82 %	0 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplat a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no hi correspon efectuar cessions d'aprofitament. A la part de la zona no edificable que dona façana al C/ Sardana es podrà construir una planta sota rasant sense que no sobresurti del nivell del C/ Sardana per destinar-la exclusivament a aparcament. La rampa d'accés al soterrani podrà conveniar-se la seva execució per compartir-la amb un possible aparcament sota l'espai públic, que es complementi amb el contemplat al sector SMU 8.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

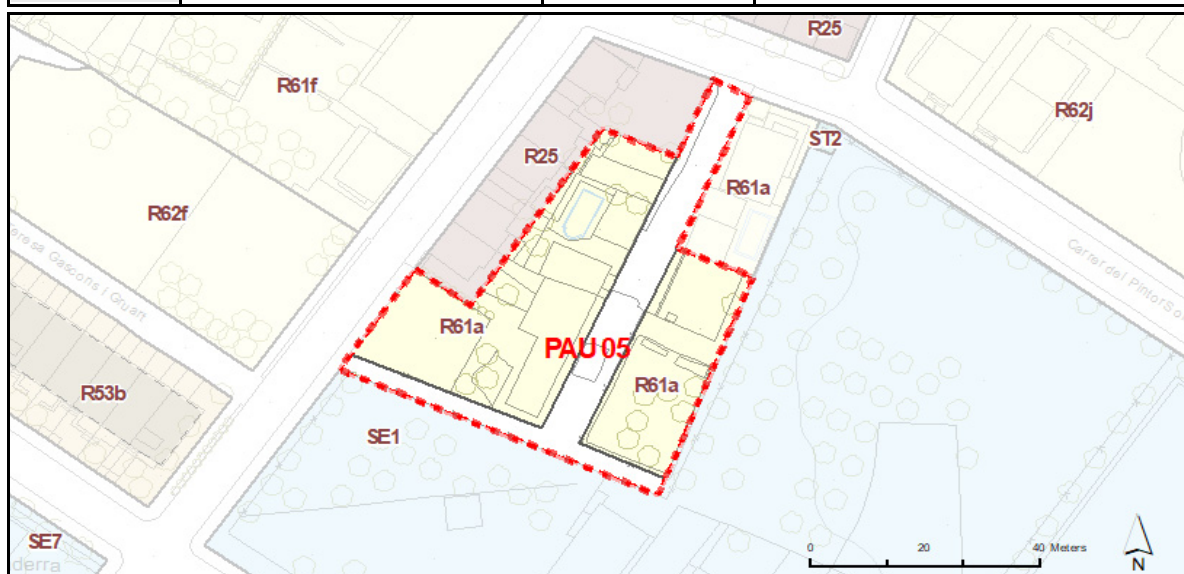
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Cooperació.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 05

Ajuntament de Banyoles



PLA DE L'AMETLLER			
Situació	Comprèn els terrenys colindants al CEIP Pla de l'Ametller que donen front als carrers de la Formiga i Pintor Solives.		
Objectius	Completar les obres de vialitat que donen accés als habitatges connectant el C/ Pintor Solives amb el C/ de la Formiga garantint una correcta continuïtat viària		
Antecedents urbanístics	UA 32		
Superfície	2585 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R61



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,58 m²st/m²s					38,68 hab/ha	10 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
27,80 %	0,00 %	0,00 %	27,80 %		100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preveure habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament, atenent a que el seu objectiu és exclusivament completar les obres d'urbanització dels vials.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges										
1,06 m²st/m²s				0,00 hab/ha 0 hab										
Sòl públic per sistemes				<table border="1"> <tr> <th rowspan="2">Sostre residencial</th> <th colspan="2">Habitatge de protecció</th> </tr> <tr> <th colspan="2">rg i/o re</th> </tr> <tr> <td>0 %</td> <td>0 %</td> <td>0 %</td> </tr> </table>			Sostre residencial	Habitatge de protecció		rg i/o re		0 %	0 %	0 %
Sostre residencial	Habitatge de protecció													
	rg i/o re													
0 %	0 %	0 %												
Total	V	E	X											
41,92 %	11,92 %	0,00 %	30,00 %											

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Cooperació.
Projecte de reparcel·lació	1º	

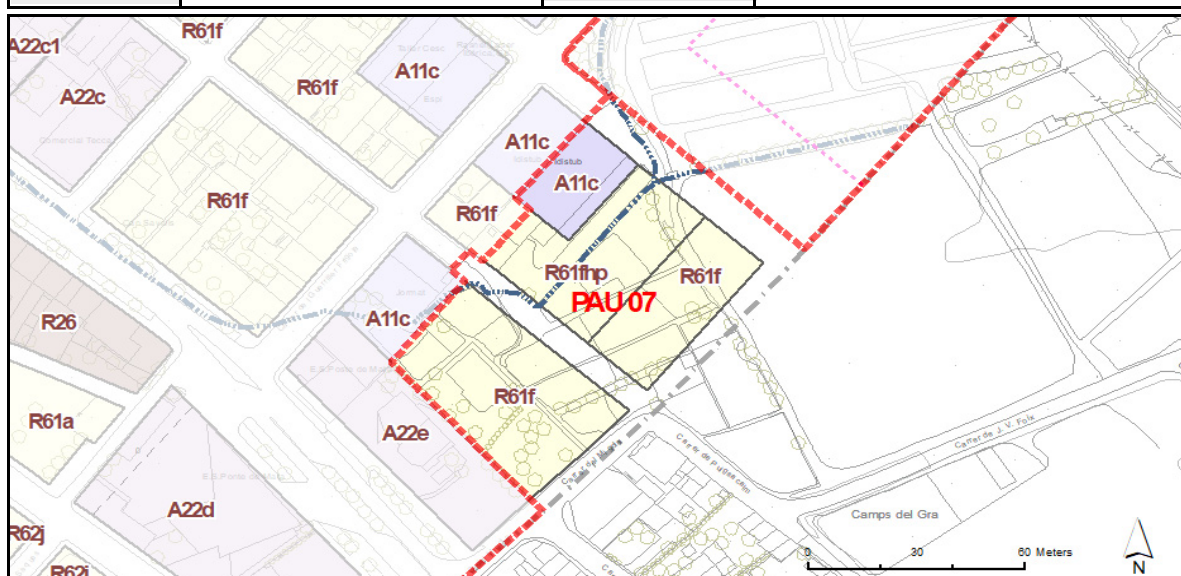
PAU 07

Ajuntament de Banyoles



CONNEXIÓ AMB EL NUCLI DE MATA	
Situació	Comprèn els terrenys delimitat per la perllongació dels C/ dels Telers, C/ Canemeres i C/ Migdia.
Objectius	Completar l'estructura viària parcialment iniciada per garantir la correcta continuïtat viària interna i de connexió amb el sòl urbà del barri de Mata del municipi de Porqueres, tot respectant les preexistències existents, adoptant unes qualificacions que possibilitin la seva regularització.
Antecedents urbanístics	SUNC Zones S33 i F3

Superfície	6930 m²		
Ús principal	mixtes	Usos compatibles	Zones A11 i R61



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,51 m ² st/m ² s					52,00 hab/ha	36 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
41,50 %	0,00 %	0,00 %	41,50 %		79,44%	20%	10%

Incidència / Observacions	Aquest polígon es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant li correspon preveure habitatges de protecció i cessions d'aprofitament del 10%, atenent a que el seu objectiu és la transformació dels usos industrials actuals per uns de residencials que puguin cohabitar amb indústria petita en la mateixa parcel·la. Caldrà acordar amb el municipi de Porqueres el tractament i la secció del C/ Migdia on es troba la delimitació entre els Termes Municipals.
Mesures ambientals	Els recs existents s'hauran de respectar o bé traslladar per garantir la seva arribada al sòl no urbanitzable i en qualsevol cas donar compliment a les determinacions que estableix el PER.
Protecció patrimonial	

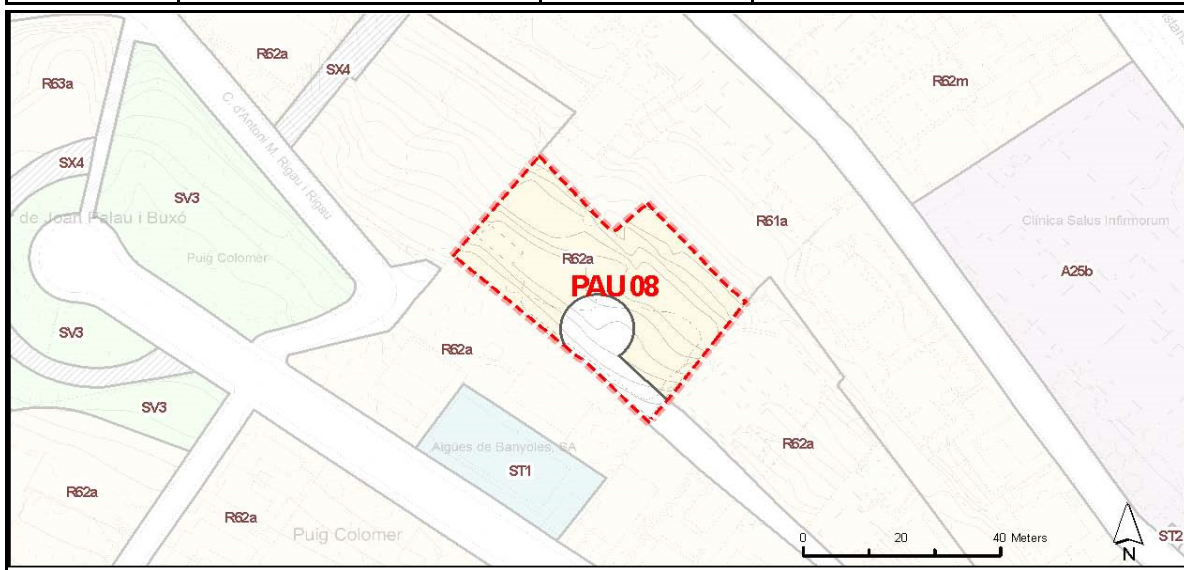
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 08

Ajuntament de Banyoles



DERIVACIÓ C/ PUIG COLOMER			
Situació	Comprèn una finca al mig de l'illa conformada pels carrers Puig Colomer, Simó Dusay i Puig de Guèmol.		
Objectius	Completar el viari existent amb un final en "cul de sac" que permeti l'aprofitament urbanístic de la finca amb una solució viària ajustada a la normativa sectorial vigent.		
Antecedents urbanístics	SUNC Zona S32		
Superfície	1644 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R62



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,67 m ² st/m ² s					36,50 hab/ha	6 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
16,55 %	0,00 %	0,00 %	16,55 %		100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon només contempla completar la urbanització pel que no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preveure habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament. El "cul de sac" ha de tenir un diàmetre mínim de 15 metres per donar compliment a la normativa sectorial vigent. S'admetrà la creació de 3 parcel·les que compleixin la superfície mínima regulada a la normativa però sense exigir el compliment del paràmetre de façana mínima, acceptant-se que aquesta sigui de 6,00m de façana mínima.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

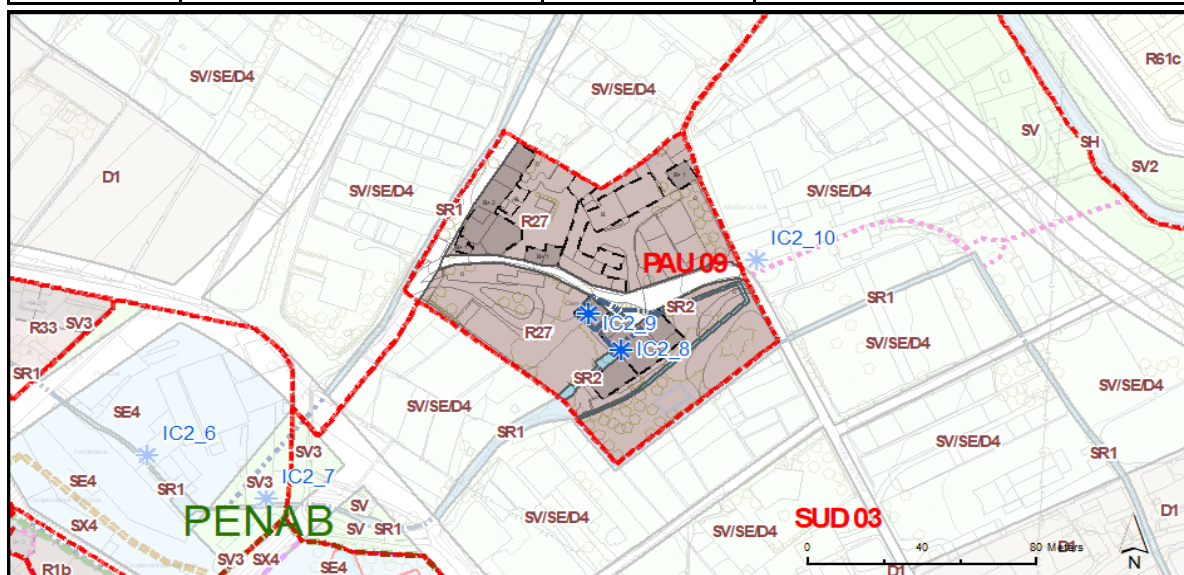
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 09

Ajuntament de Banyoles



CAN LAQUÉ			
Situació	Comprèn els terrenys a l'entorn de Can Laqué situats al bell mig dels sectors Hortes Sota Monestir a banda i banda del C/ del Terme.		
Objectius	Ordenar els terrenys en coherència amb les preexistències respectant la fisonomia històrica del nucli urbà tot garantint la preservació dels recs que creuen el polígon, i completar la urbanització.		
Antecedents urbanístics	UA34 Can Laqué		
Superfície	9233 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R27



Delimitació

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,50 m ² st/m ² s					14,00 hab/ha	13 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
11,48 %	0,00 %	0,00 %	11,48 %		100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preservar habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament, atenent que el seu objectiu fonamental és el de completar la urbanització dels carrers. El sostre màxim considerat correspon al de l'edificació existent. La gestió del polígon en la descripció de les parcel·les resultants reconeixrà els habitatges existents en propietat horitzontal sempre que es conservi l'edificació on s'emplacen.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	En aquest polígon hi han elements protegits identificats IC2_8 i IC2_9, i per tant la intervenció sobre els mateixos s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1ª	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1ª	

Ajuntament de Banyoles

The map displays the urban planning area of Pau 10, with various zones and infrastructure. Key features include:

- Zones:** R62a, R62m, SV, N2PEa, B+2, R53d, R52c, R62k.
- Infrastructure:** Passage de Venturg, C. des Dr. Joseph Marie Courtonnes / Pradelles, Rue de Maurice Foll / Col.
- Scale:** 0 to 40 Meters.
- North Arrow:** Indicated by an arrow pointing upwards.

Sostre màxim edificable					
0,63 m²st/m²s					
Sòl públic per sistemes					
Total	V	E	X		
12,00 %	0,00 %	0,00 %	12,00 %		

Densitat d'habitatges		
50,00	hab/ha	2 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	0 %	0 %

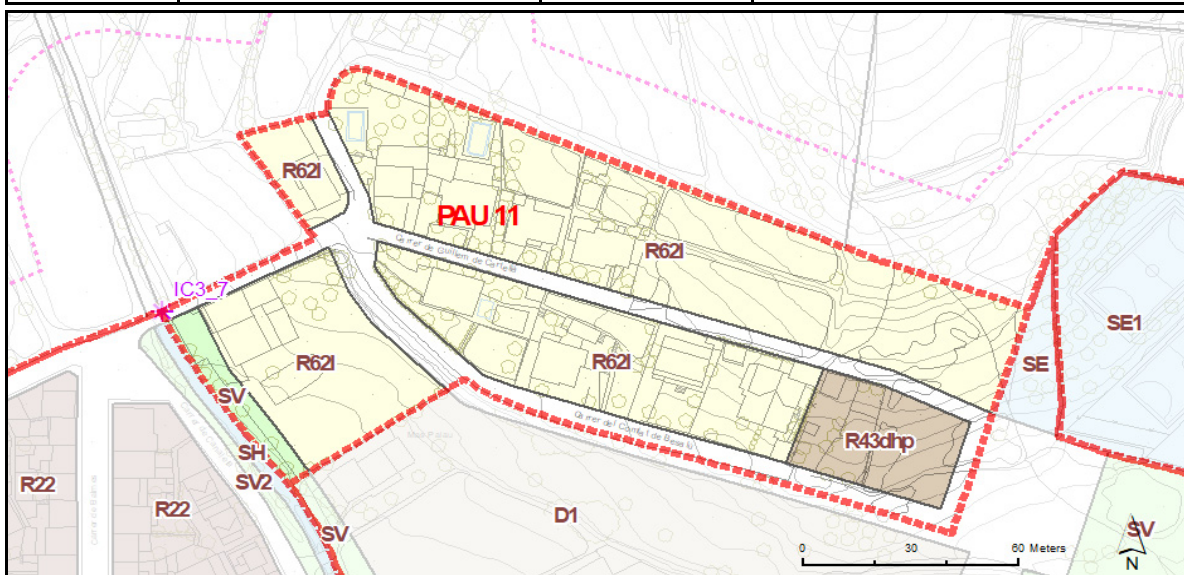
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 11

Ajuntament de Banyoles



LES ARCADES			
Situació	Comprèn els terrenys al nord del barri de Mas Palau entre el sector urbanitzable Les Arcades i el límit urbà del municipi al nord.		
Objectius	Completar la xarxa viària existent donant continuïtat als carrers existents Guillem de Cartellà i Comtat de Besalú tot garantint la seva connexió configurant una estructura urbana autònoma.		
Antecedents urbanístics	UP1		
Superfície	17886 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R62 / R43



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,45 m ² st/m ² s				21,81 hab/ha	39 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
18,85 %	2,65 %	0,00 %	16,20 %	100 %	20%	10%

Incidència / Observacions	Aquest polígon es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant li correspon preveure habitatges de protecció i cessions d'aprofitament del 10%. Aquest polígon és una escissió de l'anterior UP1 atenent a la seva presència de construccions d'habitatges amb un nivell de consolidació majoritari i per les característiques de la vialitat que les estructura que només requereix la connexió de la seva continuïtat. En el polígon hi ha una superfície segons el cadastre de 2.756 m² d'us residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció. El pont de creuament de la riera Canaleta serà finançat al 50% per l'Ajuntament.
Mesures ambientals	La franja d'espai lliure públic paral·lela a la riera es tractarà seguint els criteris paisatgístics generals de la resta de recorregut que tanca l'anella del nucli urbà i incorporarà un carril bici. A més, aquest espai inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1m d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, amb 2.50m d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bici i un talús 3/2.
Protecció patrimonial	Aquest polígon confina amb el pont que creua la riera Canaleta, element protegit identificat IC3_7, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

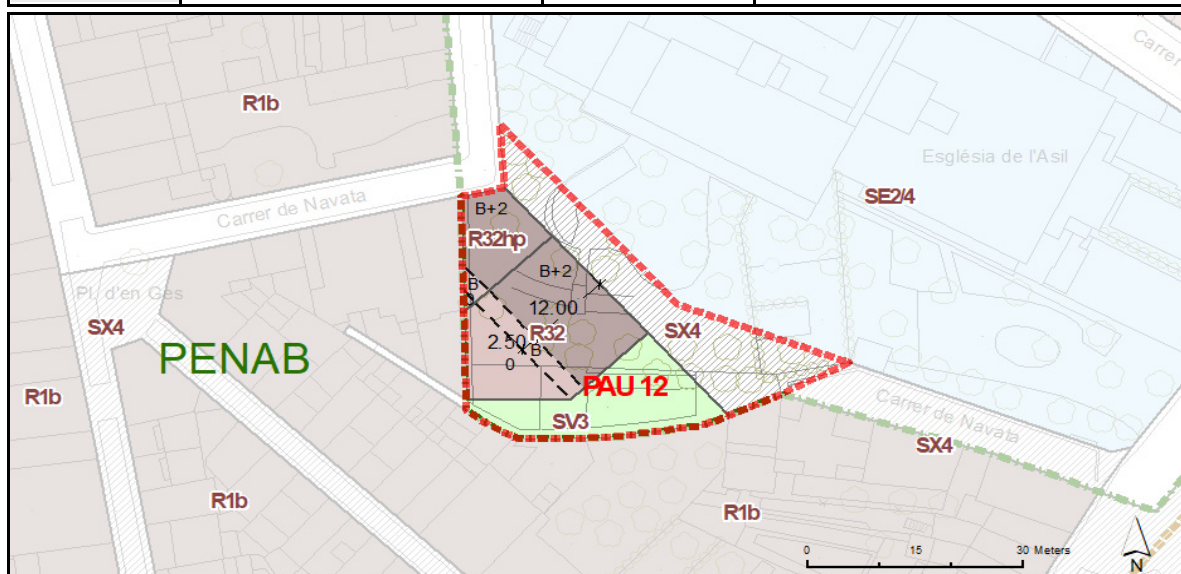
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 12

Ajuntament de Banyoles



CARRER NAVATA			
Situació	Comprèn els terrenys afectats per la connexió del C/ Navata entre el C/ Valls i el de Sta. Teresa Jornet i Ibars.		
Objectius	Garantir una continuïtat urbana del C/ Navata tot suprimint el pas existent d'accés a les finques de l'interior de l'illa tot cercant una millora en l'estructura viària, en la imatge urbana i en la seguretat ciutadana.		
Antecedents urbanístics	Zones E2 i V2		
Superfície	1218	m²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R32



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,93 m²st/m²s				107,00 hab/ha	13 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
56,00 %	22,00 %	0,00 %	34,00 %	100 %	20%	10%

Incidència / Observacions	Aquest polígon s'inclou dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant haurà de preveure reserves d'habitatges de protecció i fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. L'espai lliure públic ha de permetre la sortida del pas que connecta amb altres edificacions de l'interior de l'illa, però caldrà posar un portal de seguretat en un punt on hi hagi visibilitat des de el C/ Navata.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	2ª	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	2ª	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable					
1,28 m²st/m²s					
Sòl públic per sistemes					
Total	V	E	X		
28,60 %	0,00 %	0,00 %	28,60 %		

Densitat d'habitatges		
161,00 hab/ha	50 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	20%	10%

