Data:
APROVACIÓ PROVISIONAL
Agost 2020

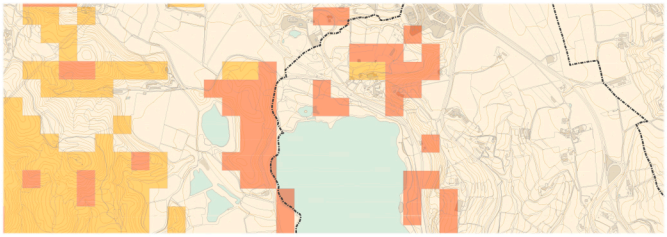
Redacció:
FONT-VIÑOLAS arquitectes SLP

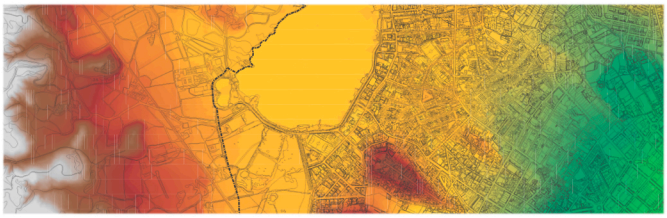
JORDI FONT BEL / num:17340-1

Firmado digitalmente por JORDI FONT BEL / num:17340-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=FONT BEL, givenName=JORDI, serialNumber=40290196S, cn=JORDI FONT BEL / num:17340-1, email=j.fontbel@coac.net
Fecha: 2020.12.11 18:09:02 +01'00'

JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5

Firmado digitalmente por JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=VIÑOLAS SEGARRA, givenName=JAUME, serialNumber=40289059M, cn=JAUME VIÑOLAS SEGARRA / num:18551-5, email=fontvi@coac.net
Fecha: 2020.12.11 18:10:16 +01'00'





DILIGÈNCIA per a fer constar que en sessió plenària del dia 14 de desembre de 2020 s'han aprovat les esmenes del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles, aprovat provisionalment en data 19 d'octubre 2020, següents:

- En el Document III: Annex fitxes (fitxes dels sectors urbanitzables SUD1, SUD 2, SUD 3, SUD 4, SUD 5 i SUD 7 i fitxes dels PAUs 4.1 i 4.2) i Normativa (articles 101.12 i 107).
- En el Document VII: relatiu a plànols d'ordenació, concretament, el plànols d'ordenació 0.08; plànols 0.3.2 ordenació 4000_01, 02 i 03; plànol 0.3.1 ordenació 8000 i el plànol 0.21 ordenació 5000; plànols 0.2.2 ordenació 1000_13, 17 i 18).

La secretària municipal
Rosa M. Melero Agea

Signat digitalment per ROSA MARIA MELERO AGEA - DNI 40342753V (TCAT)
Data: 2020.12.15 13:26:53 +01'00'

ANNEX I

DOCUMENT III

FITXES ÀMBITS

Ajuntament de Banyoles

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

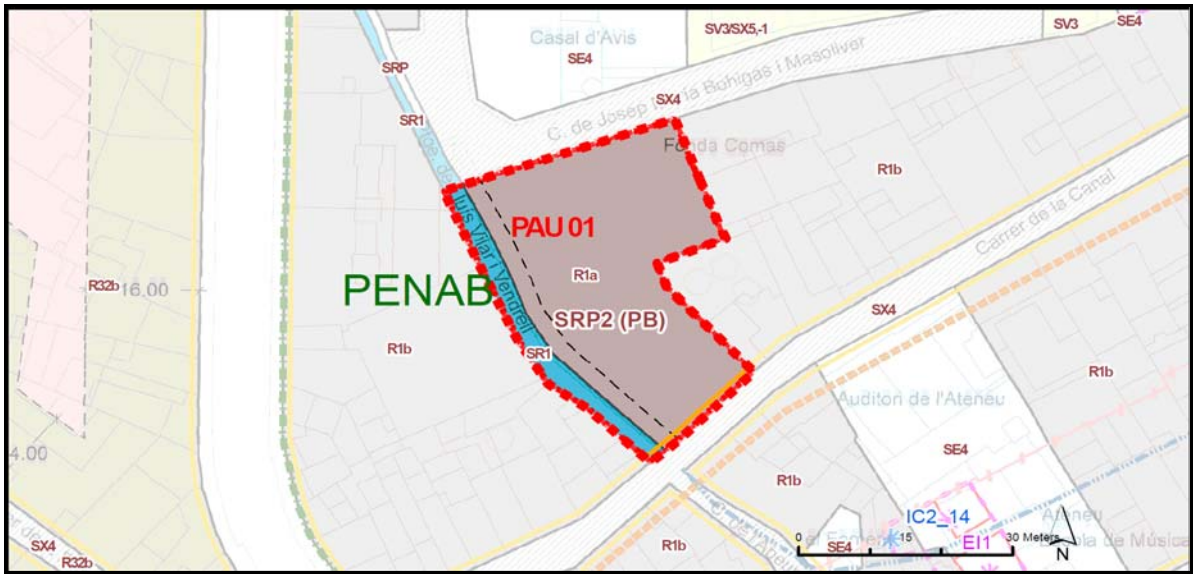
BANYOLES

PAU 01

Ajuntament de Banyoles

CAN BUSQUETS	
Situació	Comprèn la finca entre el C/ Canal i el C/ Josep Maria Bohigas i el passatge del Rec Major.
Objectius	Ordenar l'edificació resultant a la finca de manera que es garanteixi el pas del Rec Major i un pas peatonal paral•lel.
Antecents urbanistics	SUC.C1a

Superficie	1220,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1



Delimitació

Sostre màxim edificable			
2,92 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
12,54 %	0,00 %	0,00 %	12,54 %

Densitat d'habitatges			
229,50 hab/ha		28 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
74,51 %	0 %		

Incidència / Observacions	La ordenació seguirà les determinacions aprovades a una modificació del Pla General i en funció de la seva complexitat s'incorporarà com annex a aquesta fitxa. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. L'aplicació dels paràmetres d'edificació s'estableixen a la clau R1a de la normativa. La finca actualment té la consideració de solar i per tant no li corresponen cessions d'aprofitament ni preveure reserves d'habitatges de protecció. Es permetrà que les alçades reguladores que en lloc de ser de 10,35 m passi a ser de 10,85 m, de 9,55 passi a ser de 10,05 i que de 10,49 m, passi a ser de 10,99 m. El porxo en planta baixa és un pas públic i per tant afectat per les determinacions pròpies de la subzona SRP 2 (PB), si bé la planta soterrani podrà arribar fins a la zona SR1. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	El tractament del rec s'ajustarà a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. En aquest polígon hi passa un rec troncal i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.
Protecció patrimonial	