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

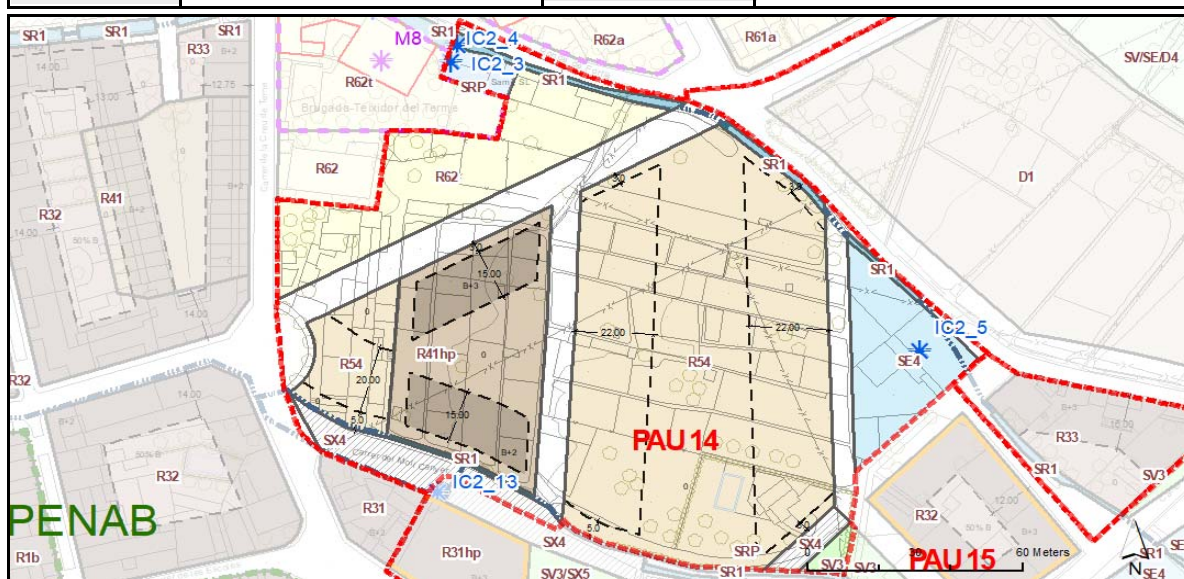
PAU 14

Ajuntament de Banyoles



MOLIÍ DEL CANYER - RONDA FORTIÀ	
Situació	Comprèn els terrenys situats entre la Ronda Fortià, el C/ Sant Benet i el C/ del Molí del Canyer.
Objectius	Ordenar els terrenys contemplant una estructura viària principal que doni continuïtat al C/ Ausiàs March, completant-lo amb una estructura viària secundària d'ús restringit d'accés a les noves edificacions i de caràcter eminentment peatonal. Es tindrà especial atenció a l'existència dels recs existents.
Antecedents urbanístics	Zona S32

Superficie	19990 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R5 i R6



Delimitació ———

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,54 m ² st/m ² s				45,58 hab/ha	91 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
28,78 %	0,55 %	6,28 %	21,95 %	100 %	20%	10%

Incidència / Observacions	El projecte d'urbanització haurà de precisar les alineacions de la vialitat que vindran condicionades per la presència dels recs existents que cal preservar. Aquest polígon s'inclou dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant haurà de preveure reserves d'habitatges de protecció i fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. A la zona R54 es fixen els límits on poden implantar-se les edificacions de manera que es conservin zones lliures d'edificació privades que es puguin destinar a la conservació de les hortes existents. Els carrers en sentit nord sud seran d'ús restringit i de pas peatonal i per tant el PU els haurà de resoldre mitjançant plataforma única. En el polígon hi ha una superfície segons el cadastre de 2.275 m² d'us residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	En aquest polígon hi han elements protegits identificats IC2_3, IC2_4 i IC2_5, i per tant la intervenció sobre els mateixos s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

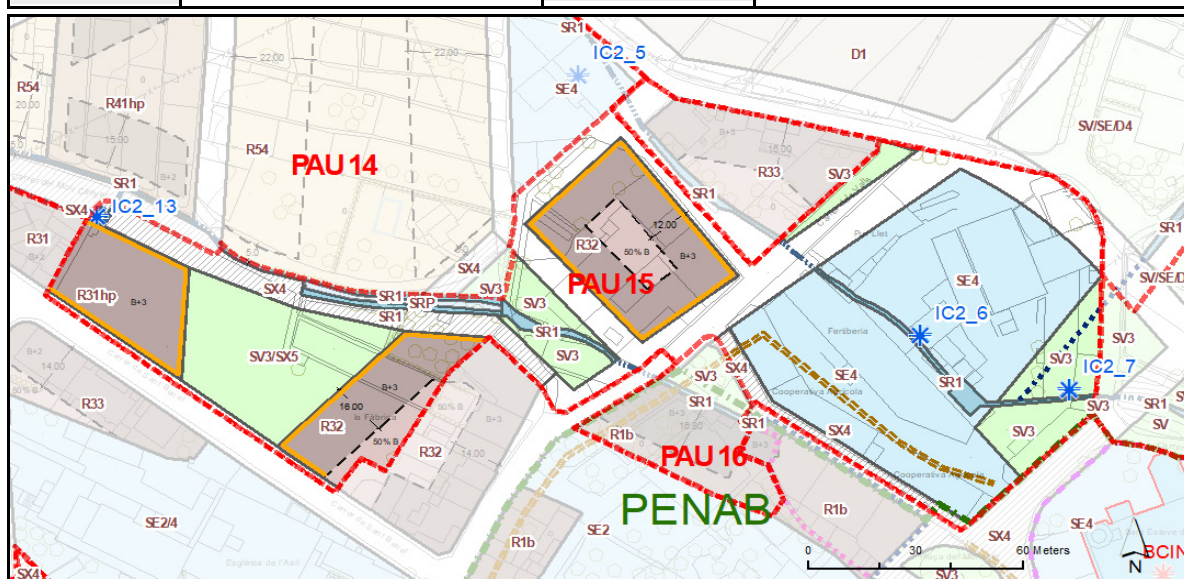
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Cooperació
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 15



MOLÍ DEL CANYER - COOPERATIVA	
Situació	Comprèn terrenys situats entre el C/ Sant Benet i la Ronda de Fortià incorporant les finques ocupades per la Cooperativa i l'antiga fàbrica Castanyer i els terrenys entre elles ocupades per naus industrials en desús.
Objectius	Ordenar la part nord del nucli antic generant tipologies d'edificació assimilables a les del nucli antic i configurant una sèrie d'espais lliures públics que categoritzin l'entorn amb especial atenció a la conservació dels recs. Igualment es planteja destinar a equipament gran part de la finca de la Cooperativa.
Antecedents urbanístics	SUC / I11 - C1

Superficie	17617 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R31, R32 i R33



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,80 m ² st/m ² s				72,38 hab/ha	128 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
74,34 %	19,37 %	31,76 %	23,22 %	73,5 %	20%	10%

Incidència / Observacions	El projecte d'urbanització tractarà el C/ Molí del Canyer fins a la seva connexió amb la Ronda Fortià i el C/ de Sant Roc de manera que sigui eminentment peatonal i l'accés rodat en límit a l'accés dels veïns, i en coherència amb el tractament adoptat al PAU 14. L'espai lliure públic entre el C/ Sant Benet i el C/ Molí del Canyer i l'espai d'equipament no ocupat per les edificacions preexistents podrà compatibilitzar-se amb l'ús d'aparcament. Aquest polígon s'inclou dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant haurà de fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, i preveure habitatges de protecció. A les intervencions tant d'urbanització com d'edificació en les zones de possible afectació de la muralla s'executaran sota la supervisió de serveis d'arqueologia.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	En aquest polígon hi han elements protegits identificats IC2_6, IC2_7 i IC2_13, i per tant la intervenció sobre els mateixos s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP. A les intervencions tant d'urbanització com d'edificació en les zones de possible afectació de la muralla s'executaran sota la supervisió de serveis d'arqueologia.

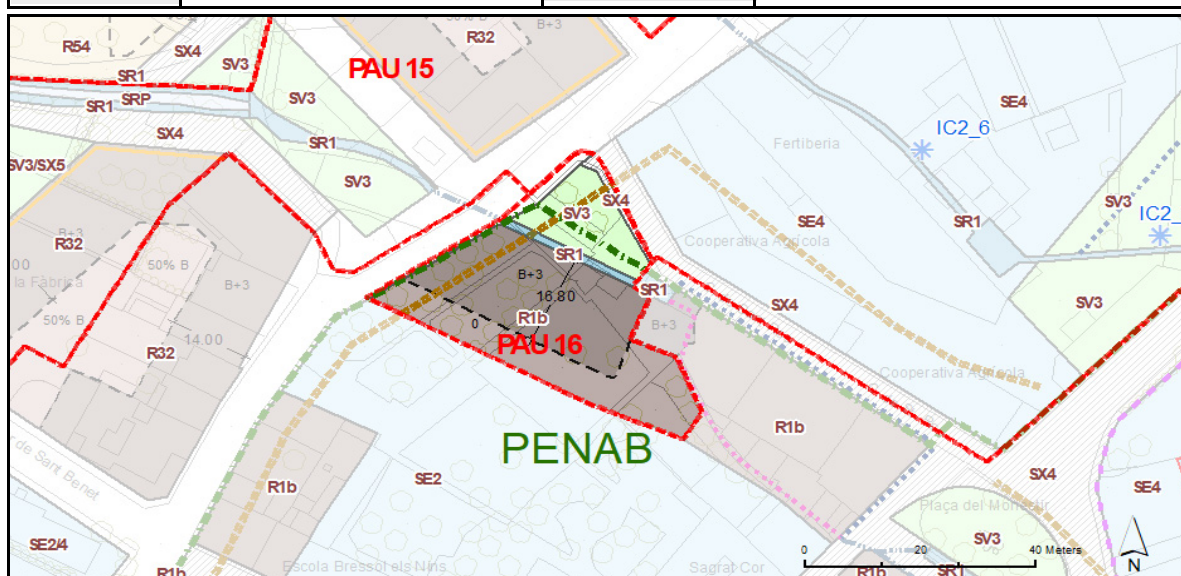
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Cooperació.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 16

Ajuntament de Banyoles



C/ SANT ROC			
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'encreuament dels C/ Sant Roc i C/ dels Valls.		
Objectius	Corregir la alineació de la zona d'edificació de manera que el traçat del rec s'integri en espai públic.		
Antecedents urbanístics	SUC. Zona C1b		
Superfície	1401	m²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R1

Delimitació ----

Sostre màxim edificable			
1,68 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
22,84 %	16,77 %	0,00 %	6,07 %

Densitat d'habitatges		
207,00 hab/ha		29 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preveure habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament. A les intervencions tant d'urbanització com d'edificació en les zones de possible afectació de la muralla s'executaran sota la supervisió de serveis d'arqueologia.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	

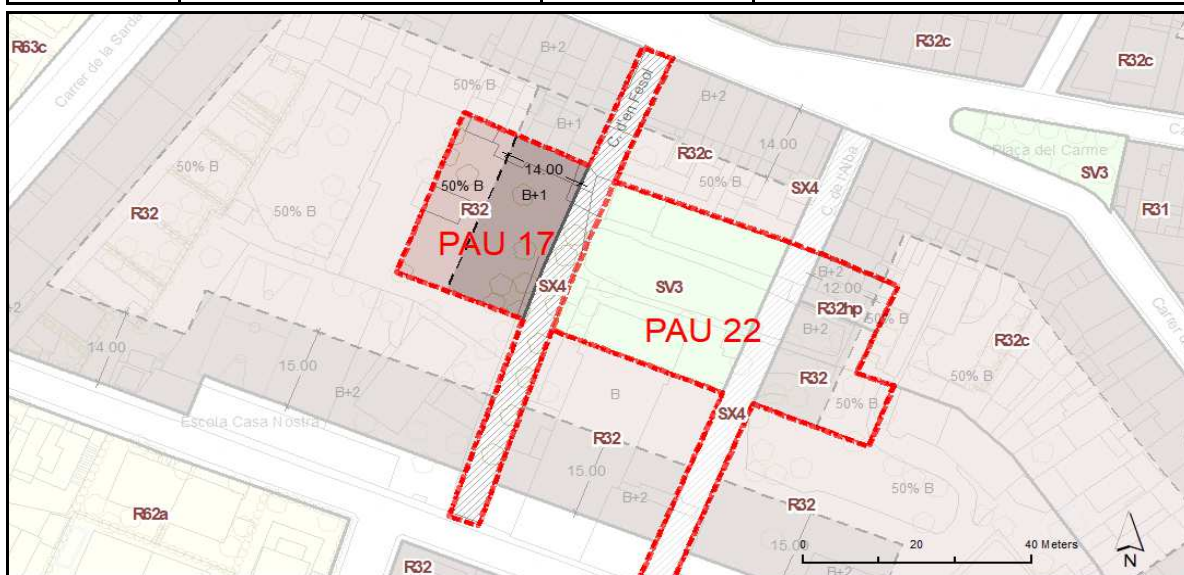
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 17

Ajuntament de Banyoles



C/ D'EN FESOL			
Situació	Comprèn l'interior d'illa entre el C/ de la Barca i el C/ de les Pedreres.		
Objectius	Ordenar l'interior d'illa amb una ordenació d'illa tancada tot possibilitant l'obertura del C/ d'en Fesol que connecti als C/ de la Barca i del C/ de les Pedreres.		
Antecedents urbanístics	Zona I23 / I24		
Superfície	1263	m²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R32



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,82 m²st/m²s					96,00 hab/ha	12 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
40,76 %	0,00 %	0,00 %	40,76 %		100 %	%	%

Incidència / Observacions	El vial proposat serà del tipus SX4, o sigui de circulació restringida, i l'edificació proposada segueix la configuració d'illa tancada iniciada al creuament del c/ de la Barca però sense arribar a la franja d'edificació del c/ de les Pedreres. En funció que únicament es contempla la urbanització del vial projectat. No es troba dins dels supòsits de l'art. 70.2a.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

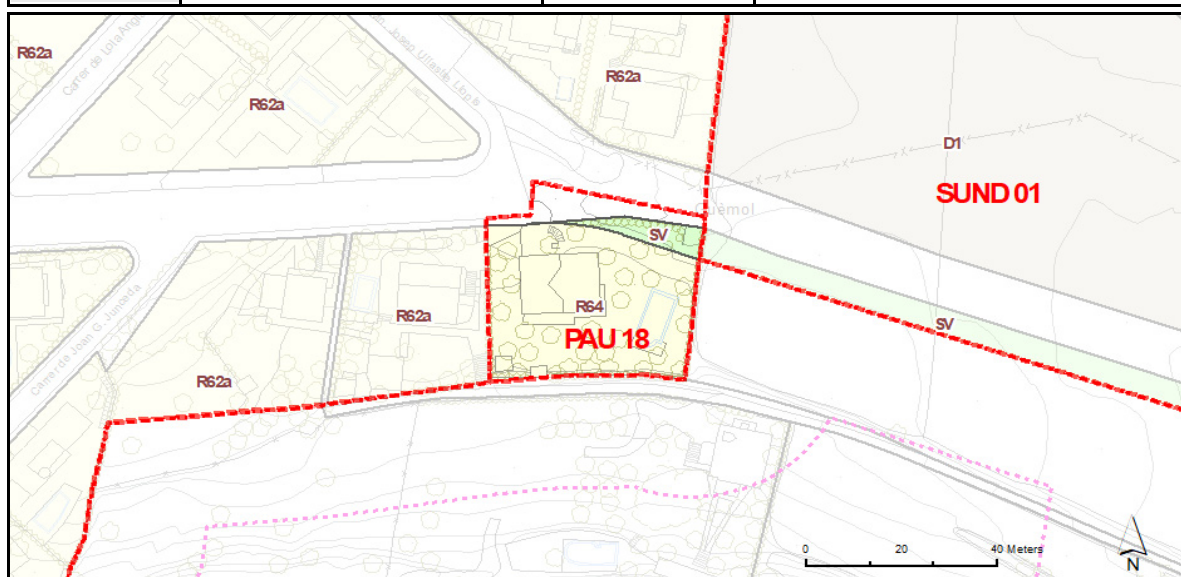
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	2ª	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	2ª	

PAU 18

Ajuntament de Banyoles



CAMÍ DELS PRATS			
Situació	Comprèn el terreny situat al C/ Pla de les Vinyes que confronta majoritàriament amb el SNU.		
Objectius	Integrar en el sòl urbà la construcció autoritzada en SNU tot ajustant-la a una ordenació en coherència amb el conjunt del POUM.		
Antecedents urbanístics	SNU		
Superfície	1705 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R64



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,44 m ² st/m ² s				9,31 hab/ha	2 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
18,94 %	7,15 %	0,00 %	11,79 %	100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	La finca queda afectada per la alineació de l'anella paisatgística per adaptar-se a les previsions del SUND 1. Al resultar una finca que prové en origen del SNU haurà de formalitzar les cessions d'aprofitament del 10% mitjançant la seva equivalència econòmica a valorar en el projecte de reparcel·lació.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

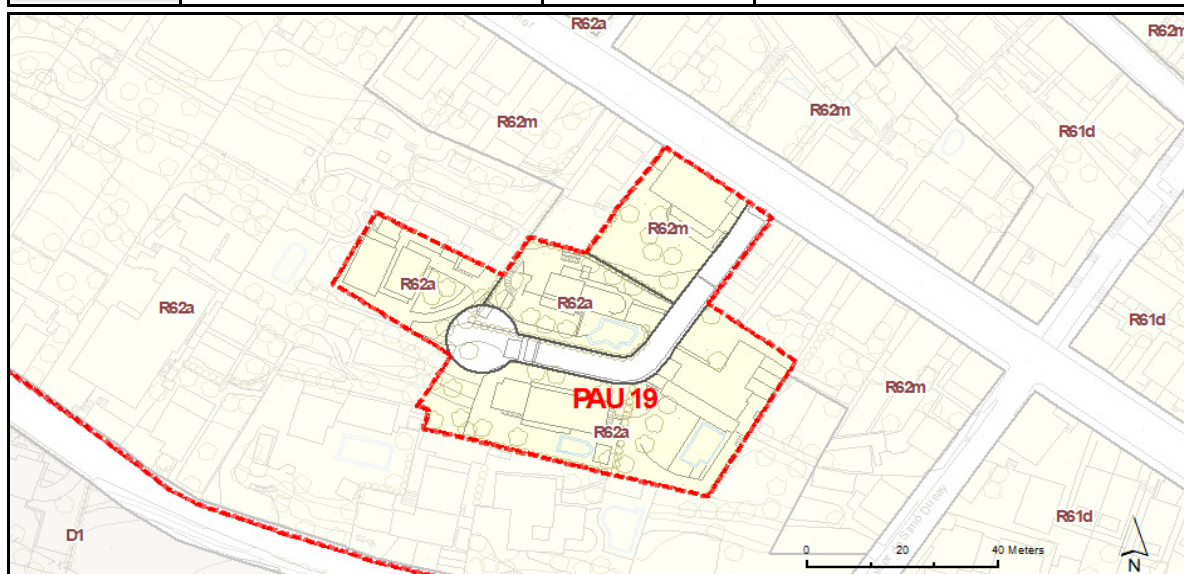
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1 ^o	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1 ^o	

PAU 19

Ajuntament de Banyoles



PUIG COLOMER			
Situació	Comprèn els terrenys corresponents a una part de l'interior d'illa que afronta amb el C/ Puig d'en Colomer.		
Objectius	Obtenir la vialitat alhora que completar-la amb el "cul de sac" previst en el PG per que les finques edificades disposin de la condició de solar.		
Antecedents urbanístics	UA 33		
Superfície	4038 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R62a



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,68 m ² st/m ² s				12,64 hab/ha	5 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
14,46 %	0,00 %	0,00 %	14,46 %	100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	El vial que dona accés a les finques edificades a l'interior de l'illa ha de tenir un final amb "cul de sac" amb un diàmetre de 15 metres per ajustar-se als requeriments normatius vigents. En funció que aquest polígon únicament contempla completar la urbanització del vial existent no es troba dins els supòsits de l'article 70.2.a. S'admetran parcel·les resultants en el projecte de reparcel·lació que tot i complint amb la superfície mínima no tinguin la dimensió de façana mínima exigida per la normativa. En aquest polígon només s'admet un habitatge per parcel·la
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

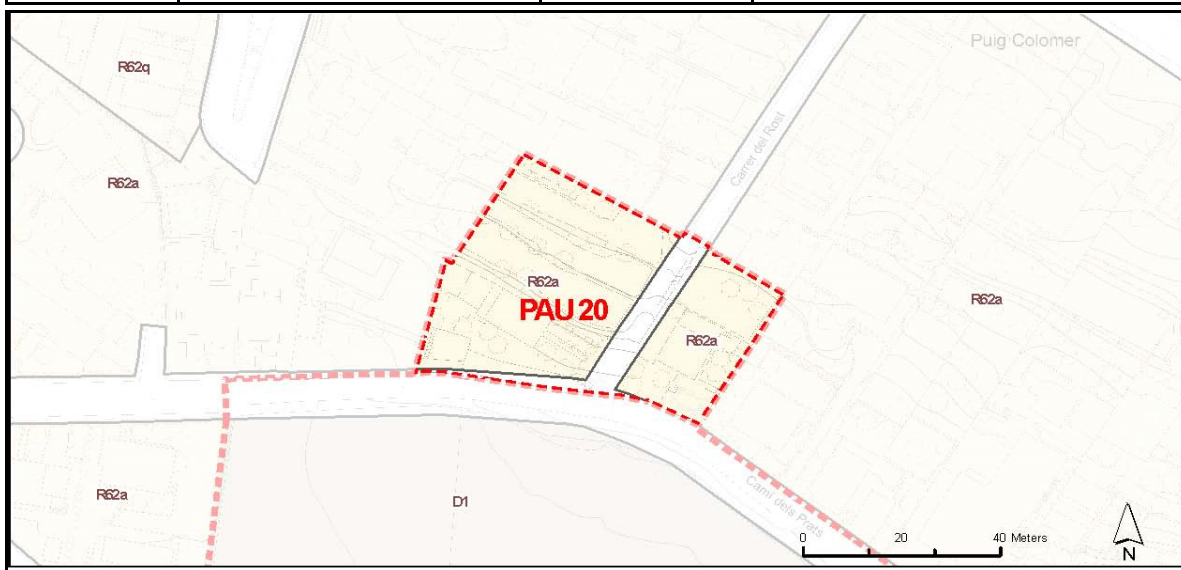
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 20

Ajuntament de Banyoles



C/ ROST			
Situació	Comprèn les finques situades a l'encreuament del Camí dels Prats amb la perllongació del C/ Rost.		
Objectius	Possibilitar la connexió del C/ Rost amb el Camí dels Prats i urbanitzar.		
Antecedents urbanístics	SUNC. S32		
Superfície	2542 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R62a

Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
0,70 m ² st/m ² s					20,00 hab/ha	5 hab	
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
12,39 %	0,00 %	0,00 %	12,39 %		100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preveure habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament, atenent a que el seu objectiu és completar l'obertura del C/ Rost i les voreres del camí dels Prats.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

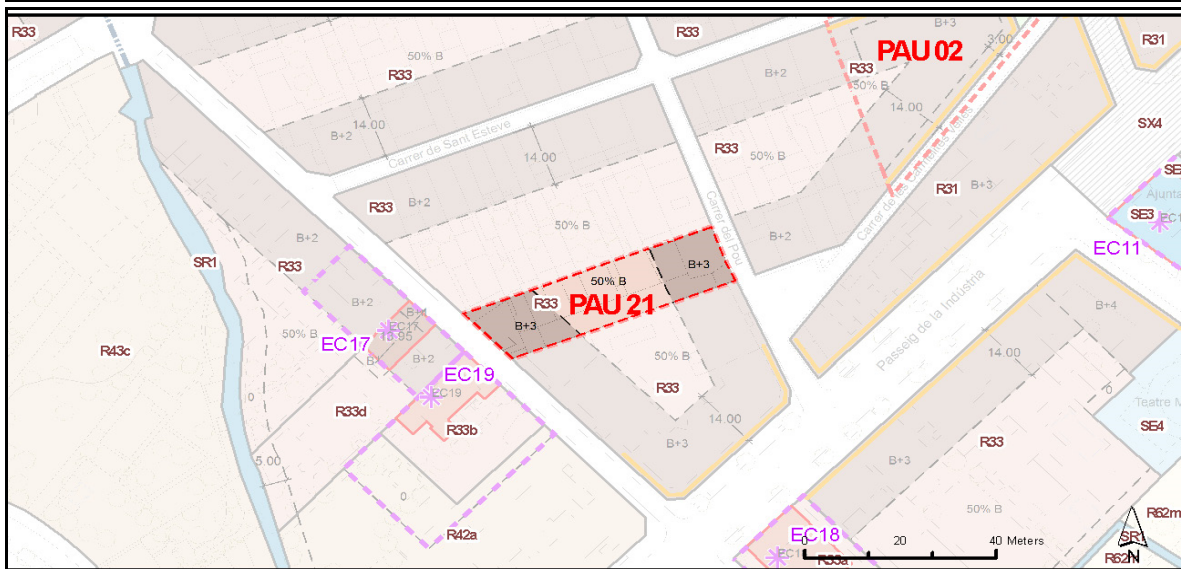
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Cooperació
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 21

Ajuntament de Banyoles



CARRER DEL POU			
Situació	Comprèn unes finques entre els C/ del Pou i el C/ Mossèn Baldri Reixach.		
Objectius	Regularitzar les finques per ajustar-les a la seva futura edificació d'ordenació d'illa oberta.		
Antecedents urbanístics	SUC I12		
Superfície	712	m²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R33



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable			
2,44 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges		
295,30 hab/ha		20 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon no es troba dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant no li correspon preveure habitatges de protecció ni cessions d'aprofitament, atenent que el seu objectiu és el de regularitzar la parcel·lació resultant per ajustar-la a l'ordenació d'illa oberta.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

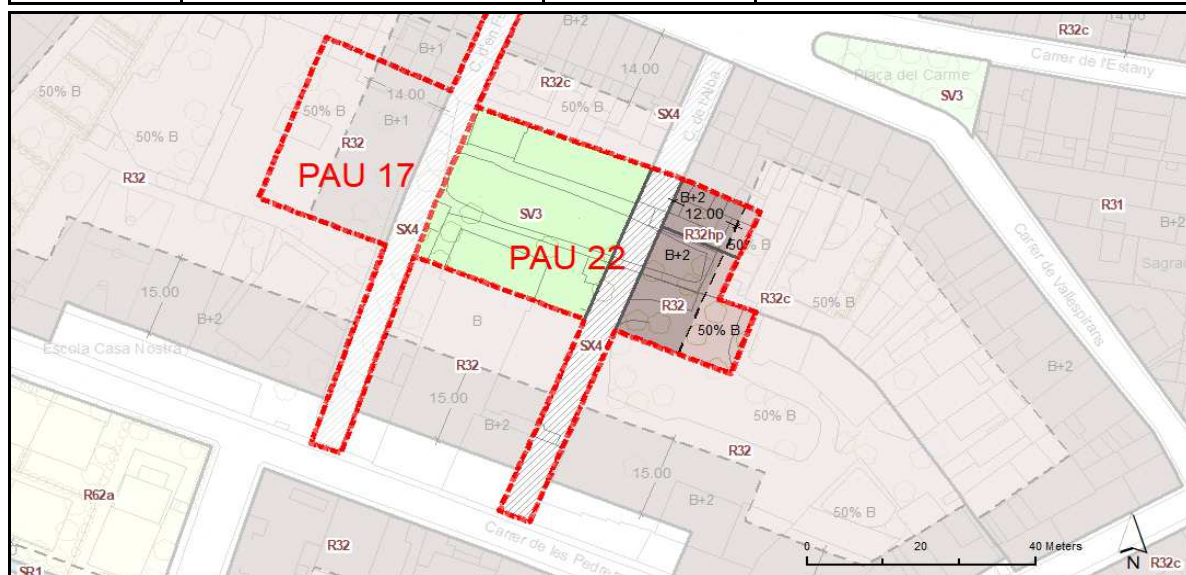
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització		Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1ª	

PAU 22

Ajuntament de Banyoles



CARRER DE LES PEDRERES			
Situació	Comprèn l'interior d'illa entre el C/ de la Barca i el C/ de les Pedreres.		
Objectius	Ordenar l'interior d'illa amb una ordenació d'illa tancada tot possibilitant l'obertura del C/ Alba que connecti als C/ de la Barca i del C/ de les Pedreres i l'obtenció d'un espai lliure públic.		
Antecedents urbanístics	I23		
Superfície	1903 m²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R32



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
0,62 m²st/m²s				75,24 hab/ha	14 hab	
Sòl públic per sistemes				Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X		rg i/o re	
69,15 %	48,50 %	0,00 %	20,65 %	100 %	20%	10%

Incidència / Observacions	Aquest polígon s'inclou dins dels supòsits contemplats a l'article 70.2.a del TRLU i per tant haurà de fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. L'ordenació en coherència amb el PAU 17 i possibilita l'obtenció d'un espai lliure públic al centre de l'illa.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

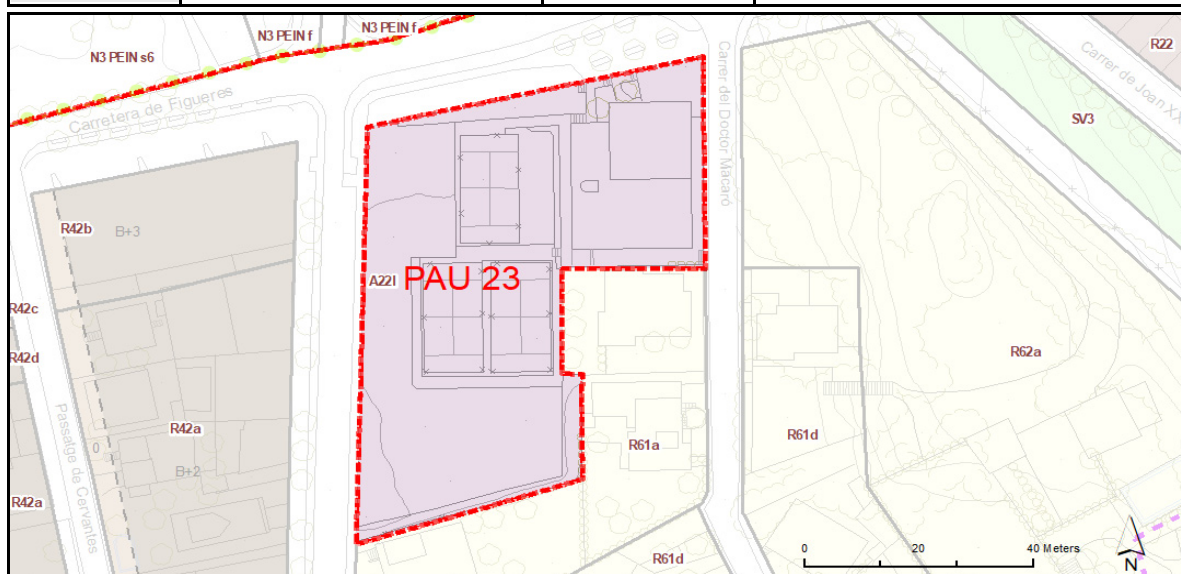
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1ª	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1ª	

PAU 23

Ajuntament de Banyoles



Ctra. DE FIGUERES			
Situació	Està situat al nord del municipi de Banyoles, entre el carrer Sant Martíà, la carretera de Figueres i el carrer Doctor Mascaró		
Objectius	Assegurar el compliment de les obligacions de l'actuació.		
Antecedents urbanístics	S33		
Superfície	3641	m²	
Ús principal	A2	Usos compatibles	A2



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable					Densitat d'habitatges		
1,00 m²st/m²s					0,00 hab/ha		0 hab
Sòl públic per sistemes					Sostre residencial	Habitatge de protecció	
Total	V	E	X			rg i/o re	
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0 %	0 %	0 %

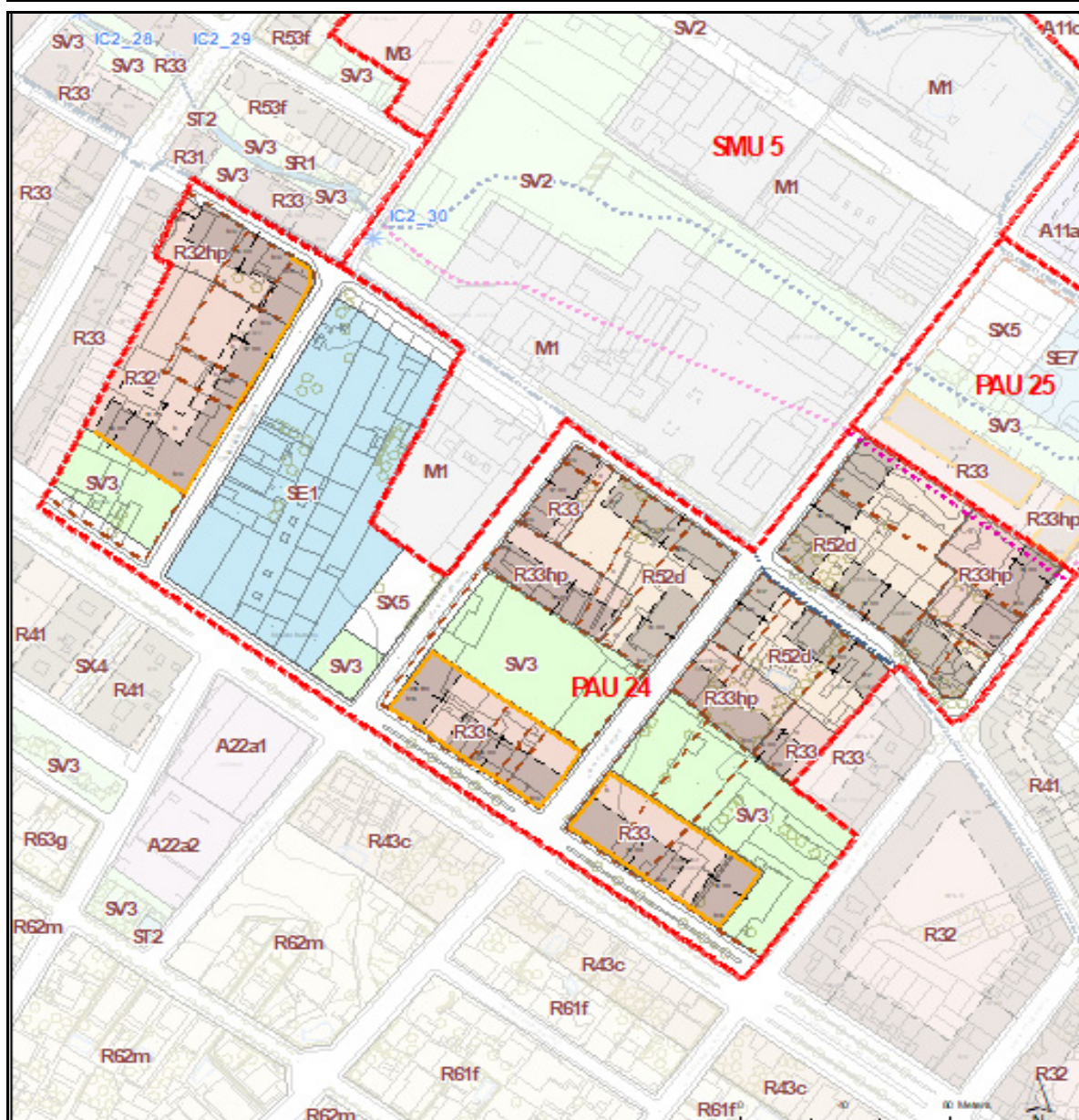
Incidència / Observacions	Aquest polígon prové d'una modificació puntual del pla general i previament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 24

Ajuntament de Banyoles

Països Catalans			
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'est de l'Avinguda Països Catalans, des de el C/ Barcelona fins al C/ Blanquers, ocupant la major part de les 4 illes definides entre aquesta Avinguda dels Països Catalans i el C/ Girona, així com aproximadament la meitat de la illa definida pels carrers Girona, Badalona, Barcelona i el C/ Paper.		
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.		
Antecedents urbanístics	PE II, PE III		
Superfície	52315 m2		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R3 i R5



Delimitació ■ ■ ■ ■

Sostre màxim edificable			
0,9225 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
54,426%	16,2802 %	15,7851 %	22,3608%

Densitat d'habitatges		
76,65hab/ha		401 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Concertat
87,3 %	20%	10 %

PAU 24

Ajuntament de Banyoles



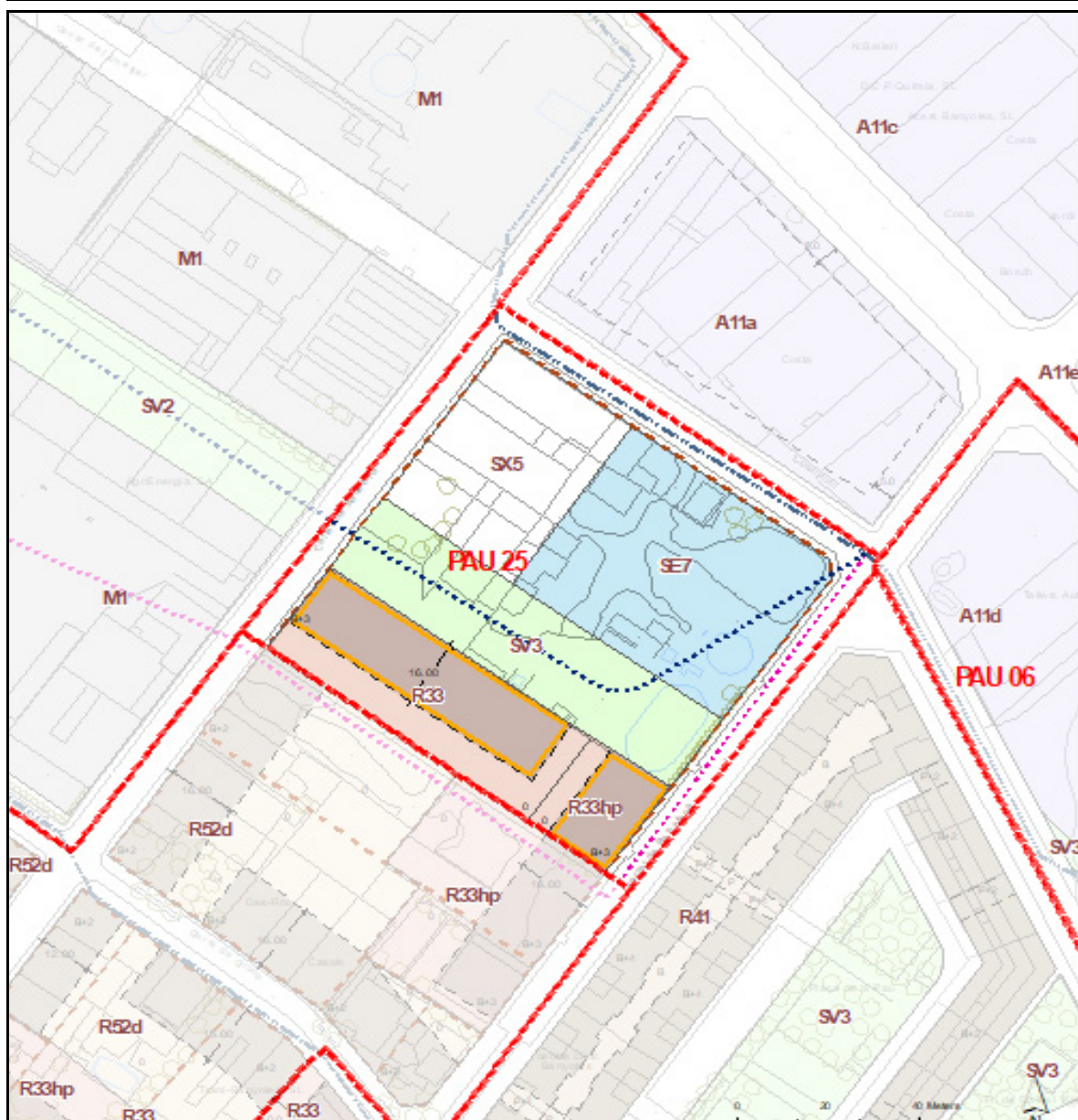
Incidència / Observacions	La delimitació d'aquest polígon obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitats urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. Ara bé, tenint en compte la important dimensió del polígon i l'existència d'activitats en funcionament que fa inviablable una reparcel·lació física del polígon i atenent a la important consolidació de l'edificació, la reparcel·lació es planteja simplement econòmica. La reparcel·lació confirmarà les titularitats originàries d'acord amb la parcel·lació fixada als plànols d'ordenació i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, si bé aquelles propietats a les que no li correspongui aprofitament urbanístic seran indemnitzades econòmicament per la comunitat reparcel·ladora mitjançant els criteris de valoració aplicable als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic. La reparcel·lació econòmica assignarà a cada propietat el percentatge de costos corresponent al cost de l'obra d'urbanització, a la indemnització dels propietaris que no se'ls adjudica aprofitament i del 10% de cessions d'aprofitament a l'Ajuntament que es determinarà pel seu equivalent econòmic, mitjançant l'aprofitament que obtenen efectuant la ponderació de valors en funció dels usos assignats en l'ordenació detallada del polígon. Una vegada es disposi dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació econòmica del polígon i per tant es tingui coneixement de les quotes d'urbanització que li corresponen a cada propietari, no s'inscriurà en el registre de la propietat la reparcel·lació fins que al menys els propietaris que representin el 25% de l'aprofitament ho demanin. Quan es doni aquesta situació es girarà als propietaris la quota corresponent a la indemnització contemplada en el projecte de reparcel·lació als efectes que una vegada estigui consignada aquesta quantitat es pugui inscriure en el Registre la reparcel·lació. La segona quota no es girarà fins que les obres d'urbanització estiguin executades en un 50% i la tercera en quant les obres estiguin finalitzades. La quota corresponent a les cessions d'aprofitament no s'haurà de pagar fins que les propietaris vulguin materialitzar el seu aprofitament, que serà en el moment que sol·licitin la llicència municipal d'obres. En el polígon hi ha una superfície segons el cadastre de 3.547 m2 d'ús residencial que no té la consideració de nova implantació i per tant no computarà a l'hora de precisar la reserva d'habitatges de protecció. Els propietaris que se'ls assigni sostre d'habitatge de protecció si constitueixen una finca autònoma podran efectuar les cessions d'aprofitament mitjançant la cessió d'aquesta finca d'habitatges de protecció.
Mesures ambientals	El projecte d'urbanització del polígon valorarà suprimir el vial de servei actual de l'Avinguda dels Països Catalans per disposar d'una vorera de qualitat amb arbrat.
Protecció patrimonial	

Agenda

Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avantprojecte d'urbanització de PAU24, PAU 25, SMU 5 i SMU 9	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització del polígon	1º	
Projecte de reparcel·lació econòmica	1º	

PAU 25**Ajuntament de Banyoles**

CAN JUNCÀ			
Situació	Àmbit conformat per part de l'illa configurada pels carrers Badalona, Barcelona i Paper.		
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.		
Antecedents urbanístics	PE II, SUC F1		
Superfície	10070,6 m ²		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R3



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,5722 m ² st/m ² s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
78,0291%	18,1319 %	25,1325 %	34,7645%

Densitat d'habitatges		
53,6 hab/ha		54 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Concertat
75 %	17%	10 %

PAU 25**Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	En funció que aquest polígon té com objecte la transformació dels usos industrials existents en residencials i terciaris, li correspon cessions d'aprofitament del 10%. La delimitació d'aquest polígon obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitat urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. Al resultar aquest polígon d'una única propietat, aquesta, podrà tramitar un Pla de Millora Urbana que modifiqui la ordenació detallada però mantindrà els espais de dotació pública fixats en els plànols d'ordenació. En aquest possible PMU es podrà establir usos terciaris de la matriu industrial com són oficines i serveis (laboratoris, assajos, etc...) sempre que es garanteixi la seva compatibilitat amb la resta d'usos de l'entorn, en quin cas les reserves d'habitatges de protecció s'ajustaran als percentatges del 20% i del 10% de sostre residencial que tingui la consideració de nova implantació. La planta baixa es destinarà en la seva totalitat a usos d'activitats econòmiques.
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el polígon s'ajustaran a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avantprojecte d'urbanització de PAU24,PAU 25, SMU 5 i SMU 9	1º	Compensació bàsica
Projecte d'urbanització del polígon	2ª	
Projecte de parcel·lació econòmica	2ª	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable			
2,92 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
12 %	0 %	0 %	12 %

Densitat d'habitatges		
229,5hab/ha		28 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
74,51%	0%	0%

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica.
Projecte de reparcel·lació	1º	



Annex PAU 26















PROJECCIÓ: PLATJA, AVINGUDA DE LA REPÚBLICA I S'ENDELLER.