Agenda

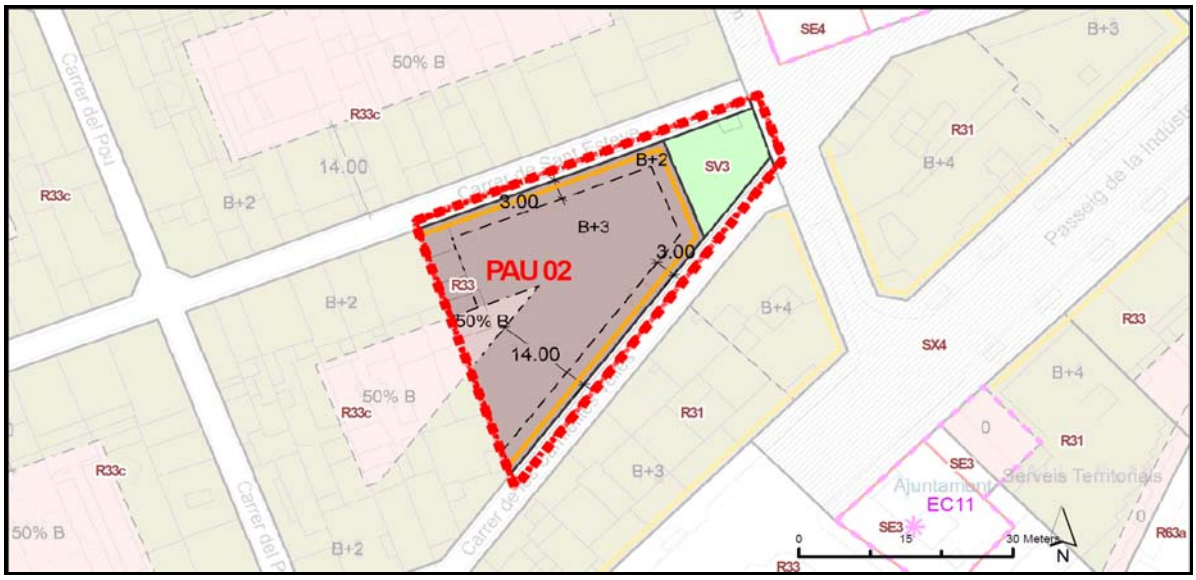
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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 respecta el PEVI aprovat consistent en recular la planta quarta 3 metres respecta de la façana al C/ Isern i integrar l'ET dins l'edificació.
Antecents urbanistics	SUC corresponent al PEVI

Superficie	1366,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R33



Delimitació

Sostre màxim edificable			
2,61 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
25,26 %	11,35 %	0,00 %	13,91 %

Densitat d'habitatges		
234,00 hab/ha		32 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
72,7 %	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. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatge. Si en la urbanització de la plaça o en el projecte d'edificació es deixen uns armaris per ubicar contenidors a nivell de façana, el sostre perdut es podrà recuperar a la planta àtic perllongant-la fins a la mitgera.

Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

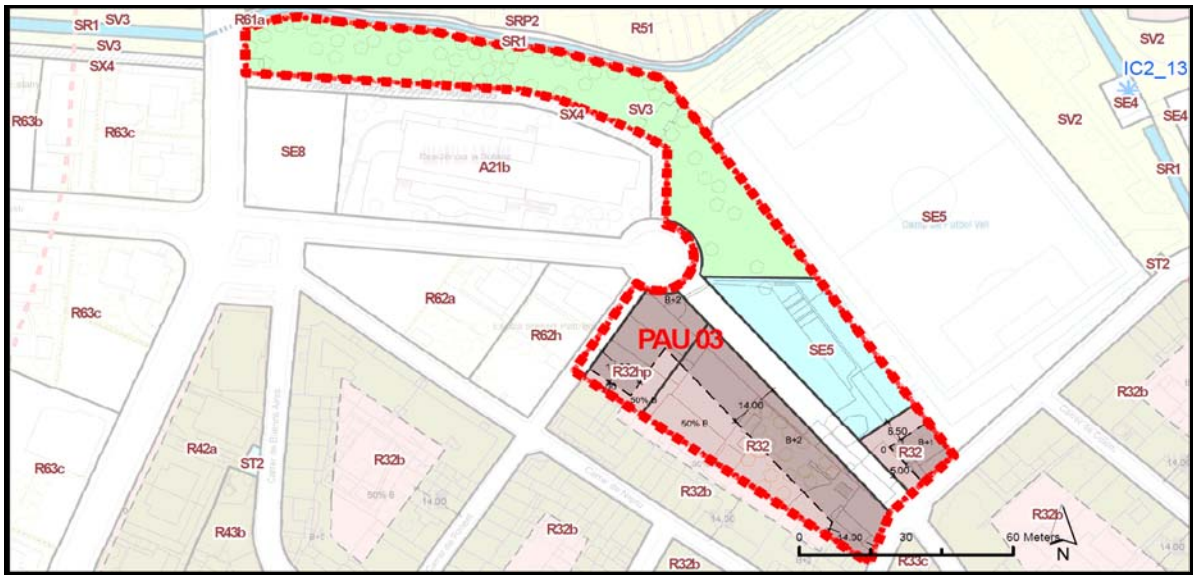
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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 Canat 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.
Antecents urbanistics	SUNC. UA 18b

Superficie	7990,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R3



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,60 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
63,85 %	37,47 %	15,30 %	11,08 %

Densitat d'habitatges		
73,67 hab/ha		59 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
100 %	39,39 %	

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 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. Els carrils bici a executar en el sector s'ajustaran a les caracteristiques definides en la normativa d'estil que estableix en Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. Es podran assolir acords amb la propietat de la zona qualificada d'equipament als efectes que puguin mantenir la possessió fins que l'Ajuntament faci ús de l'equipament.

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 evitant una pavimentació que impedeixi la permeabilitat del sòl i garantint la presència significativa d'arbrat. La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

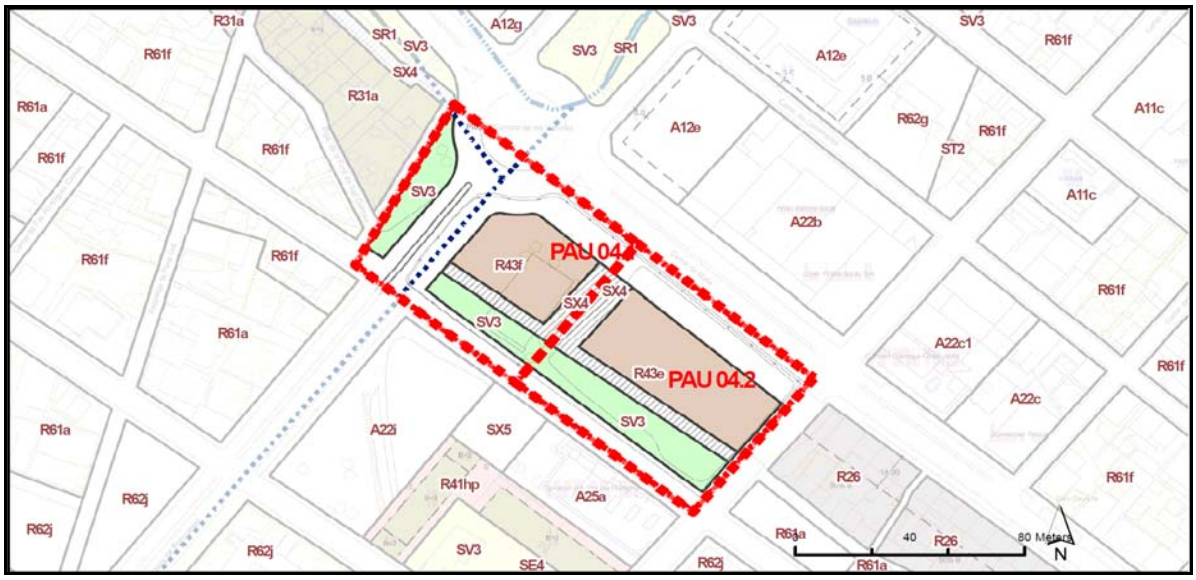
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 04.1

Ajuntament de Banyoles

CARRER MATA	
Situació	Comprèn els terrenys situats a la part nord de 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, alhora que obtenir com un espai lliure públic al davant del Tanatori.
Antecents urbanistics	SUNC / UA10

Superficie	5240,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R4



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
0,58 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
76,89 %	18,78 %	0,00 %	58,11 %

Densitat d'habitatges		
46,00 hab/ha		24 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
70 %	%	

Incidència / Observacions	La vorera del C/ Mata incorporarà un carril bici i arbrat. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. Aquest polígon tot i que va efectuar part de les cessions en l'aprovació de l'estudi de detall UA10 i en el desenvolupament del UP9, té la consideració de sòl urbà no consolidat pel que li correspon cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic. En aquest sentit i atenent que es plantegen unes cessions complementàries, la seva formalització es materialitzaran en el projecte de reparcel·lació. El projecte d'urbanització haurà de contemplar la finalització de l'Avinguda Porqueres seguint les seccions del tram consolidat i per tant continuar la mitjana. També haurà de finalitzar i corregir l'espai lliure públic de la vorera confrontant i resoldre el seu tractament. Aquest polígon contempla un sostre residencial de nova implantació pel que li correspon preveure habitatges de protecció, ara bé, en funció que en un entorn proper hi ha una quantitat important d'habitatges de protecció, no resulta oportú preveure'n en aquest polígon tal com es justifica a la memòria social.

Mesures ambientals	La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.
Protecció patrimonial	

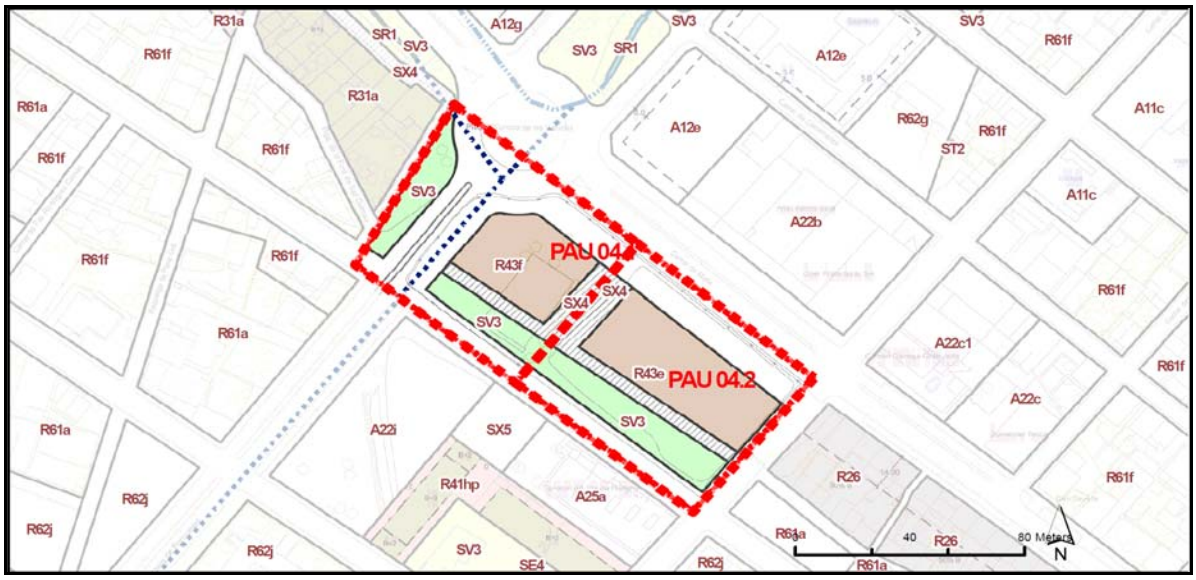
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Avant projecte d'urbanització PAU 4.1 i 4.2	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 04.2

Ajuntament de Banyoles

CARRER MATA	
Situació	Comprèn els terrenys situats a la part sud de 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, alhora que obtenir com un espai lliure públic al davant del Tanatori.
Antecents urbanistics	SUNC / UA10

Superficie	5276,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R4



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
0,75 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
65,98 %	18,44 %	0,00 %	47,54 %

Densitat d'habitatges			
58,75 hab/ha		31 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %	%		

Incidència / Observacions	La vorera del C/ Mata incorporarà un carril bici i arbrat. Aquest polígon tot i que va efectuar les cessions en l'aprovació de l'estudi de detall UA10 i en el desenvolupament del UP9, té la consideració de sòl urbà no consolidat pel que li correspon cedir el 10 % de l'aprofitament urbanístic. En aquest sentit i atenent que es plantegen unes cessions complementaries, la seva formalització es materialitzaran en el projecte de reparcel·lació. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. El polígon haurà d'urbanitzar el C/Vuit de Març en un espai que en el cadastre figura de titularitat publica, però en cas que no sigui així l'obligació d'urbanitzar quedarà condicionada al fet que se li disposin els terrenys. Aquest polígon contempla un sostre residencial de nova implantació pel que li correspon preveure habitatges de protecció, ara bé en funció que en un entorn proper hi ha una quantitat important d'habitatges de protecció no resulta oportú preveure'n en aquest polígon tal com es justifica a la memòria social.

Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

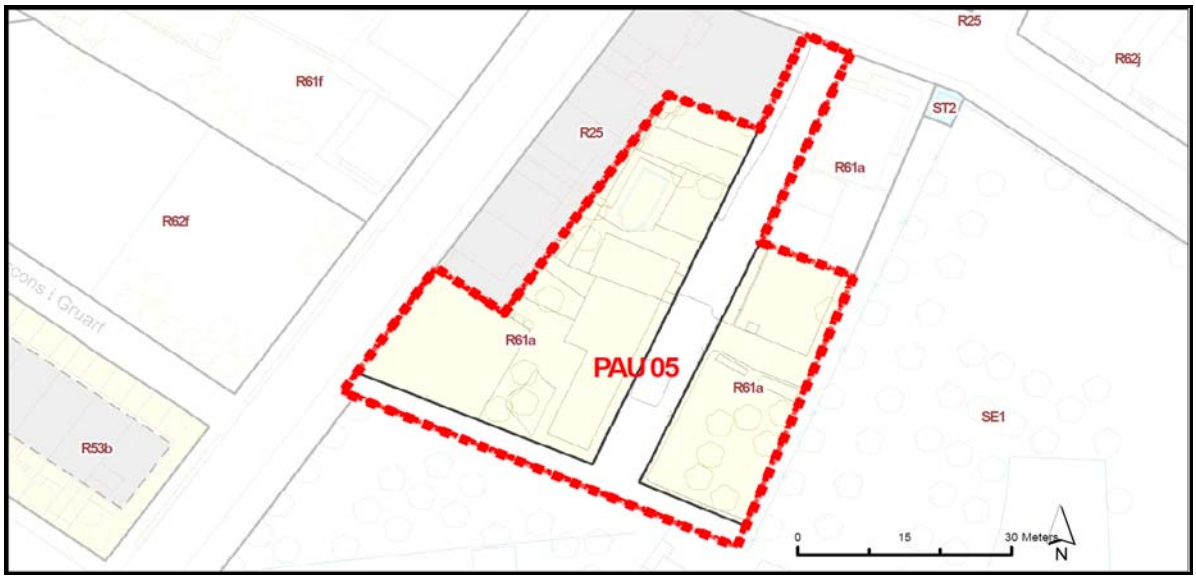
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Avant projecte d'urbanització PAU 4.1 i 4.2	1º	Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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 las habitatges connectant el C/ Pintor Solives amb el C/ de la Formiga garantint una correcta continuïtat viària
Antecents urbanistics	SUC. UA 32

Superficie	2585,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R61



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,58 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
27,81 %	0,00 %	0,00 %	27,81 %

Densitat d'habitatges			
38,68 hab/ha		10 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %		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	

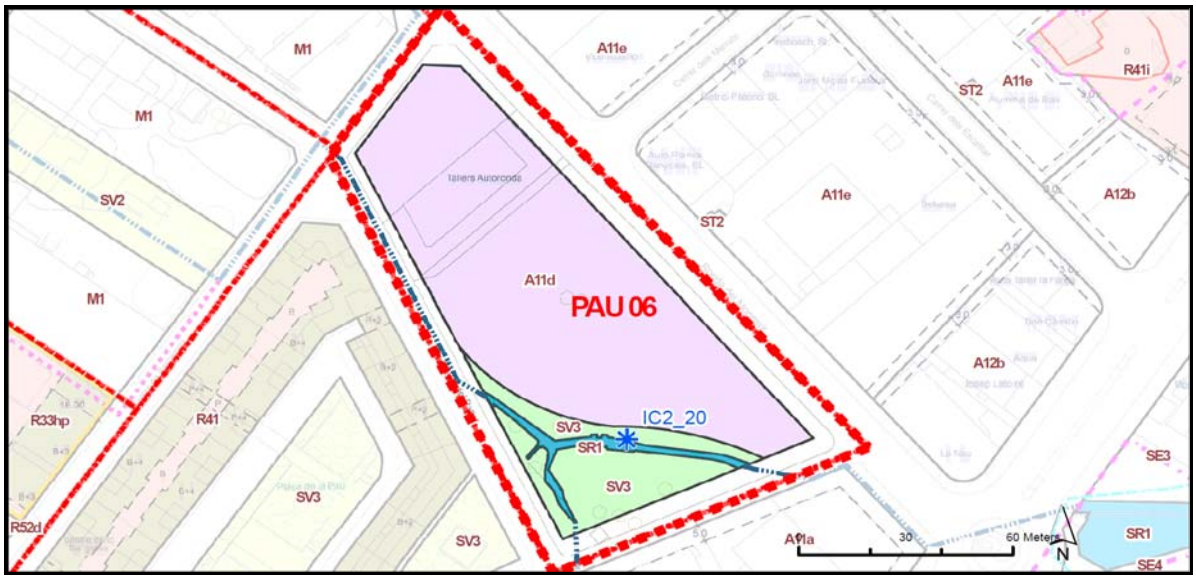
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 06

Ajuntament de Banyoles

RONDA MONESTIR INDUSTRIAL	
Situació	Comprèn els terrenys de l'illa conformada pels carrers Ronda Monestir, Barcelona, Tarragona i del Paper.
Objectius	Completar les obres d'urbanització que conformen l'illa per garantir el correcte desenvolupament del sòl industrial planificat, tot garantint la preservació del rec que creua l'illa que té la consideració de troncal.
Antecents urbanistics	SUC. UA 6a

Superficie	11504,00m²		
Ús principal	Terciari i industrial	**Usos compatibles**	A11



Delimitació - - - -

Sostre màxim edificable			
1,06 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
43,86 %	11,92 %	0,00 %	31,94 %

Densitat d'habitatges			
0,00 hab/ha		0 hab	
Sostre residencial		**Habitatge de protecció**	
		A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
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 formalitzar cessions d'aprofitament. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. La zona ocupada pel rec que s'integra en el sistema de rec s'ha considerat en el percentatge del sistema d'espais lliures.

Mesures ambientals	Als efectes de garantir la preservació del rec troncal que creua la illa no es podrà accedir a les finques resultants per la zona d'espai lliure públic. La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	En aquest polígon hi ha l'element protegit identificat IC2_31, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda

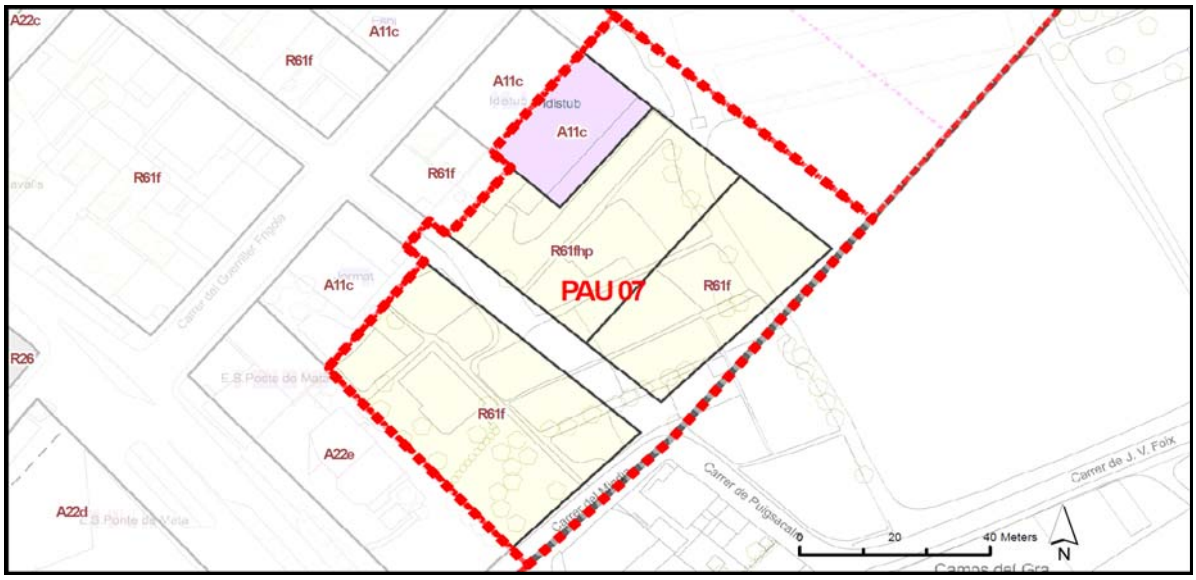
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Cooperació.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	SUNC Zones S33 i F3