Vista: 200440020

DECRET: 19/10/2004

REVISIÓ: 19/10/2004

8 NOV 2004

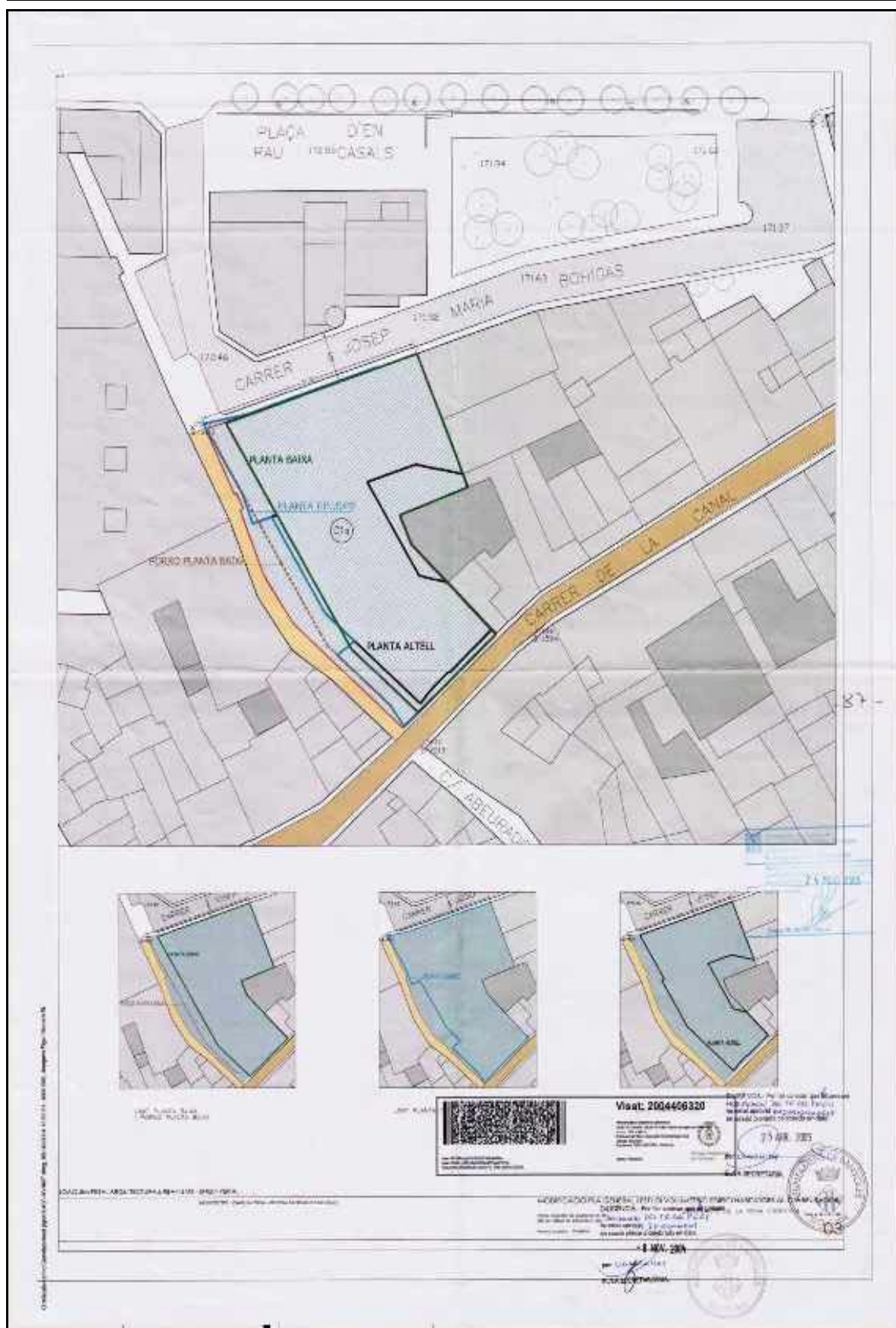
ELABORAT: [Signature]

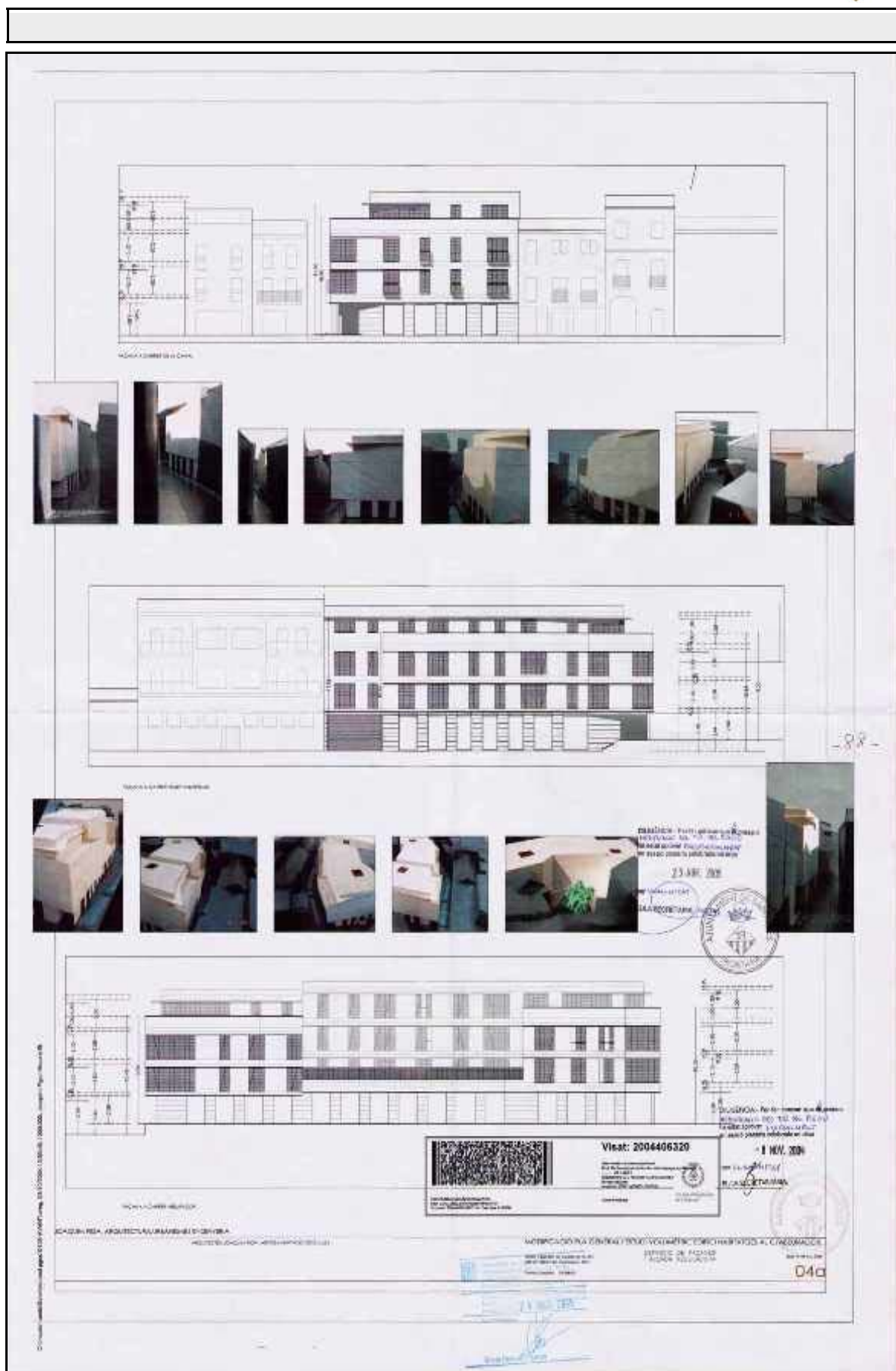
01

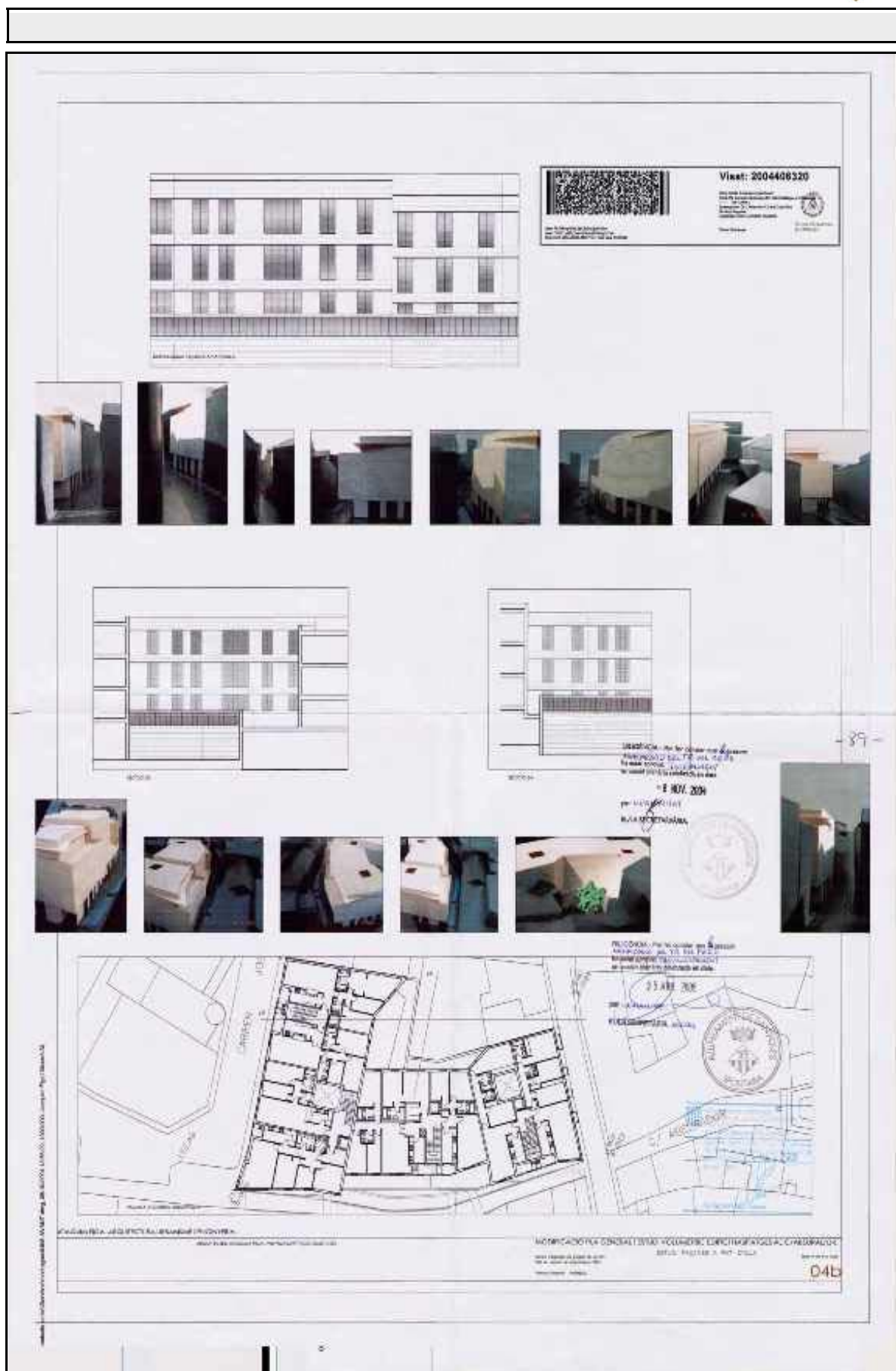
23 ABR 2005

ELABORAT: [Signature]

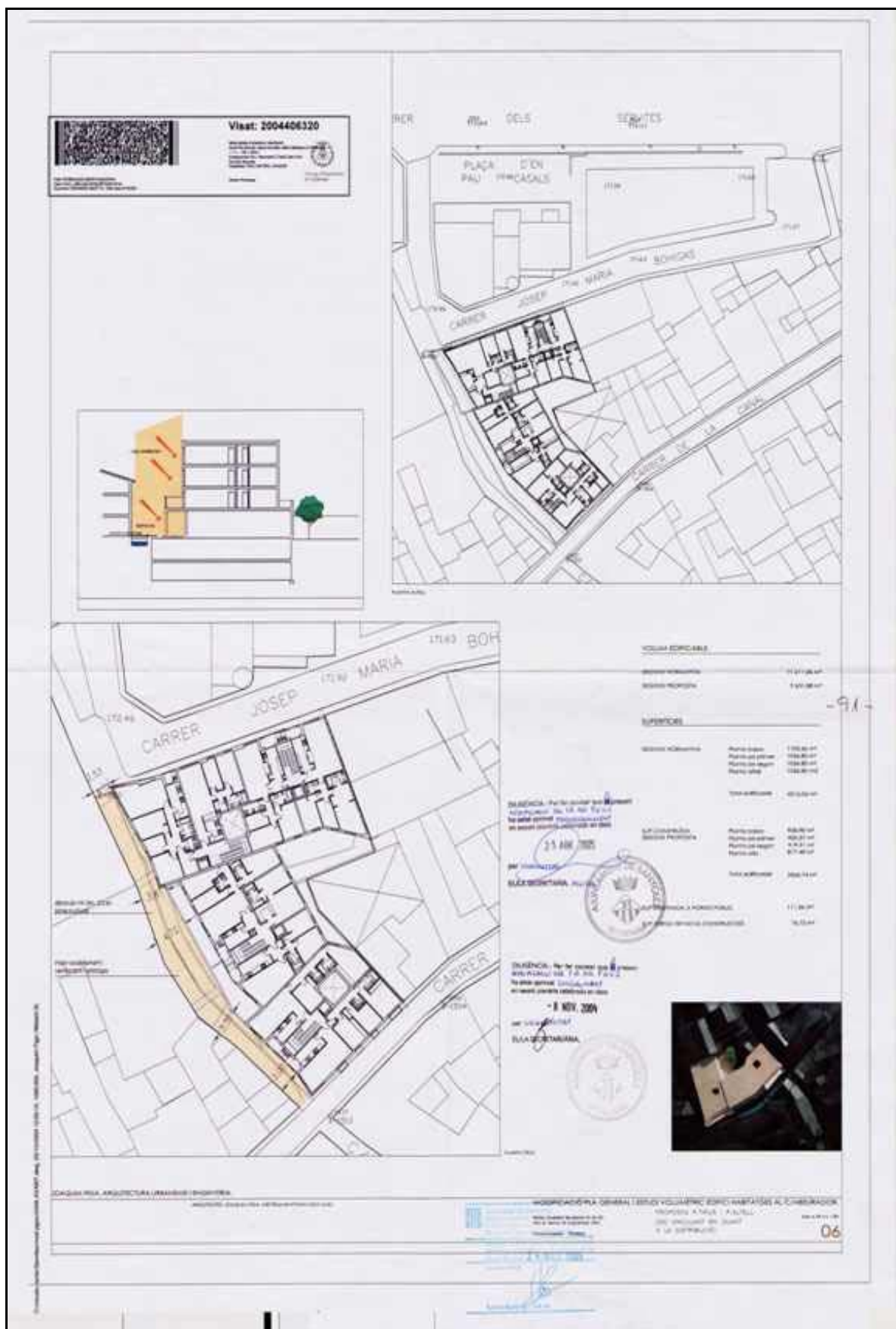












Ajuntament de Banyoles

The map displays the urban planning area PENAB. Key features include:

- Zones:** R1b, SX4, SE4, EI4, SE2, R32, R3b, B+2, B+3.
- Projects:** PUA 27, PUA 28.
- Streets:** Carrer d'Angel Guimerà, Carrer del Mirador, Carrer de Girona, Carrer de Catalunya, Carrer de Colòmbia, Carrer dels Paisos Catalans.
- Landmarks:** Centre Obert Banyoles, Albergo Banyoles.
- Scale:** 0, 20, 40 Meters.
- Orientation:** North arrow pointing up.

Sostre màxim edificable			
1,84 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges		
125,00 hab/ha		5 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	
100 %	0 %	0 %

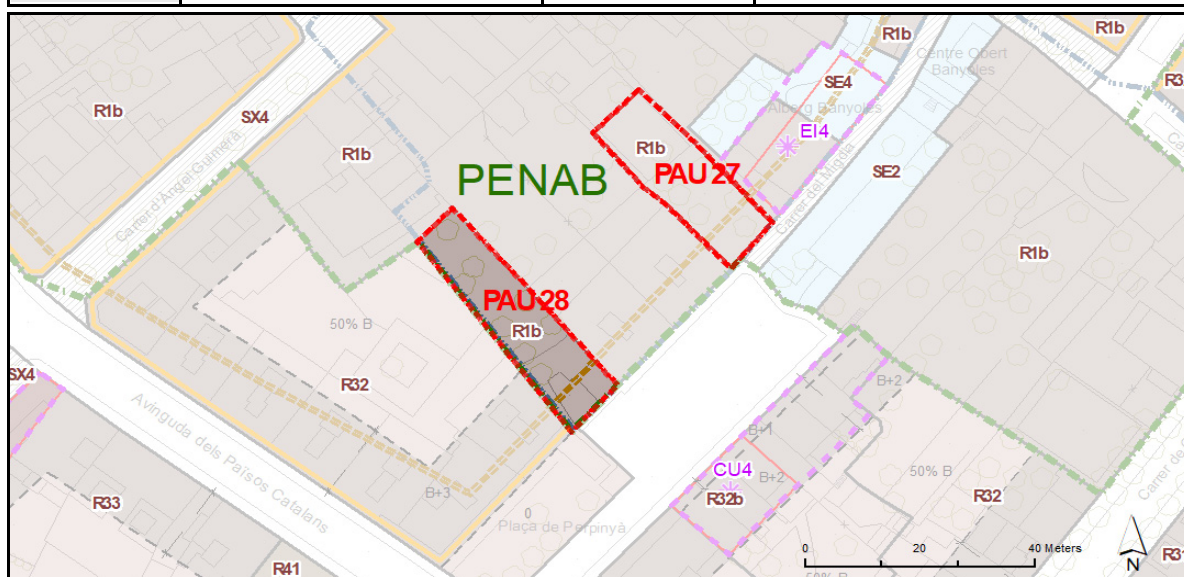
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1º	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 28

Ajuntament de Banyoles



PLAÇA PERPINYÀ 8			
Situació	Finca emplaçada a la plaça Perpinyà, núm. 8		
Objectius	Garantir el compliment de les obligacions de l'actuació		
Antecedents urbanístics	C1b		
Superfície	452	m²	
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	R1b



Delimitació — — — — —

Sostre màxim edificable				Densitat d'habitatges		
1,52 m²st/m²s				110,62 hab/ha		5 hab
Sòl públic per sistemes				Habitatge de protecció		
Total	V	E	X	Sostre residencial	rg i/o re	
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100 %	0 %	0 %

Incidència / Observacions	Aquest polígon prové d'una modificació puntual del pla general i previament a la llicència d'obres caldrà donar compliment al deure de cessió corresponent a l'increment de l'aprofitament i les cessions per sistemes. Les condicions d'ordenació, edificació i ús son les corresponents a la zona residencial nucli antic (Clau R1b) regulat als articles 28 al 65 del les normes urbanístiques del PENAB.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	En la finca hi ha constatat el traçat de Muralla, seguint un recorregut paral·lel a la façana principal i a una distància aproximada de 6,00 metres. D'acord amb l'art. 20.2 del PENAB, qualsevol actuació en aquest àmbit està sotmesa a realitzar treballs arqueològics per determinar l'existència o no de la muralla, amb

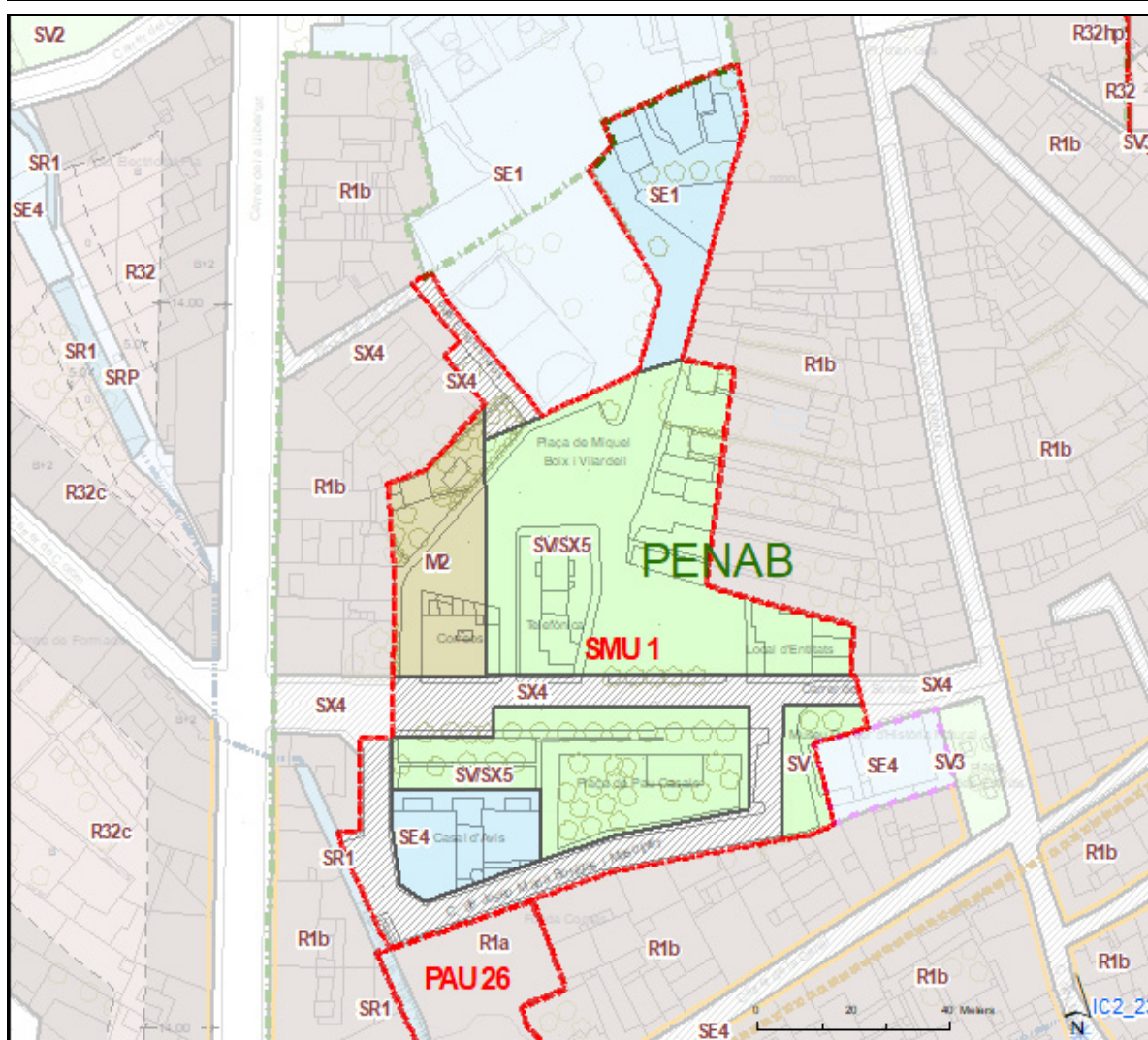
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1ª	Compensació bàsica
Projecte de reparcel·lació	1ª	