Superficie	6229,00 m²		
Ús principal	mixtes	**Usos compatibles**	A11 i R61



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,71 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
27,85 %	0,00 %	0,00 %	27,85 %

Densitat d'habitatges			
52,00 hab/ha		32 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
83,53 %	34,6 %		

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 industria 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. En el polígon hi ha una superfície segons el cadastre de 300 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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.

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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

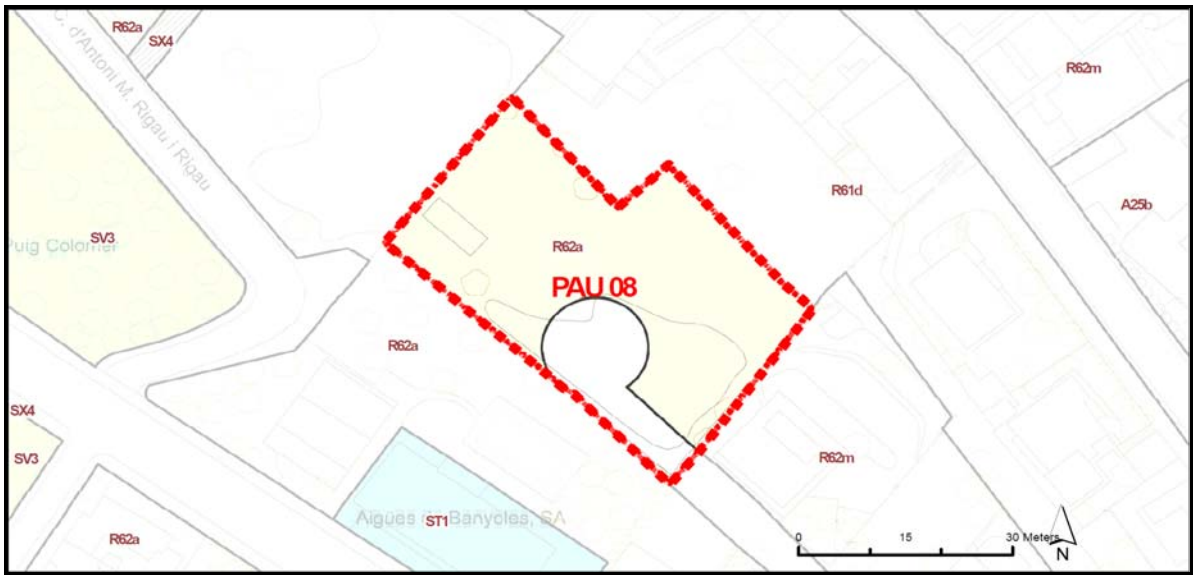
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	SUNC Zona S32

Superficie	1644,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R62



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,67 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
16,55 %	0,00 %	0,00 %	16,55 %

Densitat d'habitatges			
36,50 hab/ha		6 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	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	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

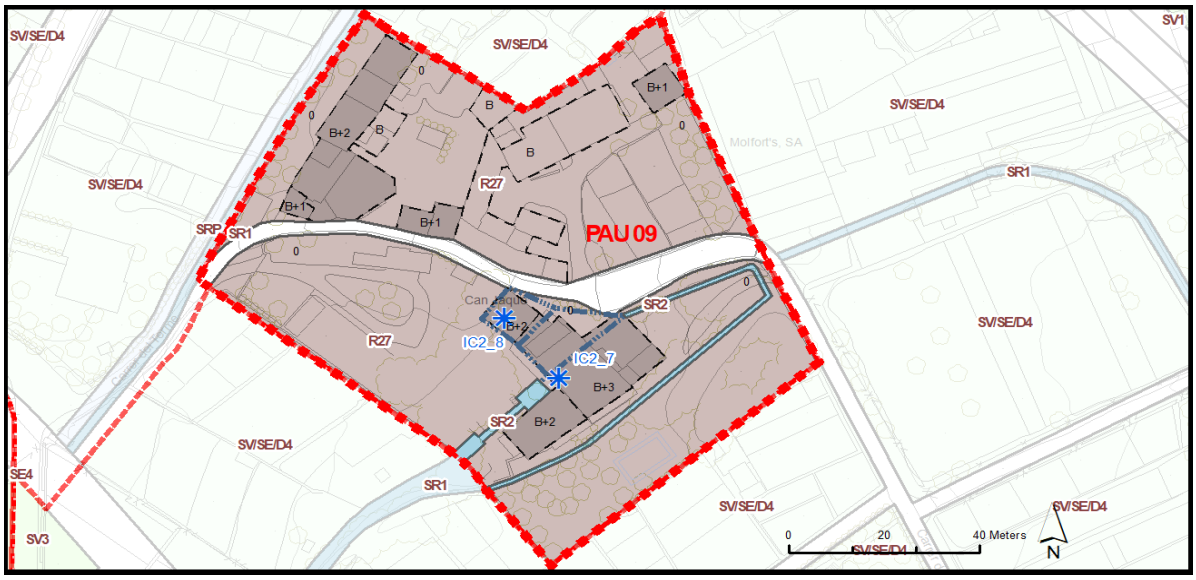
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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 seguint les pautes d'urbanització del nucli antic.
Antecents urbanistics	UA34 Can Laqué

Superficie	9233,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R27



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,51 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
8,39 %	0,00 %	0,00 %	8,39 %

Densitat d'habitatges			
15,00 hab/ha		15 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	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 reconeixerà els habitatges existents en propietat horitzontal sempre que es conservi l'edificació on s'emplacen. El projecte d'urbanització podrà ajustar les alineacions als efectes de conservar les delimitacions de les tanques de propietat existents, així com adaptar la alineació del veïnat de Can Sala ajustant-la al camí rural existent sempre que la solució sigui concordant amb l'ordenació del sector SUD2 Sota Monestir 1. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.

Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
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.