SMU 01

Ajuntament de Banyoles



SERVITES			
Situació	Comprèn els terrenys al nord i al sud del C/ dels Servites entre la part posterior de les finques dels carrers Sant Martíria i Llibertat.		
Objectius	Transformar el conjunt d'espais residuals a l'entorn de la plaça Miquel Boix traslladant els equipaments arquitectònicament impropis respecte l'entorn i generant una nova façana que volumètricament conformi una illa amb la resta d'edificacions al front del carrer Llibertat que ordeni l'espai i categoritzi la plaça urbana resultant, alhora que en una planta sota rasant s'hi pugui construir un aparcament públic al servei del nucli antic.		
Antecedents urbanístics	PENAB		
Superfície	9353	m2	
Ús principal	Mixte	Usos compatibles	R3



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,25 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
90,00%	52,00%	17,00 %	21,00 %

Densitat d'habitatges		
19,20 hab/ha		18 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
80 %	20 %	10 %

**SMU 01****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	El Pla de Millora Urbana determinarà la ordenació detallada amb la definició de la volumetria destinada a aprofitament privat que pugui compensar les afectacions dels sòls privats per conformar la plaça pública. En equipaments de serveis existents s'intentarà que es traslladin a la planta baixa de les edificacions resultants. S'haurà de contemplar una solució que permeti accedir a les parts posteriors de les edificacions del carrer Llibertat que eviti generar lesions a les mateixes. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. El Pla de Millora determinarà l'àmbit d'un possible aparcament sota rasant i els nivells de coherència entre les duplicitats de les qualificacions SV3/SX5. Igualment caldrà precisar que els vials actuals al sud del C/ Servites seran exclusivament de vianants.		
Mesures ambientals			
Protecció patrimonial			
Agenda			
Processos de desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana		2º	Expropiació
Projecte d'urbanització		2º	
Projecte de reparcel·lació		2º	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable			
0,50 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
12,00%	5,00 %	0,00 %	7,00 %

Densitat d'habitatges		
48,00 hab/ha		18 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
100 %	20 %	10 %

**SMU 02****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	Es contemplarà un eixamplament del C/ Adoberies que permeti generar una vorera que incorpori el traçat del rec, que haurà d'ajustar-se a les determinacions del PER. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. Les edificacions resultants de l'ordenació detallada que contempla el PMU haurà de respectar deixar lliure d'edificació l'espai no edificable definit en el plànol d'ordenació amb l'epígraf 0, així com separar-se 5,00m de l'entorn de protecció de Ca l'Ametller, identificat M3. El PMU determinarà la ubicació dels habitatges de protecció, si bé es podrà arribar a alguns acords amb altres polígons o sectors per relocalitzar-lo fora d'aquest sector atenent que les seves característiques no són les idònies per la seva implantació.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	En aquest sector hi ha l'element protegit identificat IC2_18 i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana	2º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable			
1,80 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
57,20%	29,80%	27,40 %	0,00 %

Densitat d'habitatges			
143,50 hab/ha		72 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	rg i/o re	Rg i/o Altres	
78,5 %	20 %	10 %	

**SMU 03****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	El nombre màxim de plantes serà 4 (B+3), excepte als 12 m. més propers a la mitgera de l'edificació existent amb façana al C/ Muralla. El sector haurà de contemplar un espai destinat a aparcament públic d'un mínim de 160 places. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	En aquest sector hi ha l'element protegit identificat ER5 i per tant la seva intervenció s'ajustarà a les determinacions del PEPP.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SMU 04

Ajuntament de Banyoles



C/ MATA			
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'illa conformada pels C/ Mata, C/ Vuit de Març, C/ Pere Alsina i el Passeig Porqueres.		
Objectius	Ordenar els terrenys respectant les alineacions definides en els plànols d'ordenació, mitjançant volumetries que singularitzin els espais contemplant una diversitat d'usos residencials i terciaris.		
Antecedents urbanístics	UA10		
Superfície	10516	m2	
Ús principal	Mixte	Usos compatibles	Zona R i A2



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,80 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
55,00%	20,00%	0,00 %	35,00 %

Densitat d'habitatges		
41,84	hab/ha	44 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
50 %	20 %	10 %

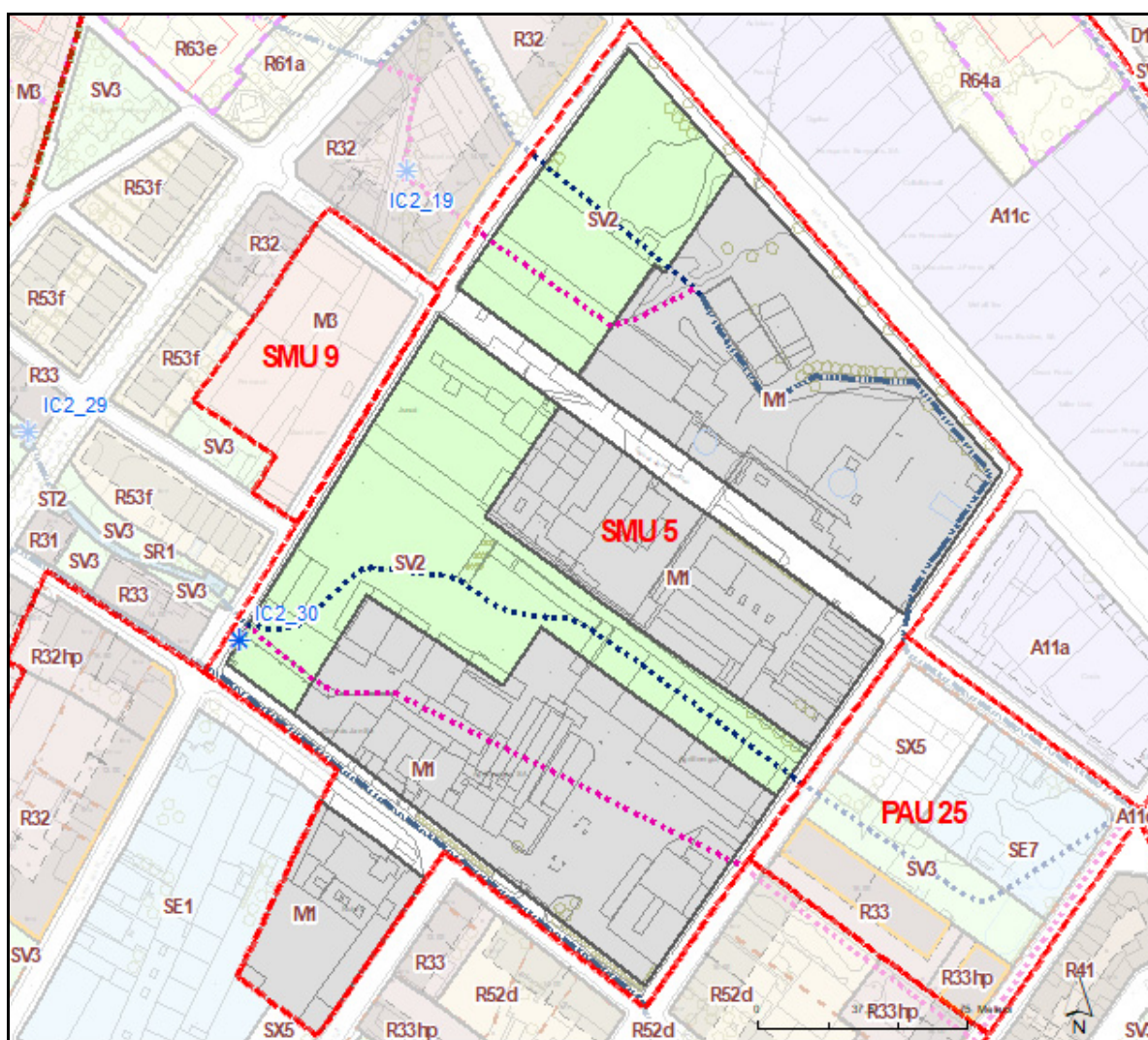
**SMU 04****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La ordenació contemplarà suprimir el vial de servei actual paral·lels al C/ Mata i es contemplarà una vorera d'una amplada mínima de 10 metres que incorporarà un carril bici, tot preveient la seva connexió amb la resta de la xarxa bicicletes, i un doble filera d'arbrat. Les finques resultant donaran al C/ Pere Alsina i des de aquest carrer es contemplaran els accessos rodats. Les edificacions podran assolir l'alçada de PB+4p i la diversitat d'usos es preveurà a totes les edificacions de manera que a les plantes baixes obligatòriament s'hi ubiquin usos terciaris, prioritzant els comercials. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SMU 05**Ajuntament de Banyoles**

AGRIENERGIA - CAN JUNCA			
Situació	Comprèn els terrenys situats entre els carrers Blanquers, Girona, Badalona i la Ronda del Monestir incloent la part nord de l'illa delimitada pels carrers Girona i Masdevall.		
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys d'ús industrial per usos residencials i terciaris en coherència amb l'espai que ocupen en compliment de les determinacions del PDUPE i del propi Planejament General Vigent.		
Antecedents urbanístics	SUC / SUNC	I3/Ua5	
Superfície	54633	m2	
Ús principal	Residencial - Terciari	Usos compatibles	Zona R i A2



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
1,00 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
48,00%	28,00%	4,50 %	15,50 %

Densitat d'habitatges		
67,00 hab/ha	366	hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
70 %	20 %	10 %

**SMU 05****Ajuntament de Banyoles**

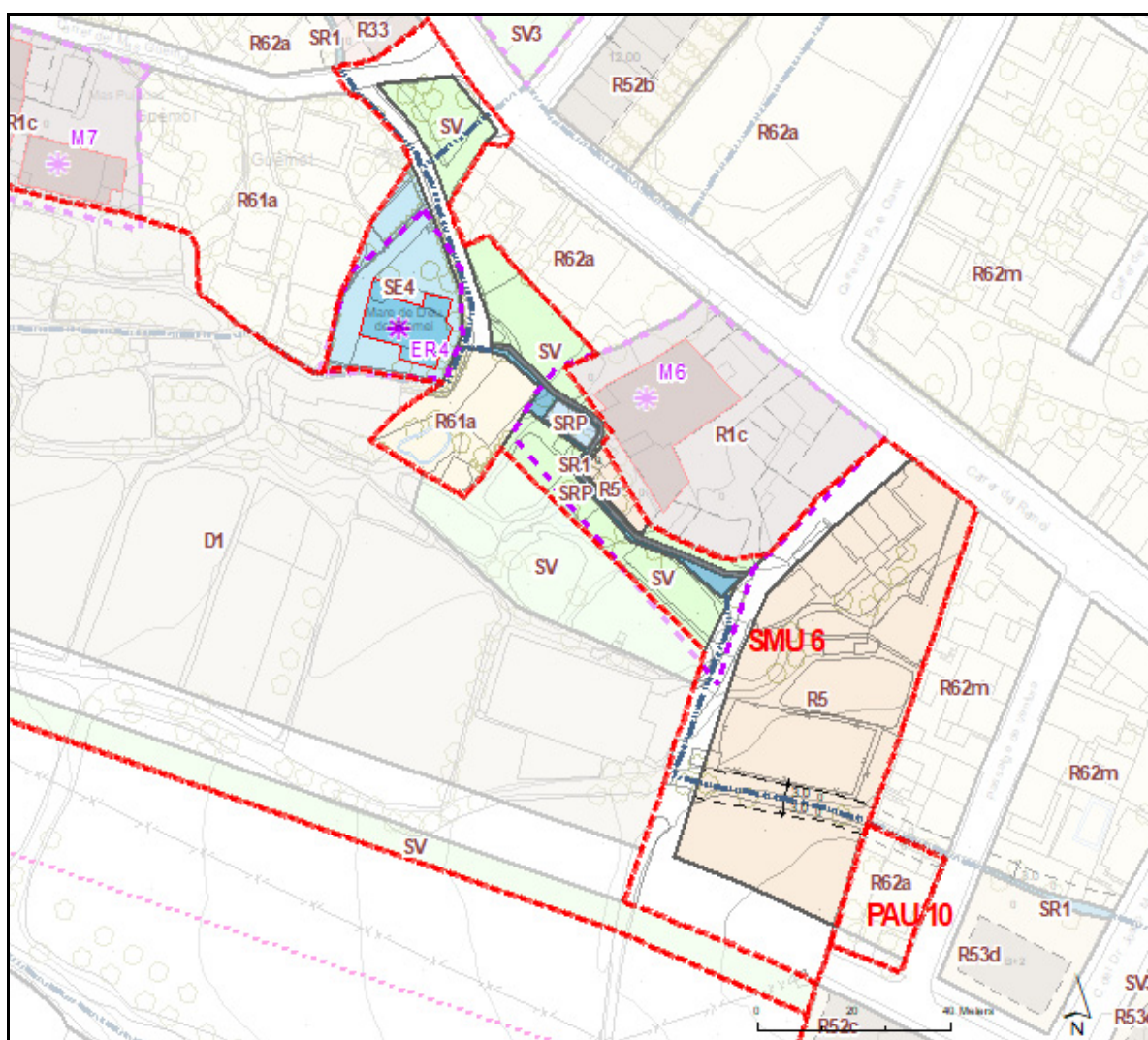
Incidència / Observacions	La delimitació d'aquest sector obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitat urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. El Pla de Millora Urbana contemplarà la ordenació detallada del sector però queda definit en el plànol d'ordenació de manera vinculant la obertura del C/ de l'Ameller i la ubicació dels espais destinats a dotacions públiques, si bé, podrà incorporar ajustos justificats en funció de la volumetria proposada. Igualment caldria respectar els criteris definits sobre el traçat proposat dels recs, que en qualsevol cas s'ajustarien a les determinacions que reguli el PER. El Pla derivat valorarà la conveniència de mantenir part de l'edificació de l'actual activitat Agrienergia destinant-la a usos terciaris a efectes de mantenir referències històriques de l'espai. Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. El PMU podrà delimitar polígons d'actuació als efectes que puguin tenir processos de desenvolupament diferenciats. El PMU definirà en quins punts convindrà establir viaris de vianants que redueixi en sentit nord sud la dimensió de l'illa. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. En funció que el desenvolupament d'aquest sector ve condicionat al desenvolupament previ dels PAUs 24 i 25, l'agenda fixada del tercer sexenni quedarà prorrogada automàticament si no s'han desenvolupat els referits PAUs.
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el sector s'ajustaran a les determinacions que reguli el PER.
Protecció patrimonial	En aquest sector hi ha l'element protegit identificat IC2_30 i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 24 i 25 i el SMU 9	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 06

Ajuntament de Banyoles

GUÈMOL			
Situació	Comprèn els terrenys colindants per l'est de l'església del Remei resseguint el rec de Guèmol i fins als terrenys construïts amb façana al Passatge Ventura i a la continuació del C/ Odette Amigo i Grau.		
Objectius	Ordenar els espais en coherència amb les preexistències respectant el traçat del rec de Guèmol protegint el seu entorn amb espais lliures públics amb la finalitat de mantenir la fesomia del conjunt de l'espai.		
Antecedents urbanístics	S3/NP2		
Superfície	7377 m2		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R5 i R6



Delimitació ■ ■ ■ ■

Sostre màxim edificable			
0,50 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
49,00%	19,00%	10,00 %	20,00 %

Densitat d'habitatges			
40,00 hab/ha		30 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	rg i/o re	Rg i/o Altres	
100 %	20 %	10 %	

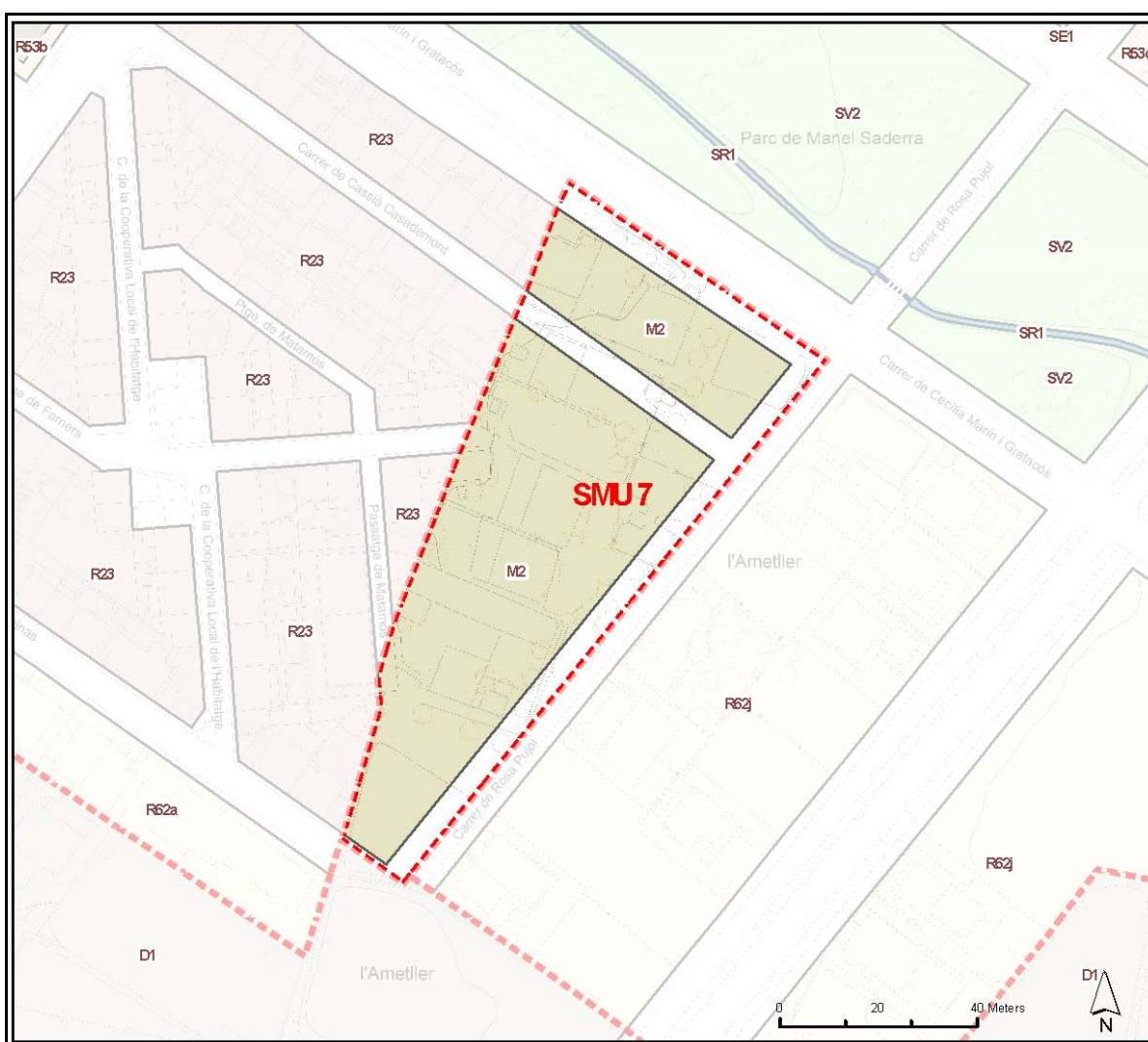
**SMU 06****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	El C/ del Mas Guèmol només tindrà servei rodat per accedir a l'habitatge existent a l'interior del sector. L'espai lliure públic definit als plànols tindrà caràcter vinculant per protegir el rec de Guèmol si bé podrà ajustar-se en funció de les determinacions de PER, i es podria admetre que l'espai entre el rec i les edificacions protegides M6 puguin mantenir la titularitat privada però sense admetre edificacions. L'aprofitament privat es concentrarà a l'est del sector en funció de la nova vialitat proposada. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER.
Protecció patrimonial	En aquest sector hi ha l'element protegit identificat ER4 i per tant la seva intervenció s'ajustarà a les determinacions del PEPP.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana	2º	Cooperació.
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SMU 07**Ajuntament de Banyoles****AMPLIACIÓ BARRI DE L'AMETLLER**

Situació	Comprèn els terrenys colindants amb el barri de l'Ametller delimitat per l' C/ de Cecília Marín i Bratacós, C/ Candi Coromines i el C/ de Rosa Pujol.
Objectius	Ordenar els terrenys en coherència amb el preexistent barri de l'Ametller mitjançant tipologies d'edificació similars, contemplar una xarxa viària que estructurí correctament el barri procurant la màxima regularització de les parcel·les resultants.
Antecedents urbanístics	UA31

Superfície 5706 m²**Ús principal** Residencial**Usos compatibles** Zones R2

Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,60 m ² st/m ² s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
33,00%	5,00 %	0,00 %	28,00 %