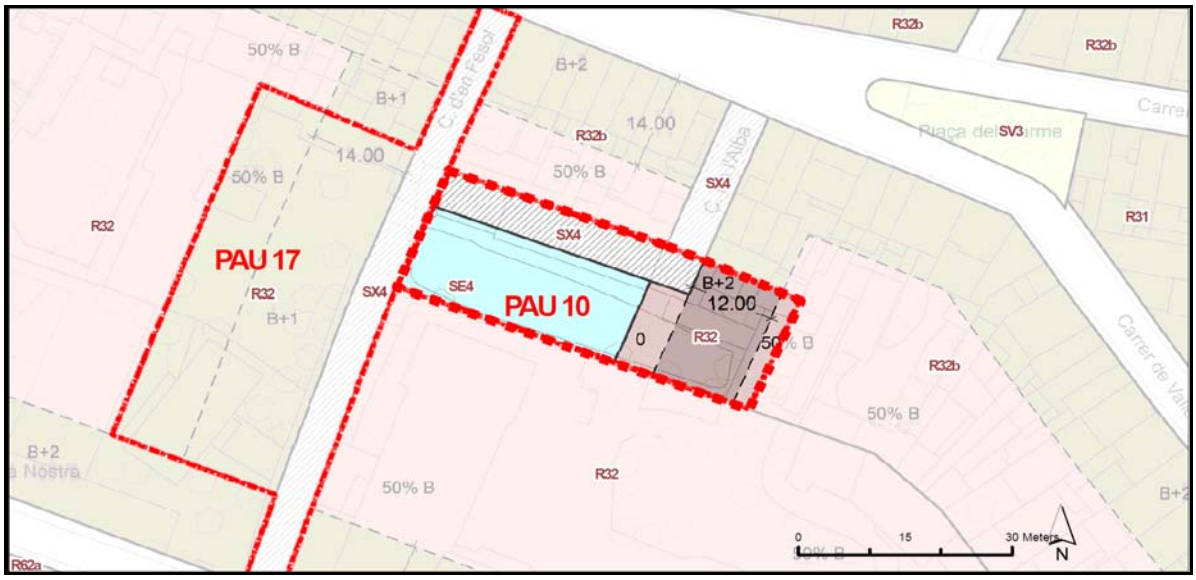
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 10

Ajuntament de Banyoles

CARRER DE LES PEDRERES	
Situació	Comprèn part de l'interior d'illa entre el C/ de la Barca i el C/ de les Pedreres.
Objectius	Ordenar part de l'interior de l'illa tancada entre els C/ de la Barca i el C/ Pedreres, connectant el C/ Alba amb el C/ de Fesol, donant continuïtat a l'edificació alineada a vial del C/ Alba i destinant l'espai entre els C/ Alba i d'en Fesol per sistemes de titularitat pública.
Antecents urbanistics	SUNC. I23

Superficie	994,05 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R32



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,69 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
65,49 %	0,00 %	43,13 %	22,36 %

Densitat d'habitatges			
80,48 hab/ha		8 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	30 %		

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 reserva d'habitatges de protecció. L'ordenació en coherència amb el PAU 17, possibilita l'obtenció d'un espai lliure públic al centre de l'illa destinat a equipament comunitari i a disposar d'un recorregut viari en continuïtat. L'espai destinat a equipament s'hauria de resoldre en planta baixa i amb una ocupació inferior al 50%. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

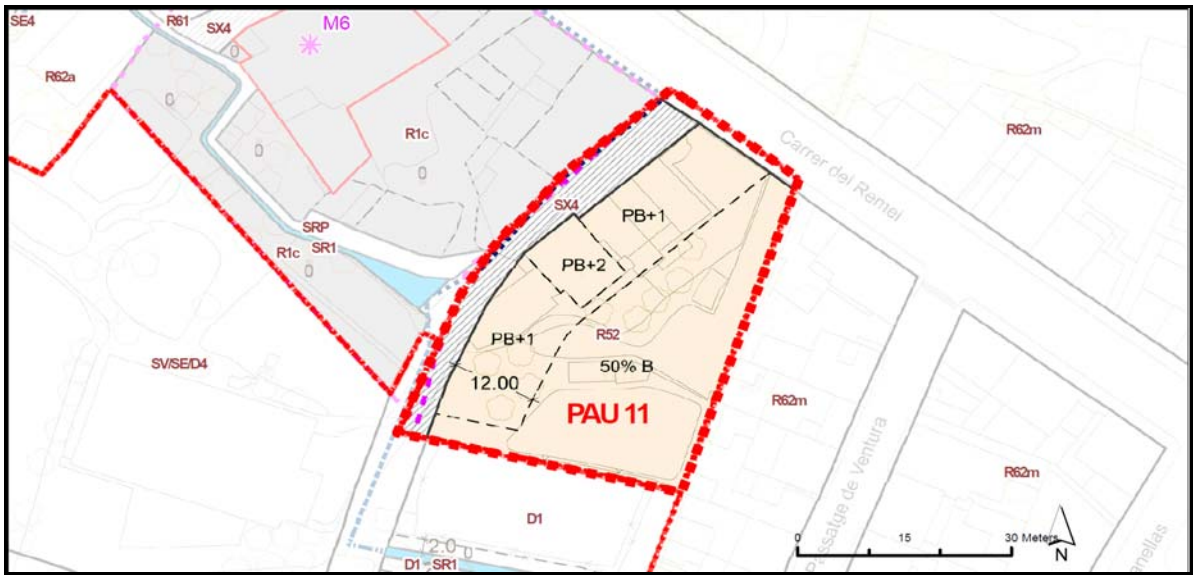
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 11

Ajuntament de Banyoles

GUÈMOL	
Situació	Comprèn els terrenys al sud del c/ del remei al costot del nucli històric de guèmol.
Objectius	Completar la xarxa viària existent que atorgui la condició de solar a les edificacions existents alhora que consolidin el front edificable alineat a vial.
Antecents urbanistics	SUC/S32

Superficie	1963,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R52



Delimitació - - - -

Sostre màxim edificable			
0,98 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
17,76 %	0,00 %	0,00 %	17,76 %

Densitat d'habitatges			
66,20 hab/ha		13 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	%		

Incidència / Observacions	Aquest polígon es delimita excepcionalment per completar la urbanització del vial existent, garantint la seva titularitat pública i la seva perllongació en les finques afectades. Per tan no li correspon ni cessions d'aprofitament ni reserves d'habitatges de protecció. El projecte d'urbanització haurà de contemplar el recorregut i adequació del rec que passa pel vial atenent a les determinacions del PER. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.