Densitat d'habitatges		
30,00 hab/ha	17	hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
100 %	20 %	10 %

**SMU 07****Ajuntament de Banyoles**

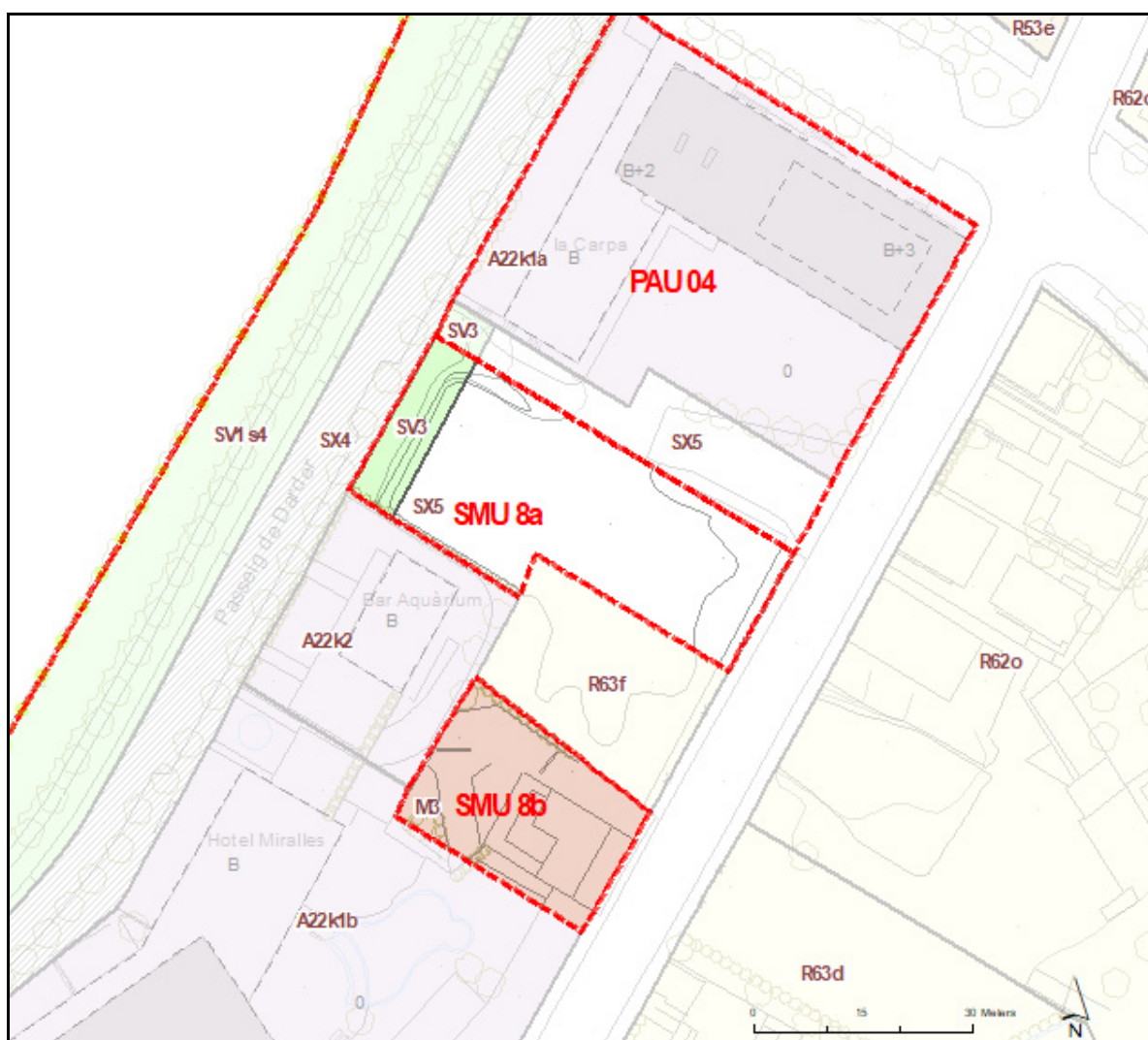
Incidència / Observacions	El Pla de Millora Urbana contemplarà la ordenació detallada del sector distribuint el sostre en zones d'edificació unifamiliars adossades assimilables a la zona confinant R23, però generant una tipologia complementària que pugui albergar els habitatges de protecció. La vialitat haurà de donar continuïtat als vials C/ Cassià Casademont i el passatge Matamos, si bé aquest podrà plantejar-se ortogonal al C/ Rosa Pujol i Roura. Aquest sector haurà de formalitzar la cessió del 10% en concepte de cessions d'aprofitament.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla de millora urbana	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SMU 08



Centre de l'illa terciària Front d'Estany			
Situació	Comprèn els terrenys del centre de l'illa que el Pla Especial Illes Front de l'Estany va destinar a usos comercials, incloent un àmbit discontinu per respectar l'habitatge en construcció en mig dels dos subàmbits.		
Objectius	Ordenar l'illa que presenta un desordre volumètric completant-la amb usos terciaris que complementin la oferta turística, lúdica i hotelera del municipi en coherència amb la seva privilegiada situació. Obtenir la cessió d'un espai destinat a aparcament públic al costat del qualificat al PAU 4 als efectes que conjuntament es creï un espai d'aparcament que permeti suprimir al trànsit en el Passeig Darder en front d'aquesta illa.		
Antecedents urbanístics	S6		
Superfície	1814	m2	
Ús principal	mixte	Usos compatibles	A2, R5



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,50 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
66,65%	9,21 %	0,00 %	57,44 %

Densitat d'habitatges		
13,60	hab/ha	2 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	rg i/o re	Rg i/o Altres
50 %	0 %	0 %

**SMU 08****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	L'edificació resultant podrà distribuir-se en 2 volums separats però caldrà respectar la separació al C/ Sardana i al llinar sud de 3 metres, acceptant que l'edificació s'adossi al llinar nord si és destinat a usos complementaris de l'hotel actual. L'edificació s'haurà de resoldre en PB+2P. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. L'espai d'aparcament que dona al C/ Sardana podrà disposar d'una planta soterrani en cas que s'acordi amb el PAU 4, però la part davantera es resoldrà prioritant l'arbrat i amb una pavimentació permeable.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	La intervenció sobre l'espai de 1ª línia de l'Estany s'haurà de plantejar en coherència amb el seu entorn.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials estructurants	1º	Cooperació
Pla de millora urbana	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable			
1,70 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
23,00%	5,00 %	0,00 %	18,00 %

Densitat d'habitatges									
106,00 hab/ha					48 hab				
Sostre residencial			Habitatge de protecció						
			rg i/o re			Rg i/o Altres			
50	%	0	20	%	0	10	%	0	

**SMU 09****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La delimitació d'aquest sector obeeix a la voluntat de transformació dels usos industrials en usos residencials i terciaris més adequats a les necessitat urbanístiques del nucli urbà de Banyoles alhora que comporti una millora qualitativa significativa amb la reducció de les molèsties que generen actualment les indústries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. El Pla de Millora Urbana contemplarà la ordenació detallada del sector procurant una diversitat d'usos de manera que puguin cohabitar usos residencials amb altres usos de l'activitat existent que facin processos compatibles amb l'habitatge. En aquest possible PMU es podrà establir usos terciaris de la matriu industrial com són oficines i serveis (laboratoris, assajos, etc...) sempre que es garanteixi la seva compatibilitat amb la resta d'usos de l'entorn, en quin cas les reserves d'habitatges de protecció s'ajustaran als percentatges del 20% i del 10% de sostre residencial que tingui la consideració de nova implantació. Fins que no s'aprovi el planejament derivat es podran autoritzar les actuacions que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament. Es procurarà que l'espai lliure públic es situï en coherència amb l'existent al front del C/ Estricadors		
Mesures ambientals			
Protecció patrimonial			
Agenda			
Processos de desenvolupament		Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 24 i 25 i el SMU9		1º	Compensació bàsica
Pla de Millora Urbana		3º	
Projecte d'urbanització		3º	
Projecte de reparcel·lació		3º	

Ajuntament de Banyoles

Sostre màxim edificable			
0,24 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
42,00%	42,00%	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges				
0,00		hab/ha		
0		hab		
Sostre residencial	Habitatge de protecció			
	rg i/o re		Rg i/o Altres	
0	%	0	%	0

**SMU 10****Ajuntament de Banyoles**

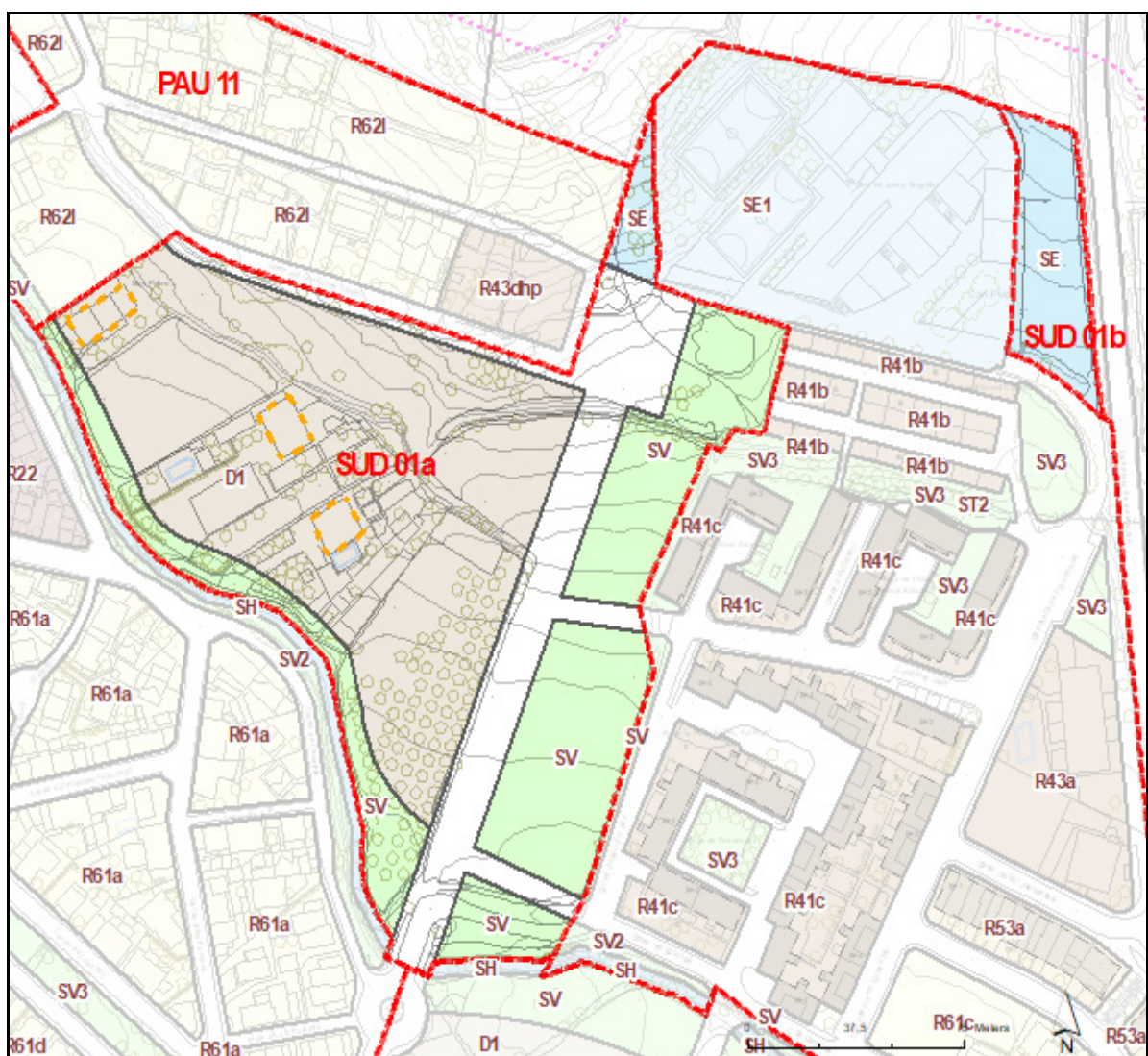
Incidència / Observacions	El Pla de Millora Urbana precisarà la implantació de la nova edificació seguint les determinacions del PEPP, procurant respectar el màxim possible la vegetació existent. Prèviament a la tramitació del PMU caldrà que el POUM s'informi favorablement pel Departament de Territori i Sostenibilitat en relació a la delimitació proposada el PEIN. La intervenció sobre el Passeig de la Puda haurà de respectar les característiques ambientals actuals. En aquest possible PMU es podrà establir usos terciaris de la matriu industrial com són oficines i serveis (laboratoris, assajos, etc...) sempre que es garanteixi la seva compatibilitat amb la resta d'usos de l'entorn.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	En aquest sector hi ha l'edifici protegit identificat EC6 pel PEPP i per tant la seva intervenció s'ajustarà a les determinacions fixades.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica
Pla de Millora Urbana	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SUD1

Ajuntament de Banyoles

LES ARCADES			
Situació	Ambit situat al nord del nucli urbà, entre la riera de Canaleta i l'Institut públic Josep Brugulat. És un àmbit discontinu per incloure la finca a l'est de l'equipament destinada a millorar la funcionalitat del mateix.		
Objectius	Compactar el nucli urbà consolidat al nord del sector entre el nucli d'habitatges socials de Can Puig i el barri de Palau alhora que dotar d'un nou accés al centre docent tot preveient la seva ampliació a ambdós costats del mateix.		
Antecedents urbanístics	UP1 Les Arcades		
Superfície	3,448 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
55%	30 %	7 %	18 %

Densitat d'habitatges			
40 hab/ha		138 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	Protegit	Contertat	
90 %	20 %	10 %	

**SUD1****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	Les voreres del vial d'accés al institut tindran una amplada mínima de 3,50 mts i incorporaran arbrat. La franja d'espai lliure públic paral·lela a la riera es tractarà seguint els criteris paisatgístics generals de la resta de recorregut que tanca l'anella del nucli urbà i incorporarà un carril bici. Les edificacions plurifamiliars seran preferentment aïllades i es situaran a la façana del vial d'accés a l'institut. Les zones destinades a equipament comunitari i a espais lliures públics definides als plànols d'ordenació tenen caràcter vinculant. La viabilitat podrà ser ajustada en el Pla Parcial que desenvolupi el sector però seguirà les directrius especificades als plànols d'ordenació, tot valorant-se la conveniència de preveure la perllongació del C/ Mas Usall. Les cessions d'aprofitament del sector són del 10%.
Mesures ambientals	Millorar la qualitat ambiental de la riera de canaleta naturalitzant els seus marges i realitzar una plantació de vegetació de ribera en les zones previstes com a espais verds que estan en contacte amb la riera. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Es preveurà un tractament de via pacificada al nou vials que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el curs fluvial de la riera de la canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

SUD1**Ajuntament de Banyoles**

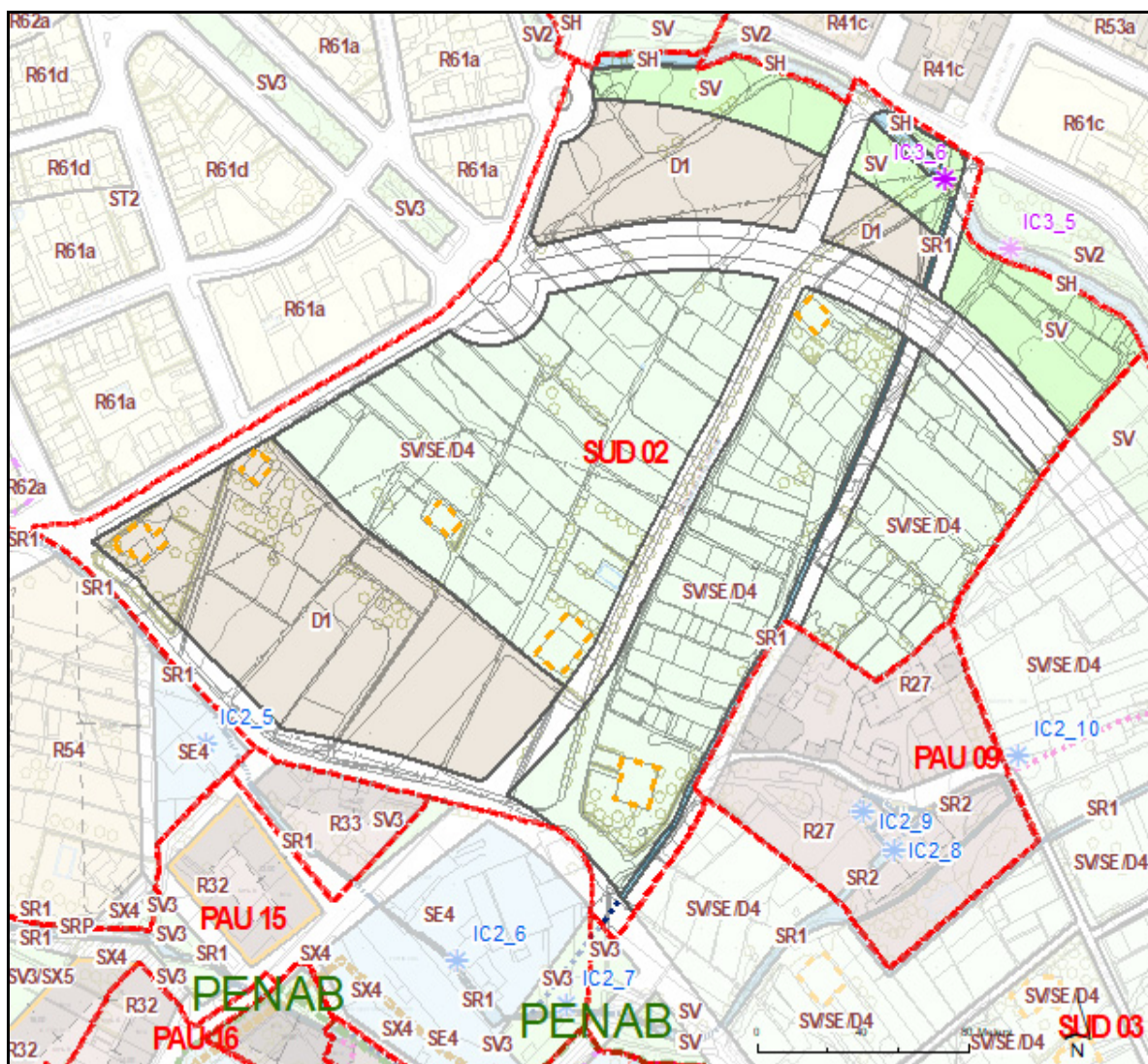
Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1.25mts d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, amb 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2. Per donar continuïtat al Carrer Ausiàs Marc es proposa un pont de 15mts de llum i 12mts d'ample, que té un cost de PEM d'aproximadament 238.000€ que serà finançat un 50% per l'Ajuntament,

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla Parcial	2º	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SUD2

Ajuntament de Banyoles

HORTES SOTA MONESTIR 1			
Situació	Comprén els terrenys entre el nucli urbà a l'oest delimitat pel C/ Ausiàs Marc, al sud per la Ronda de Fortià i al nord amb el barri de Can Puig fins a la perllongació projectada de connexió del C/ figuerols al C/ del Terme.		
Objectius	Completar l'àrea urbana entre el nucli antic i els barris de Mas Palau i Can Puig incorporant part de la xarxa viària bàsica en sentit nord-sud i relligant en sentit est-oest les àrees urbanes mitjançant el camí Fondo i el carrer Terme amb nous traçats, tot deixant uns espais importants de conservació de la fesomia actual de recs i hortes.		
Antecedents urbanístics	NP4		
Superfície	6,45 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Delimitació ■ ■ ■ ■

Sostre màxim edificable			
0,3 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
45%	12 %	10 %	23 %

Densitat d'habitatges			
25	hab/ha	161	hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	Protegit	Contertat	
90 %	20 %	10 %	

**SUD2****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La ordenació del sector la fixarà el pla parcial però haurà de garantir de preservació de part de les hortes i la conservació i millora dels recs fixats els plànols, si bé podran corregir el seu traçat si es justifica la seva necessitat, i s'ajusta a les determinacions del PER. Als plànols d'ordenació es delimita l'àrea on es poden implantar les edificacions de nova planta que seran de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1. A la resta de l'espai als efectes de preservar el màxim la fesomia actual i les hortes i els recs existents s'ubicaran les dotacions públiques d'espai lliure i d'equipament, en la proporció mínima fixada en aquesta fitxa. A la resta de terrenys no inclosos en les zones D1 s'admetrà que es mantinguin els habitatges existents i que part de les hortes mantinguin la propietat privada si es garanteix que el seu ús sigui de conservació de les hortes. Els propietaris d'aquests terrenys obtindran el seu aprofitament en les finques resultants de la reparcel·lació, però caldrà que es comprometin a cedir el terreny destinat a hortes en el moment en que no es mantinguin aquestes, no essent en aquests espais acceptable cap tipus d'edificació ni de pavimentació. Els terrenys colindants a la riera Canaleta es tracten com un parc fluvial i incorpora un tractament paisatgístic i un carril bici en coherència i en continuïtat a l'anella paisatgística del nucli urbà. El sector haurà d'assumir els costos derivats de l'endegament de la riera Canaleta que es determinarà a l'estudi hidràulic, així com les obres de millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram que s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector. L'Ajuntament assumirà el 50% del finançament de les obres dels vials estructurants en funció dels acords assolits, així com els ponts de creuament de la riera Canaleta que tenen la consideració de sistemes generals. En els plànols d'ordenació s'identifiquen les preexistències que el planejament derivat haurà de respectar, amb independència que en els plànols es situïn en els destinats a sistemes. Les cessions d'aprofitament del sector són del 10%. La ubicació de l'espai lliure públic i del viari estructurant definides en els plànols tenen caràcter vinculant, si bé en el primer cas en el Pla Parcial i en el segon l'Avanç de Pla podran introduir precisions. El Pla Parcial definirà les característiques de la resta del viari i la ubicació de l'espai d'equipament comunitari. En funció de l'acord de Pla de 23 de febrer de 2015 s'exclourà de la reparcel·lació les edificacions i instal·lacions que compleixin els requisits de l'article 134.2.a), si bé aquest s propietaris participaran en les despeses d'urbanització.
Mesures ambientals	Millorar la qualitat ambiental de la riera de canaleta naturalitzant els seus marges i realitzar una plantació de vegetació de ribera en les zones previstes com a espais verds que estan en contacte amb la riera. Mantenir i preservar el sistema de sèquies de rec com a elements de valor i singularitat paisatgística dels horts. En el cas d'afectació reposar-los en millors condicions sota justificació prèvia. Preservar en la mesura del possible les hortes presents en el sector, mantenint el paisatge agrícola preexistent, considerant-les com un element vertebrador de l'estructura urbana i del sistema d'espais lliures. Possibilitar el manteniment de les hortes existents amb la construcció de les noves vivendes, generant espais d'esponjament entre les edificacions i evitant la reducció de l'àrea permeable de sòl. Renaturalitzar el curs principal del sistema de rec de Sant Miquel seguint els criteris definits pel Pla especial de les hortes del sector nord de la ronda Monestir. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Es preveurà un tractament de via pacificada al nou vials que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec de sant miquel i la riera de la Canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

SUD2**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	En aquest polígon hi ha l'element protegit identificat IC3_6, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1.30mts d'alçada amb una longitud de 130mts des del nou Carrer Terme fins el límit amb el sector SUD 3, de 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2. Per donar continuïtat als Carrers Terme i Fondo es proposen dos ponts de 6mts de llum i de l'amplada del carrer, que serà finançat el 50% per l'Ajuntament.

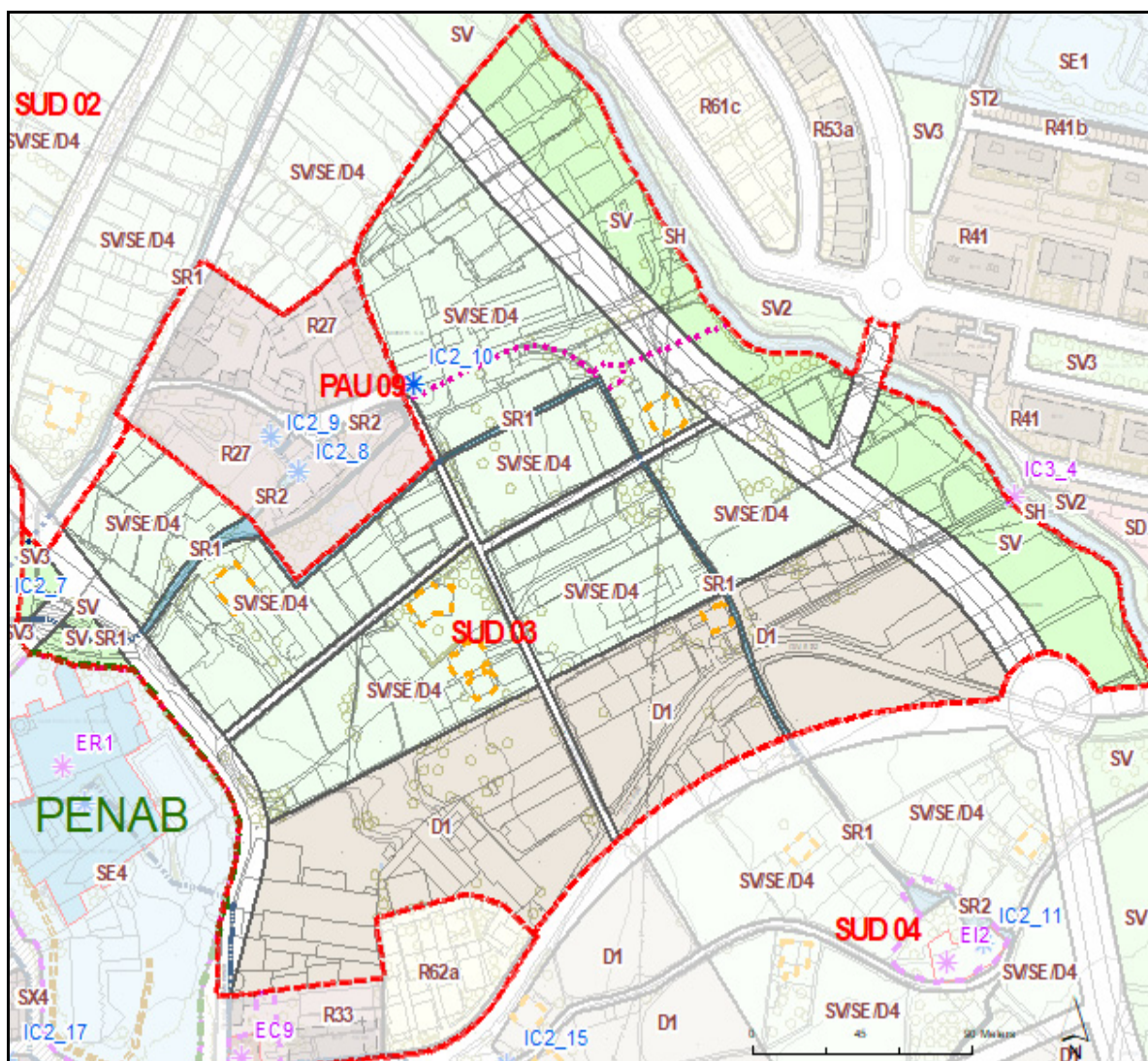
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials estructurants	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Pla Parcial	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SUD3

Ajuntament de Banyoles



HORTES SOTA MONESTIR 2			
Situació	Comprèn els terrenys entre el nucli urbà al sud on hi ha el monestir i el barri de Can Puig al nord, en una posició central dels sectors Sota Monestir.		
Objectius	Completar l'àrea urbana entre el nucli antic i el barri de Can Puig incorporant part de la xarxa viària bàsica en sentit nord sud i relligant en sentit est oest l'àrea urbana mitjançant la perllongació del C/ Boi Juscafresa.		
Antecedents urbanístics	UP8 / NP4		
Superfície	7,592 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				
0,35 m2st/m2s				
Sòl públic per sistemes				
Total	V	E	X	
45%	22 %	5 %	18 %	

Densitat d'habitatges			
30	hab/ha	228	hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció		
	Protegit	Contertat	
90 %	20 %	10 %	

**SUD3****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La ordenació del sector la fixarà el pla parcial però haurà de garantir de preservació de part de les hortes i la conservació i millora dels recs fixats els plànols, si bé podran corregir el seu traçat si es justifica la seva necessitat, i en tot cas ajustar-se a les determinacions del PER. Als plànols d'ordenació es delimita l'àrea on es poden implantar les edificacions de nova planta que seran de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1. A la resta de l'espai als efectes de preservar el màxim la fesomia actual i les hortes i els recs existents s'ubicaran les dotacions públiques d'espai lliure i d'equipament, en la proporció mínima fixada en aquesta fitxa. A la resta de terrenys no inclosos en les zones D1 s'admetrà que es mantinguin els habitatges existents i que part de les hortes mantinguin la propietat privada si es garanteix que el seu ús sigui de conservació de les hortes. Els propietaris d'aquests terrenys obtindran el seu aprofitament en les finques resultants de la reparcel·lació, però caldrà que es comprometin a cedir el terreny destinat a hortes en el moment en que no es mantinguin aquestes, no essent en aquests espais acceptable cap tipus d'edificació ni de pavimentació. Els terrenys colindants a la riera Canaleta es tracten com un parc fluvial i incorpora un tractament paisatgístic i un carril bici en coherència i en continuïtat a l'anella paisatgística del nucli urbà. El sector haurà d'assumir els costos derivats de l'endegament de la riera Canaleta que es determinarà a l'estudi hidràulic, així com les obres de millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram que s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector. L'Ajuntament assumirà el 50% del finançament de les obres dels vials estructurants en funció dels acords assolits, així com el pont de creuament de la riera Canaleta que té la consideració de sistemes generals. En els plànols d'ordenació s'identifiquen les preexistències que el planejament derivat haurà de respectar, amb independència que en els plànols es situïn en els destinats a sistemes. Les cessions d'aprofitament del sector són del 10%. La ubicació del viari estructurant definit en els plànols tenen caràcter vinculant, si bé en el Pla Parcial i/o en l'Avanç de Pla podran introduir precisions. El Pla Parcial definirà les característiques de la resta del viari, però valorarà la concreció del viari rural existent, tot mantenint el seu ús restringit i prioritzant la seva peatonalització. En la ordenació del Pla Parcial es valorarà respectar l'edificació corresponent a la fàbrica Felez per la seva referència de l'arquitectura industrial de l'estil del Moviment Modern. En funció de l'acord de Pla de 23 de febrer de 2015 s'exclourà de la reparcel·lació les edificacions i instal·lacions que compleixin els requisits de l'article 134.2.a), si bé aquest s propietaris participaran en les despeses d'urbanització.
Mesures ambientals	Millorar la qualitat ambiental de la riera de canaleta naturalitzant els seus marges i realitzar una plantació de vegetació de ribera en les zones previstes com a espais verds que estan en contacte amb la riera. Mantenir i preservar el sistema de sèquies de rec com a elements de valor i singularitat paisatgística dels horts. En el cas d'afectació reposar-los en millors condicions sota justificació prèvia. Preservar en la mesura del possible les hortes presents en el sector, mantenint el paisatge agrícola preexistent, considerant-les com un element vertebrador de l'estructura urbana i del sistema d'espais lliures. Possibilitar el manteniment de les hortes existents amb la construcció de les noves vivendes, generant espais d'esponjament entre les edificacions i evitant la reducció de l'àrea permeable de sòl. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Es preveurà un tractament de via pacificada al nou vials que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec de sant miquel i la riera de la Canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

SUD3**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	En aquest polígon hi ha l'element protegit identificat IC2_10, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1.30mts d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, de 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2. Per donar continuïtat a la Carrer de Boi Juscafresa es proposa un pont de 15mts de llum i 12mts d'ample. Serà finançat el 50% per l'Ajuntament.

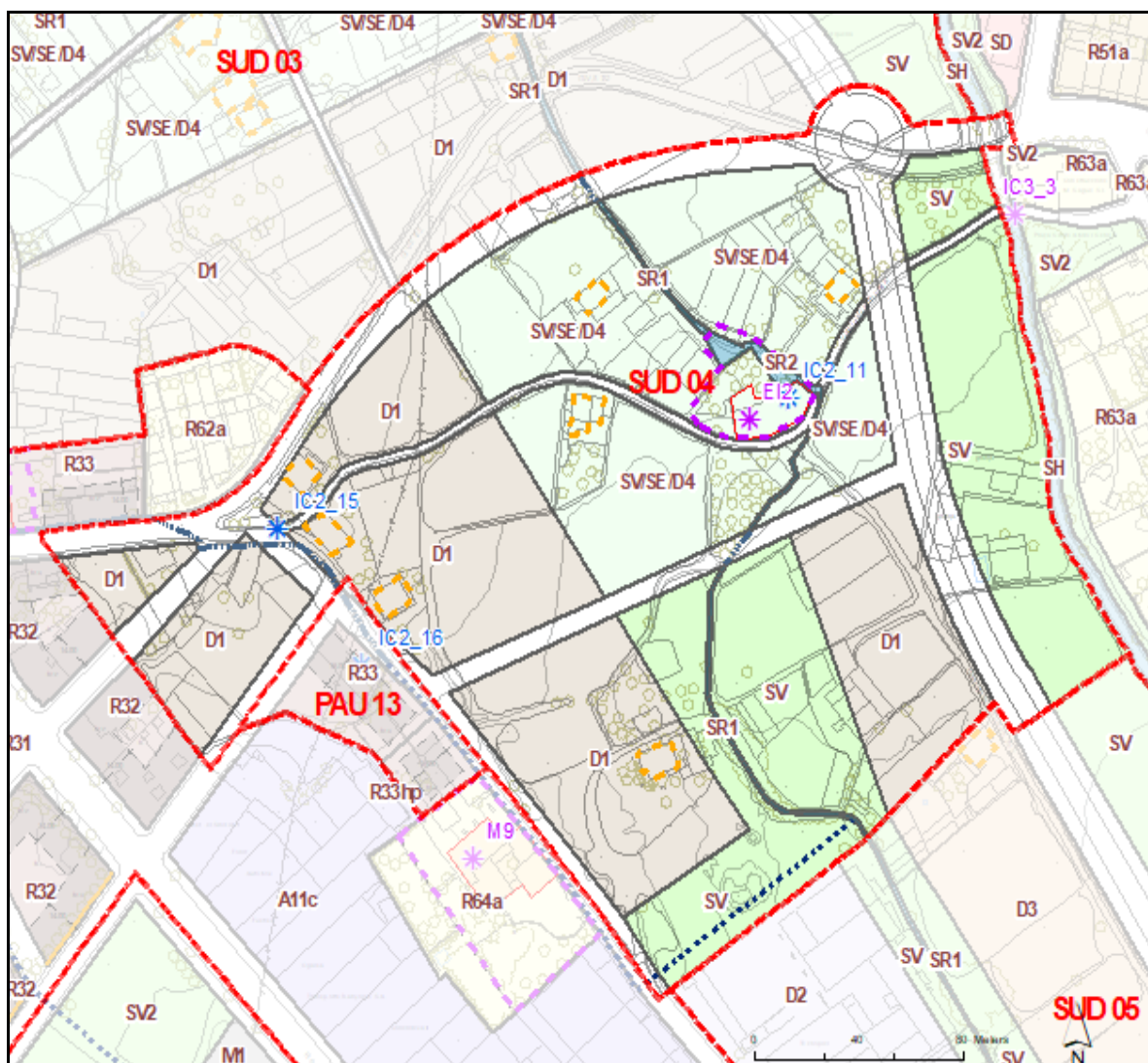
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials estructurants	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Pla Parcial	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SUD4

Ajuntament de Banyoles



CANALETA CENTRAL			
Situació	Comprèn els terrenys entre el nucli urbà al nord, barri de Can Puig i al sud amb un sòl industrial, en una posició central del sòl urbanitzable entre els sectors Sota Monestir i els sectors industrials al sud.		
Objectius	Completar d'àrea urbana incorporant part de la xarxa viària bàsica estructurant del nucli urbà en sentit nord-sud i relligant en sentit est-oest les àrees urbanes mitjançant un vial que connecti amb la Carretera de Vilavenut generant una estructura viària que faciliti la continuïtat urbana.		
Antecedents urbanístics	UP5 / UP8		
Superfície	7,083 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zona R



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,4 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
45%	16 %	8 %	21 %

Densitat d'habitatges		
34,9 hab/ha	247 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Contretat
85%	20 %	10 %

**SUD4****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	L'ordenació detallada del sector la fixarà el pla parcial però haurà de garantir la ubicació dels sistemes d'espais lliures i d'equipament d'acord amb els plànols d'ordenació, així com el traçat dels vials estructurants, si bé podran admetre correccions d'ajust. Els terrenys colindants a la riera Canaleta es tractaran com un parc fluvial i s'haurà d'incorporar un tractament paisatgístic i un carril bici en coherència i en continuïtat amb l'anella paisatgística del nucli urbà. Als plànols d'ordenació es delimita l'àrea on es poden implantar les edificacions de nova planta que seran de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1. A la resta de l'espai als efectes de preservar el màxim la fesomia actual i les hortes i els recs existents s'ubicaran les dotacions públiques d'espai lliure i d'equipament, en la proporció mínima fixada en aquesta fitxa. A la resta de terrenys no inclosos en les zones D1 s'admetrà que es mantinguin els habitatges existents i que part de les hortes mantinguin la propietat privada si es garanteix que el seu ús sigui de conservació de les hortes. Els propietaris d'aquests terrenys obtindran el seu aprofitament en les finques resultants de la reparcel·lació, però caldrà que es comprometin a cedir el terreny destinat a hortes en el moment en que no es mantinguin aquestes, no essent en aquests espais acceptable cap tipus d'edificació ni de pavimentació. El sector haurà d'assumir els costos derivats de l'endegament de la riera Canaleta que es determinarà a l'estudi hidràulic, així com les obres de millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram que s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector. L'Ajuntament assumirà el 50% del finançament de les obres del vial estructurant en funció dels acords assolits, així com els ponts de creuament de la riera Canaleta que tenen la consideració de sistemes generals. En els plànols d'ordenació s'identifiquen les preexistències que el planejament derivat haurà de respectar, amb independència que en els plànols es situïn en els destinats a sistemes. Les cessions d'aprofitament que li corresponen al sector és del 10%. La ubicació del viari estructurant definides en els plànols tenen caràcter vinculant, si bé el Pla Parcial i/o en l'Avanç de Pla podran introduir precisions. El Pla Parcial definirà les característiques de la resta del viari i la ubicació de l'espai d'equipament comunitari. El Pla Parcial valorarà mantenir el recorregut del Camí de Can Boada com a eix peatonal, tot mantenint les seves característiques i elements significatius. En funció de l'acord de Pla de 23 de febrer de 2015 s'exclourà de la reparcel·lació les edificacions i instal·lacions que compleixin els requisits de l'article 134.2.a), si bé aquest s propietaris participaran en les despeses d'urbanització.
Mesures ambientals	Millorar la qualitat ambiental de la riera de canaleta naturalitzant els seus marges i realitzar una plantació de vegetació de ribera en les zones previstes com a espais verds que estan en contacte amb la riera. Mantenir i preservar el sistema de sèquies de rec com a elements de valor i singularitat paisatgística dels horts. En el cas d'afectació reposar-los en millors condicions sota justificació prèvia. Preservar en la mesura del possible les hortes presents en el sector, mantenint el paisatge agrícola preexistent, considerant-les com un element vertebrador de l'estructura urbana i del sistema d'espais lliures. Possibilitar el manteniment de les hortes existents amb la construcció de les noves vivendes, generant espais d'esponjament entre les edificacions i evitant la reducció de l'àrea permeable de sòl. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Es preveurà un tractament de via pacificada al nou vials que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec de sant miquel i la riera de la Canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

SUD4**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	En aquest polígon hi han elements protegits identificats EI2, IC2_11 i IC2_15, i per tant la intervenció sobre els mateixos s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1.10mts d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, de 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2. Per donar continuïtat a la Carreta Vilavenut es proposa un pont de 15mts de llum i 12mts d'ample, serà finançat el 50% per l'Ajuntament.

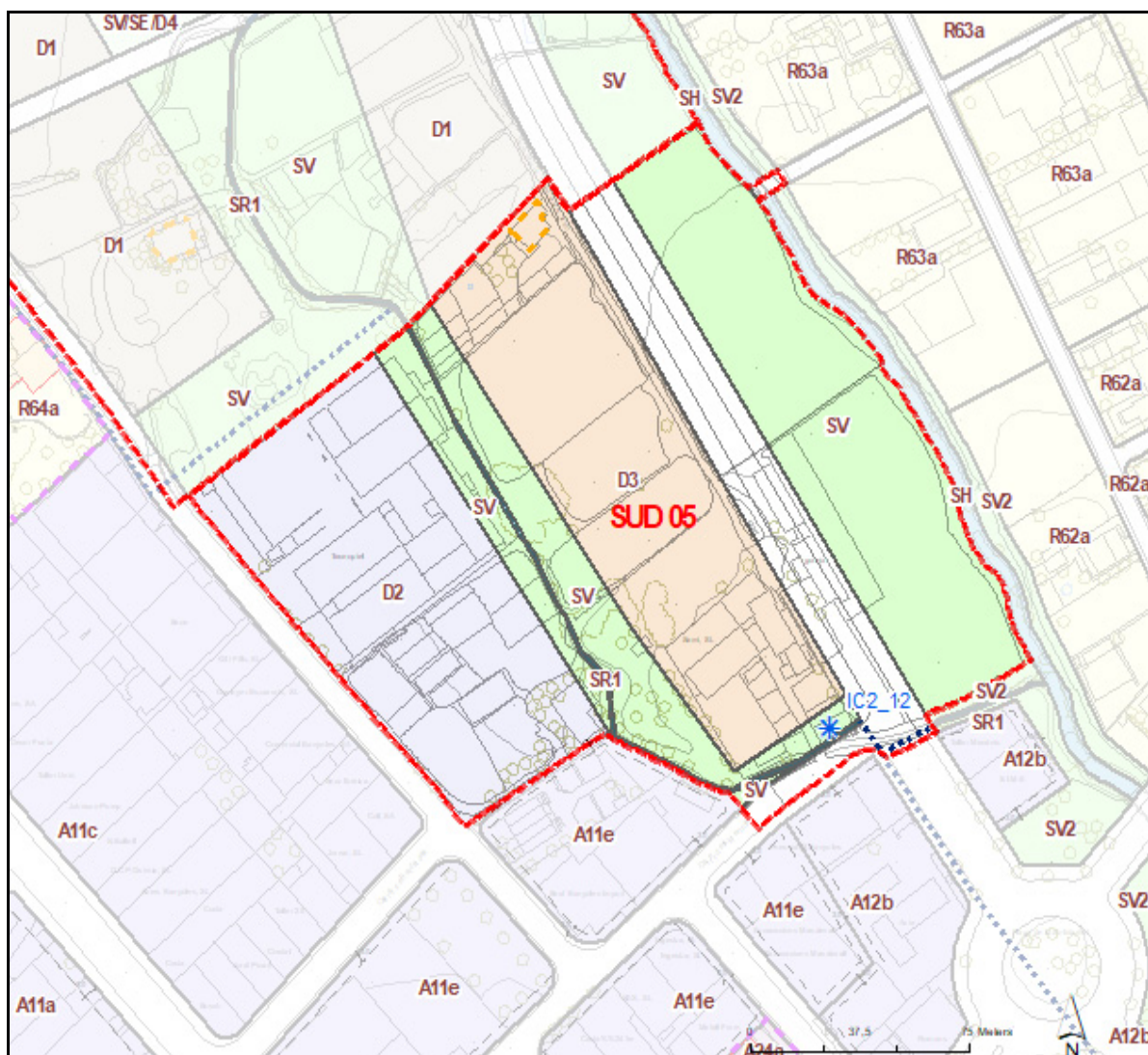
Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials estructurants	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Pla Parcial	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SUD5

Ajuntament de Banyoles



CANALETA			
Situació	Comprèn els terrenys entre el nucli urbà industrial al sud i oest i el residencial de baixa densitat al nord.		
Objectius	Completar l'àrea urbana incorporant part de la xarxa viària bàsica estructurant del nucli urbà fins la seva connexió amb la part executada del sector UP, tot establint una oferta de sòl mixta de manera que es respectin les activitats existents i es completin amb sòl terciari i residencial.		
Antecedents urbanístics	UP5		
Superfície	3,83 Ha		
Ús principal	Mixte	Usos compatibles	Zones R i A