Mesures ambientals	El projecte d'urbanització haurà de tenir especial atenció amb la bassa existent i amb els murs de travertí i totes aquelles indicacions que s'estableixin en el PER.
Protecció patrimonial	

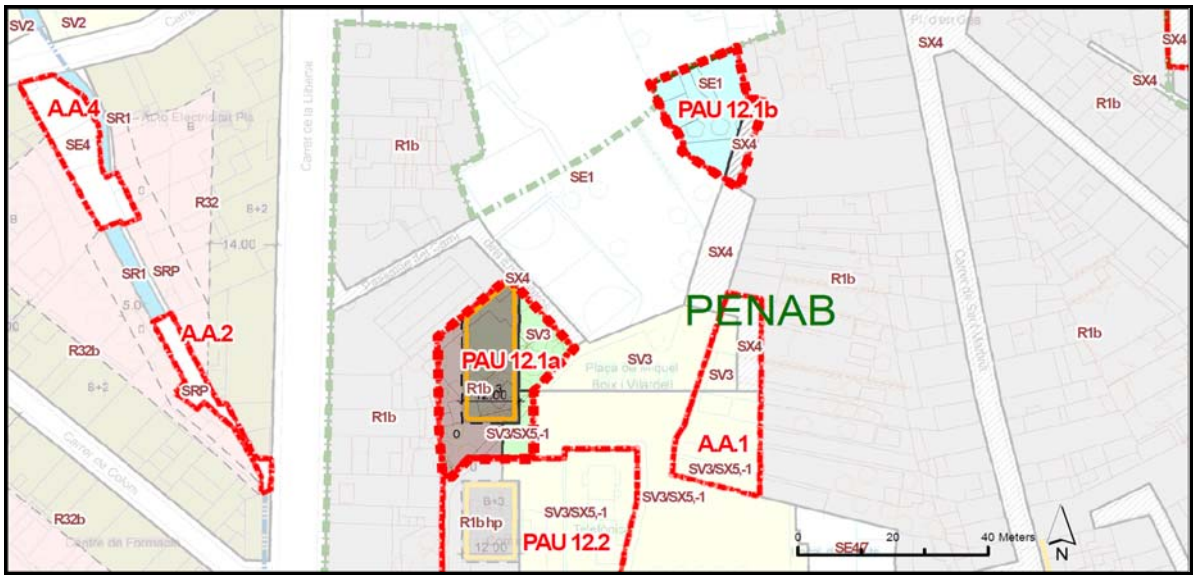
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 12.1

Ajuntament de Banyoles

SERVITES	
Situació	Comprèn els terrenys al nord C/ dels Servites entre la part posterior de les finques dels carrers Llibertat i Sant Martirià. És un àmbit discontinu, la part "a" correspon a 2 finques de la part posterior al C/ Llibertat, i a la part "b" a unes finques de la part posterior al C/ Sant Martirià.
Objectius	Transformar el conjunt d'espais residuals a l'entorn de la plaça Miquel Boix 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.
Antecents urbanistics	SUNC / PMU. PENAB

Superficie	1229,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1b



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
1,14 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
52,62 %	17,98 %	29,03 %	5,61 %

Densitat d'habitatges			
105,20 hab/ha		13 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
75 %	0 %		

Incidència / Observacions	La zona verda s'haurà d'urbanitzar seguint els criteris de la resta de zona verda de la plaça de Miquel Boix i Vilardell. La planta soterrani del edifici es podrà comunicar amb l'aparcament soterrani que es preveu que hi hagi a la plaça. La planta baixa comercial del edifici haurà d'ajudar a promocionar l'antic mercat de l'edifici del passatge dels Embusteros. Degut a la configuració de l'edificació no es preveu habitatge de protecció que es situarà en altres edificacions on sigui més adequat, però si que li corresponen les cessions d'aprofitament del 10%, que podran realitzar-se d'acord amb el seu equivalent econòmic. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

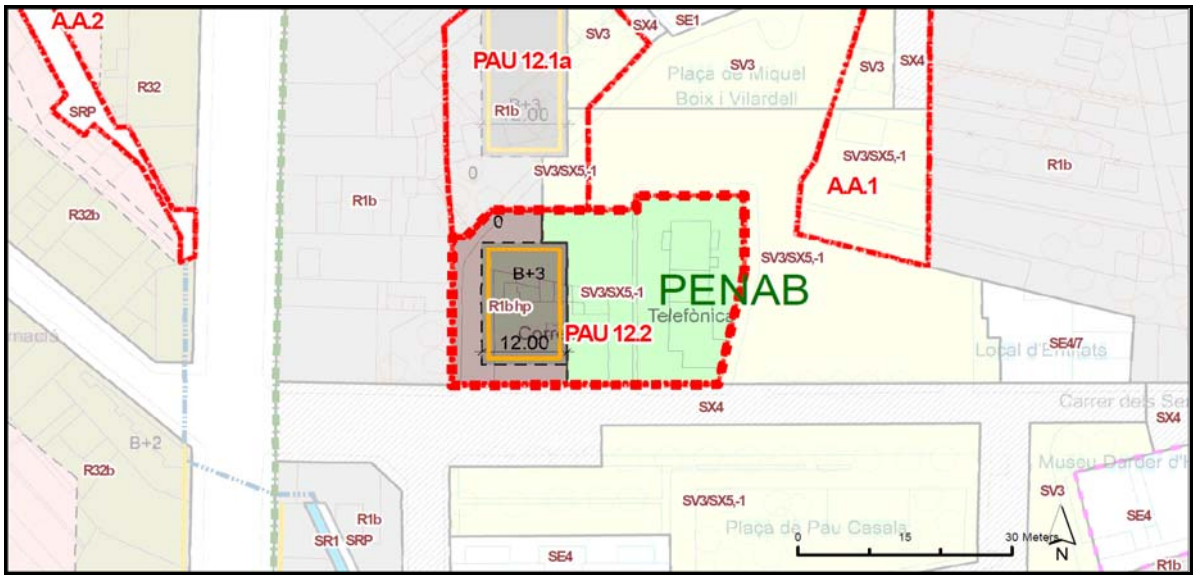
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 12.1 i 12.2	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 12.2

Ajuntament de Banyoles

SERVITES	
Situació	Comprèn els terrenys al nord del C/ dels Servites entre la part posterior de les finques del carrer 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.
Antecents urbanistics	SUNC / PMU. PENAB

Superficie	1064,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1b



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,83 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
63,12 %	63,12 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges			
84,50 hab/ha		9 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
75 %	100 %		

Incidència / Observacions	La zona verda s'haurà d'urbanitzar seguint els criteris de la resta de zona verda de la plaça de Miquel Boix i Vilardell. La planta soterrani del edifici es podrà comunicar amb l'aparcament soterrani que es preveu que hi hagi a la plaça. Degut a la configuració de l'entorn es preveu que tota l'edificació d'ús residencial es dediqui a habitatge de protecció que compensarà els d'altres polígons. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. La totalitat del sostre residencial es destina a habitatges de protecció i el polígon haurà de contemplar la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