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
55%	32 %	5 %	18 %

Densitat d'habitatges		
18 hab/ha	69 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Contertat
35%	20 %	10 %

**SUD5****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La ordenació detallada del sector la fixarà el pla parcial, però s'estableix amb caràcter vinculant que es destini a espai lliure públic l'espai entre el vial estructurant i la riera Canaleta així com el traçat dels recs que creuen el sector amb les correccions d'ajust que es derivin d'un anàlisi més profund del sector o de les determinacions del PER. Els terrenys colindants a la riera Canaleta es tractaran com un parc fluvial i s'haurà d'incorporar un tractament paisatgístic i un carril bici en coherència i en continuïtat amb l'anella paisatgística del nucli urbà. El sector haurà d'assumir els costos derivats de l'endegament de la riera Canaleta que es determinarà a l'estudi hidràulic, així com les obres de millora de les xarxes d'abastament d'aigua potable i clavegueram que s'hagin de realitzar fora de l'àmbit del sector. L'Ajuntament assumirà el 50% del finançament de les obres del vial estructurant en funció dels acord assolits. En els plànols d'ordenació s'identifiquen les preexistències que el planejament derivat haurà de respectar, amb independència que en els plànols es situïn en els destinats a sistemes, i el Pla Parcial podrà establir una diferent delimitació dels usos respecta de la fixada tot respectant els criteris generals adoptats. S'estableix un règim transitori als efectes que les activitats existents puguin obtenir llicències de reformes i aquelles ampliacions que es justifiquin necessàries per la millora del funcionament de l'activitat, amb el benentès que en cap cas seran objecte d'indemnització en el desenvolupament del sector. Les cessions d'aprofitament del sector són del 10%. La ubicació de l'espai lliure públic i del viari estructurant definides en els plànols tenen caràcter vinculant, si bé en el primer cas en el Pla Parcial i en el segon l'Avanç de Pla podran introduir precisions. El Pla Parcial definirà les característiques de la resta del viari i la ubicació de l'espai d'equipament comunitari. En funció de l'acord de Pla de 23 de febrer de 2015 s'exclourà de la reparcel·lació les edificacions i instal·lacions que compleixin els requisits de l'article 134.2.a), si bé aquest s propietaris participaran en les despeses d'urbanització.
Mesures ambientals	Millorar la qualitat ambiental de la riera de canaleta naturalitzant els seus marges i realitzar una plantació de vegetació de ribera en les zones previstes com a espais verds que estan en contacte amb la riera. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Es preveurà un tractament de via pacificada al nou vials que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec de sant miquel i la riera de la Canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

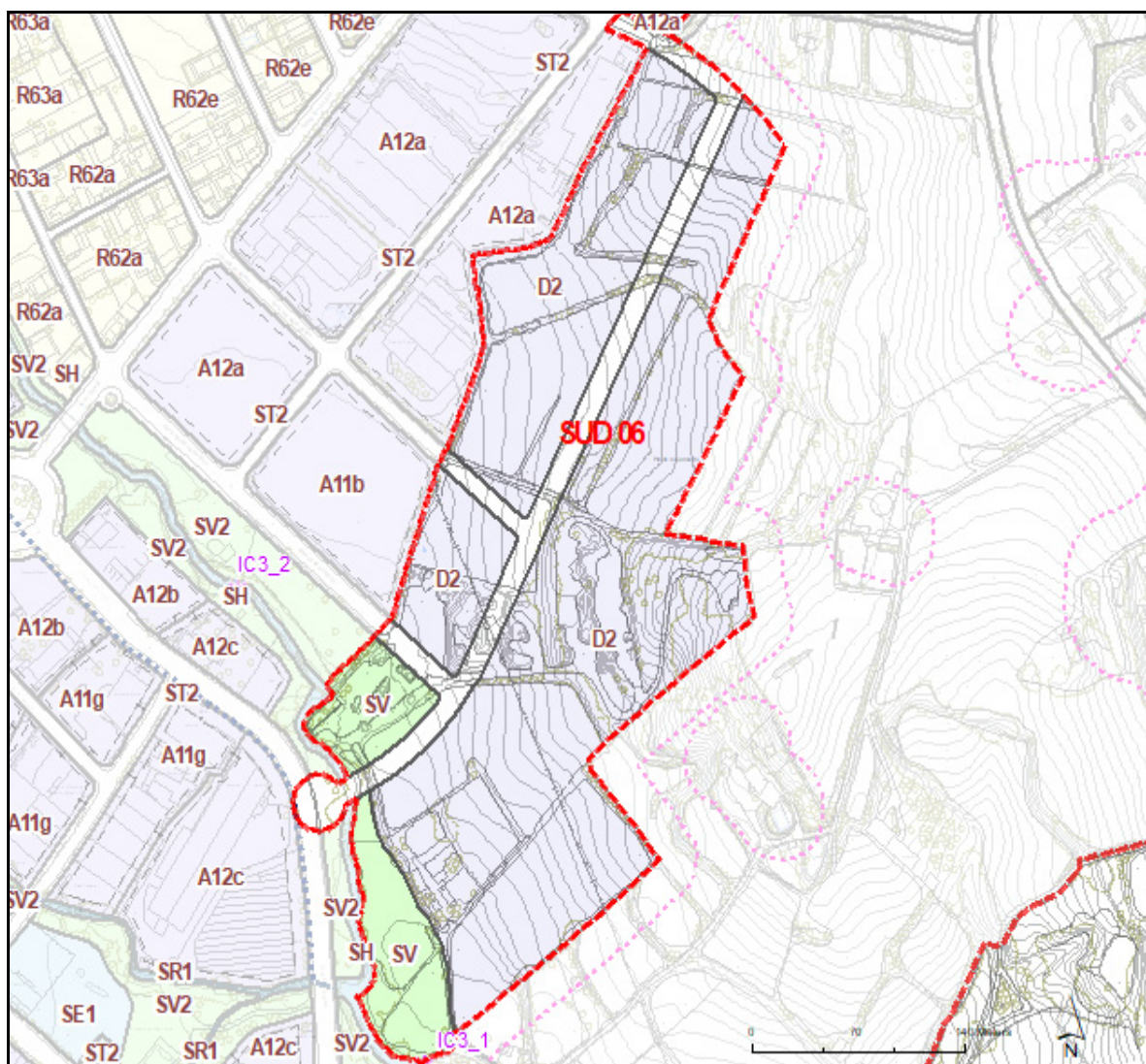
SUD5**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	En aquest polígon hi ha l'element protegit identificat IC2_12, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'0.70mts d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, de 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avanç de Pla per definir el traçat de vials estructurants	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Pla Parcial	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SUD6**Ajuntament de Banyoles**

INDUSTRIAL EST			
Situació	Comprèn els terrenys a l'est del sector industrial UP4 desenvolupat fins a la connexió al sud amb la riera Canaleta tocant a la Ronda Canaleta.		
Objectius	Completar l'oferta de sòl industrial donant continuïtat als carrers sense sortida que provenen del sector UP4 alhora que obtenir un espai públic destinat a espai lliure en coherència urbanística amb la creació d'un parc fluvial adoptat en els sectors colindants.		
Antecedents urbanístics	SNU clau		
Superfície	9,943 Ha		
Ús principal	Activitats econòmiques	Usos compatibles	Zones A



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	V	E	X
35%	15 %	5 %	15 %

Densitat d'habitatges		
0	hab/ha	0 hab
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Contertat
0 %	0 %	0 %

**SUD6****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	La ordenació detallada la fixarà el pla parcial però l'espai lliure públic es situarà d'acord amb el plànol d'ordenació als efectes de mantenir el criteri de parc fluvial a tot el llar de la riera Canaleta. L'aprofitament privat contemplarà diversitat de superfícies de parcel·les resultants de manera que incorpori parcel·les de gran dimensió que possibilitin el trasllat de indústries existents al nucli urbà. Les cessions d'aprofitament seran del 15% El Pla Parcial haurà d'incorporar mesures per minimitzar els impactes derivats de la orografia del terreny alhora que implantar mesures correctores per resoldre l'escorrentia natural de les aigües.
Mesures ambientals	Durant la fase d'obres del viaducte de connexió a la ronda de la Canaleta es preveuran mesures per a la protecció de la llera de la riera de la Canaleta: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentia superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). Es recomana tenir en compte les consideracions generals que defineix l'estudi per a la identificació de Riscos Geològics de Banyoles elaborat per l'Institut Geològic de Catalunya: - La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE). - Prendre les mesures adequades durant o després de l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'inestabilitats. - Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos. Es recomana deixar una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, ja que es poden veure afectades pel progressiu desenvolupament d'erosions. - Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. - Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i es poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

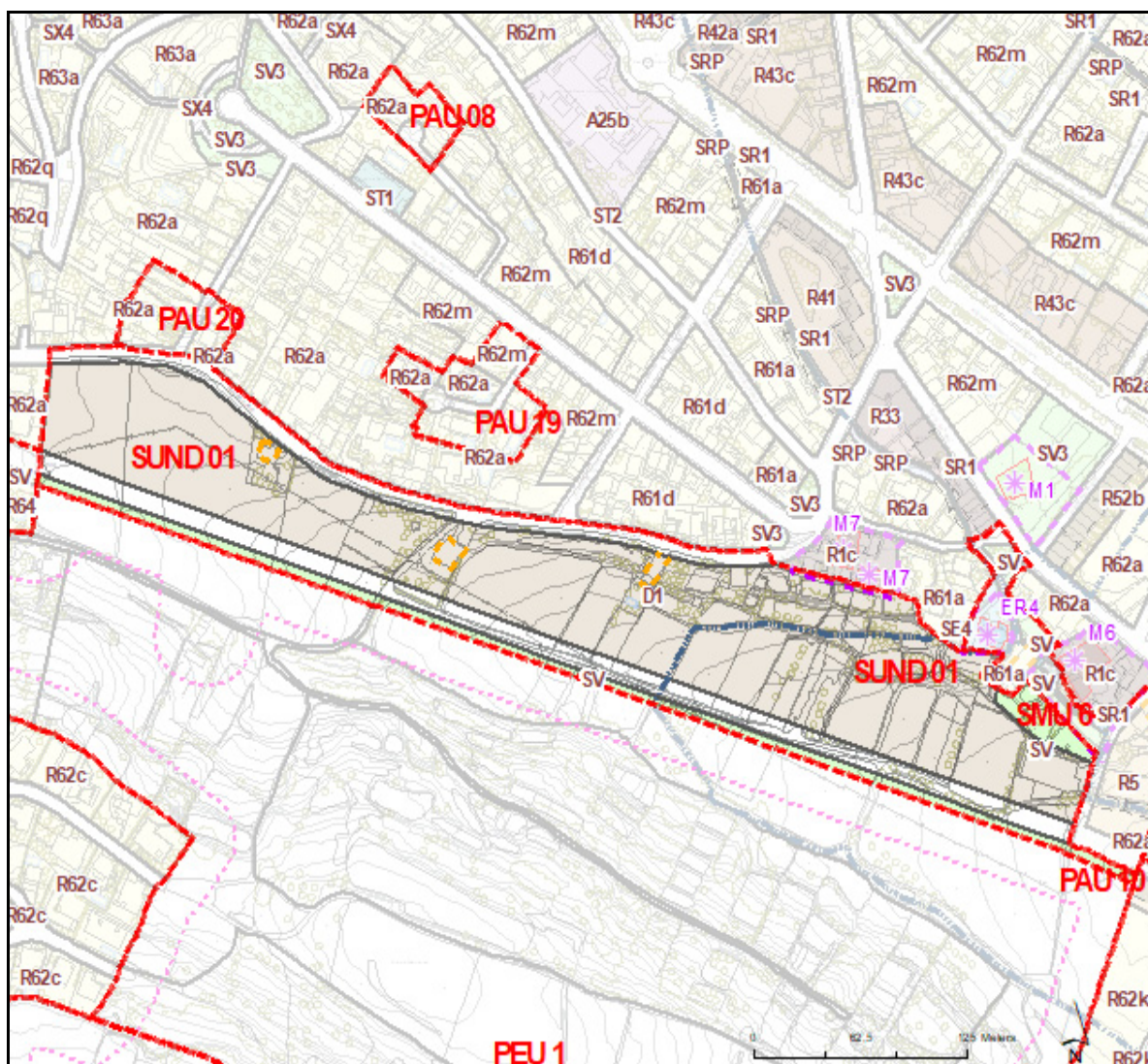
SUD6**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una mota de protecció de terres davant episodis d'inundació d'1.10mts d'alçada i en tot el recorregut de l'espai verd, de 2.50mts d'amplada de coronament amb la possibilitat d'enquibir el carril bicicletes i un talús 3/2. Per connectar a la Ronda de Canaleta es proposa un pont de 15mts de llum i 12mts d'ample, que té un cost de PEM aproximat de 238.000€ que serà finançat el 50% per l'Ajuntament.

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla Parcial	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SUND1**Ajuntament de Banyoles**

FONT PUDOSA			
Situació	Comprèn els terrenys al sud del nucli urbà delimitats pel Camí dels Prats i el barri de Guemol al nord i la perllongació del C/ Jacint Masgrau i Butinyà al sud fins a la connexió amb el C/ Pla de les Vinyes.		
Objectius	Completar la xarxa viària existent tot contemplant un eix paisatgístic que completi l'anella verda del nucli urbà que incorpori un carril bici, tot generant una oferta residencial de baixa densitat en coherència amb les preexistències de l'entorn.		
Antecedents urbanístics	NP2		
Superfície	5,41 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R5 / 6



Delimitació - - - - -

Sostre màxim edificable				
0,35 m2st/m2s				
Sòl públic per sistemes				
Total	V	E	X	
50%	16 %	10 %	24 %	

Densitat d'habitatges		
25 hab/ha	135 hab	
Sostre residencial	Habitatge de protecció	
	Protegit	Contestat
100%	20 %	10 %

**SUND1****Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	El pla parcial de delimitació fixarà l'ordenació detallada però haurà de contemplar la creació d'un eix paisatgístic amb criteris de continuïtat amb l'anella paisatgística del nucli urbà. A l'entorn de l'església del Remei es procurarà per una part que mantingui la seva projecció visual des de l'entorn de la Font Pudosa i per altra la preservació dels recs que alimenten horts des de el rec troncal de Guèmol. La ordenació podrà contemplar la implantació d'un hotel a la part més oest del sector que disposi de superfícies per usos esportius, en quin cas el sostre assignat a l'hotel no comptarà als efectes de determinar les reserves d'habitatges de protecció. Consistirà una obligació de les càrregues del sector la correcta urbanització dels carrers que són confrontants amb el nucli urbà. La ordenació detallada respectarà les preexistències identificades a l'interior de l'àmbit. El Pla Parcial valorarà la solució idònia per garantir la continuïtat de la trama urbana existent. Les cessions d'aprofitament que li correspon al sector són del 10%.
Mesures ambientals	Mantenir i preservar el sistema de sèquies de rec que alimenten els horts des del rec troncal de Guèmol, com a elements de valor i singularitat de valor i singularitat paisatgística dels horts. En el cas d'afectació reposar-los en millors condicions sota justificació prèvia. Preservar en la mesura del possible les hortes presents en el sector, mantenint el paisatge agrícola preexistent, considerant-les com un element vertebrador de l'estructura urbana i del sistema d'espais lliures. Donar continuïtat a l'anella verda del nucli urbà, amb l'aplicació de mesures d'integració paisatgística, que facilitin una transició harmònica entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

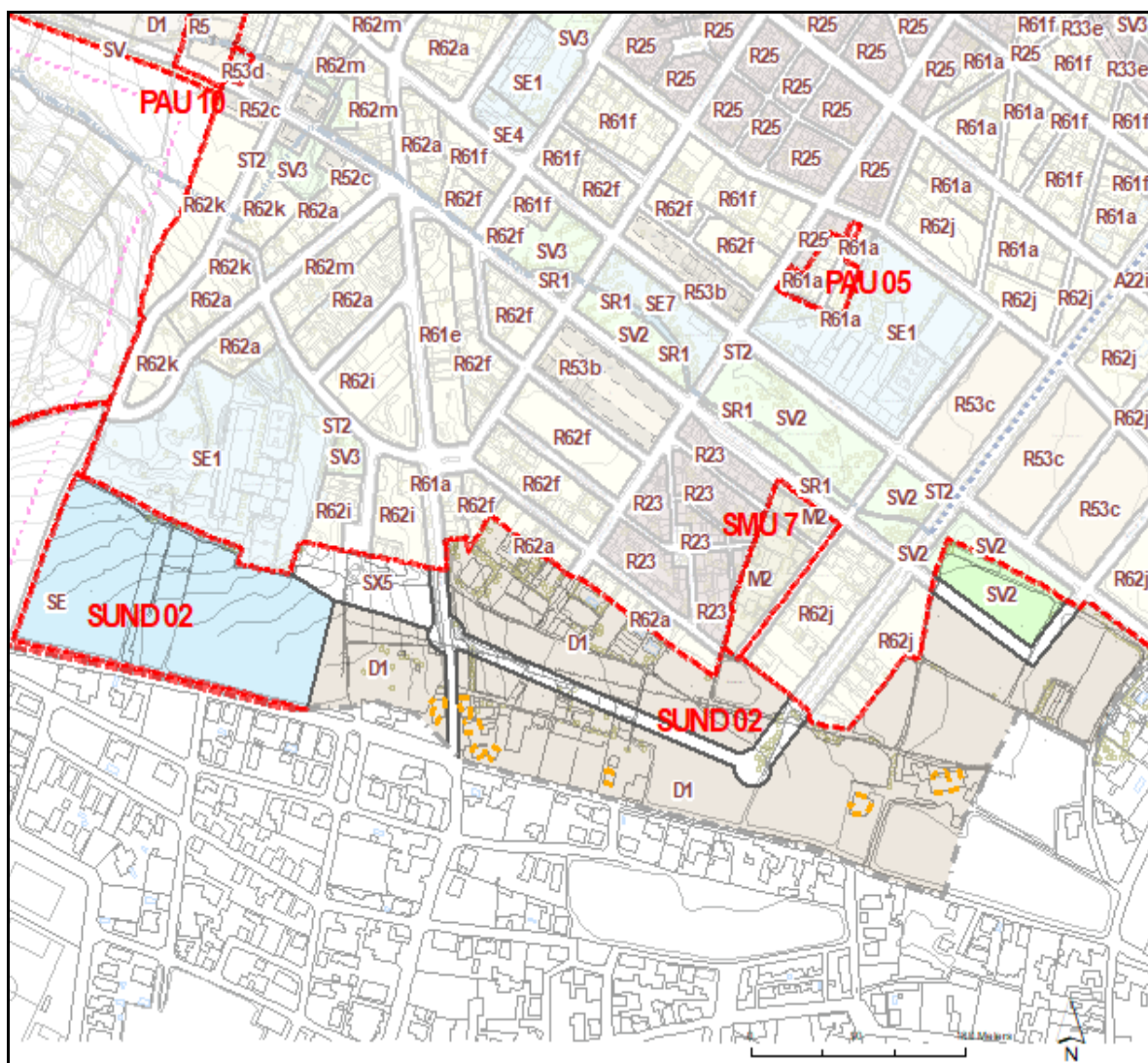
SUND1**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla parcial de delimitació	3º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SUND2

CONEXIÓ PORQUERES			
Situació	Comprèn els terrenys del sud-est del nucli urbà fins a la seva connexió amb el nucli urbà de Porqueres.		
Objectius	Completar l'estructura urbana existent omplint el buit entre els nuclis urbans de Banyoles i Porqueres en coherència amb les preexistències, alhora que generar un vial important que doni continuïtat al Passeig de Porqueres fins al C/ Camós i obtenir un equipament de grans dimensions.		
Antecedents urbanístics	SNU clau		
Superfície	12,73 Ha		
Ús principal	Residencial	Usos compatibles	Zones R



SUND2**Ajuntament de Banyoles**

Incidència / Observacions	El pla parcial de delimitació fixarà l'ordenació detallada però haurà de contemplar la creació d'un aparcament públic important que resolgui les necessitats de l'Institut Pla de l'Estany i així com també d'un equipament esportiu de grans dimensions per donar servei a nivell comarcal i per tant les qualificacions SX5 i SE fixades als plànols són vinculants amb independència que el PPD pugui proposar ajustos en la seva delimitació. També queda fixada de manera vinculant la continuació del parc de Manel Saderra i el rec de Guèmol. El Pla Parcial haurà de resoldre l'encaix amb la trama urbana existent tant de Banyoles com de Porqueres. La ordenació evitarà l'afectació de les construccions principals existents i l'estudi de viabilitat econòmica considerarà la possibilitat que aquestes participin exclusivament de les despeses de les obres d'urbanització. Les cessions d'aprofitament seran del 15%.
Mesures ambientals	Mantenir i preservar el rec de Guèmol, com a element de valor i singularitat de valor i singularitat paisatgística donant continuïtat al Parc de Manel Sade. En el cas d'afectació reposar-lo en millors condicions sota justificació prèvia. Maximitzar la preservació de la vegetació existent, cercant la seva integració a les zones d'espais lliures. En les zones destinades a espais lliures, les espècies vegetals emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. Llevat en els casos en què una àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar, no necessàriament s'empraran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor, especialment quan les àrees a enjardinar limitin amb àmbits naturals. Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades així com en el disseny de l'espai urbà, s'han d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment de l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats). En totes les edificacions de nova construcció s'haurà d'obtenir una qualificació d'eficiència energètica superior o igual a "B", d'acord al Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis, tant de nova construcció com existents. Durant la fase d'obres d'urbanització del sector s'haurà de prendre mesures per evitar l'afectació sobre el sistema de rec: la realització del manteniment i reparació de la maquinària en zones habilitades (parc de maquinària), evitar qualsevol actuació a l'àrea d'influència de la riera abocament accidental de terres, no es faran acopis de materials o terres, ni s'emmagatzemaran olis, combustibles, pintures, coles, etc., en la zona d'influència de la riera i en cap cas la maquinària circularà per la llera de la riera.

SUND2**Ajuntament de Banyoles**

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	

Agenda		
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Pla parcial de delimitació	3º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	