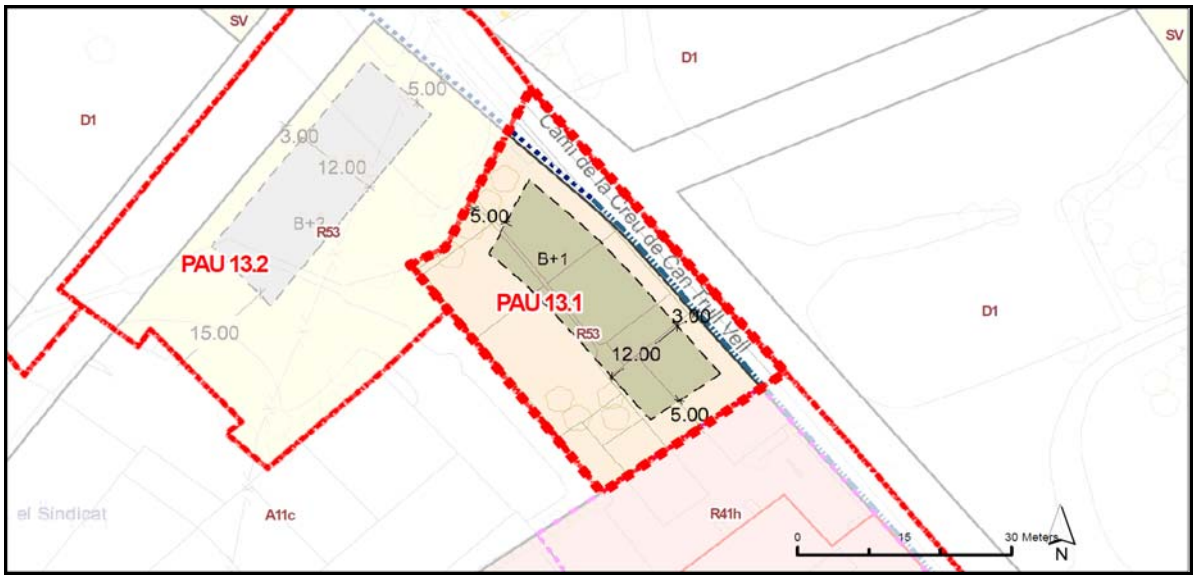
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 12.1 i 12.2	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

PAU 13.1

Ajuntament de Banyoles

CAN TRULL VELL	
Situació	Comprèn els terrenys situats en el Camí de la Creu d'en Trull, que confinen amb l'edificació protegida identificada M9.
Objectius	Transformar el sòl industrial actual integrat a la UA5 per destinar-lo a ús residencial alhora que determinar un ús en coherència amb les determinacions del sector confinant Canaleta 1.
Antecents urbanistics	SUNC. A11c

Superficie	1471,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R5



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,60 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
17,41 %	0,00 %	0,00 %	17,41 %

Densitat d'habitatges			
54,42 hab/ha		8 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	0 %		

Incidència / Observacions	Aquest polígon no respon per les seves característiques a la tipologia dels habitatges de protecció i estaran situats en altres polígons, si bé hauran d'assumir les cessions d'aprofitament del 10%. El projecte d'urbanització podrà ajustar les alineacions a la solució concordant amb el viari del sector SUD4 Canaleta central. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. El projecte d'edificació serà unitari i contemplarà que la franja de 5 metres als llindars que confronten amb la zona A11c sigui tractat amb vegetació amb un mínim d'un arbre cada 20 m2, que actuï de franja de protecció amb el sòl industrial.

Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

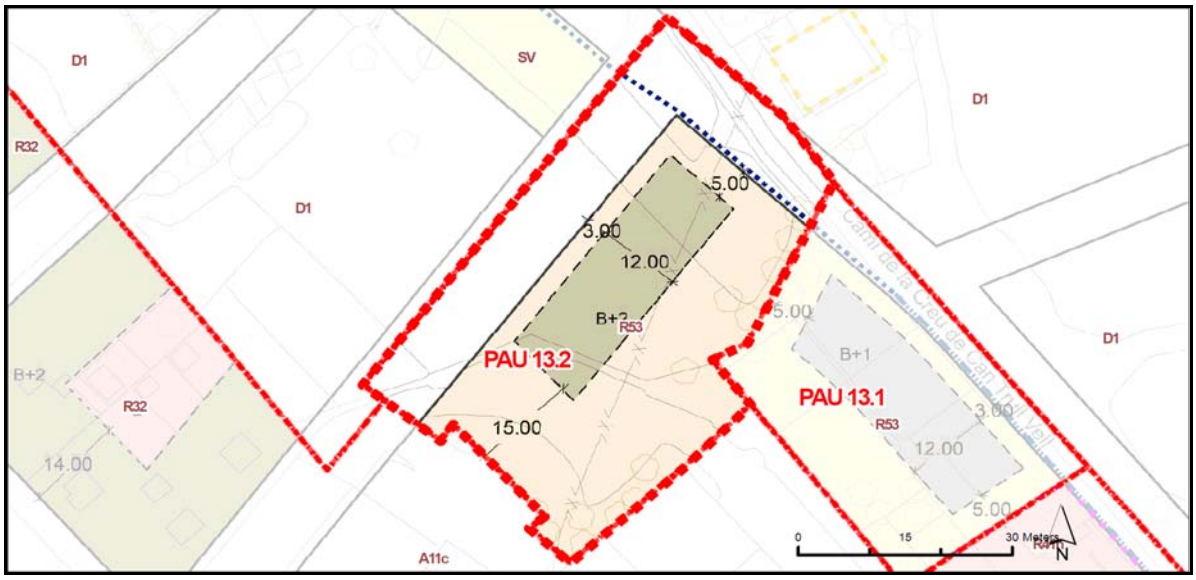
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Avant projecte d'urbanització PAU 13.1 i 13.2	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 13.2

Ajuntament de Banyoles

CAN TRULL VELL	
Situació	Comprèn els terrenys que conformen l'encreuament dels carrers Blanquers i el Camí de la Creu d'en Trull.
Objectius	Transformar el sòl industrial actual integrat a la UA5 per destinar-lo a ús residencial alhora que determinar un ús en coherència amb les determinacions del sector confinant Canaleta 1.
Antecents urbanistics	SUNC. A11c

Superficie	2669,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R5



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,49 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
34,47 %	0,00 %	0,00 %	34,47 %

Densitat d'habitatges			
26,20 hab/ha		7 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	0 %		

Incidència / Observacions	Aquest polígon no respon per les seves característiques a la tipologia dels habitatges de protecció i estaran situats en altres polígons, si bé hauran d'assumir les cessions d'aprofitament del 10%. El projecte d'urbanització podrà ajustar les alineacions a la solució concordant amb el viari del sector SUD4 Canaleta central. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. El projecte d'edificació serà unitari i contemplarà que la franja de 8 metres als llindars que confronten amb la zona A11c sigui tractat amb vegetació amb un mínim d'un arbre cada 20 m2, que actuï de franja de protecció amb el sòl industrial. Pel desenvolupament d'aquest polígon s'haurà de resoldre la línia d'electricitat aèria que el creua, quin cost s'haurà de distribuir entre aquest sector, el SUD04 i amb una aportació municipal del 50% del seu cost

Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	En aquest polígon hi han elements protegits identificats IC2_16, i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda

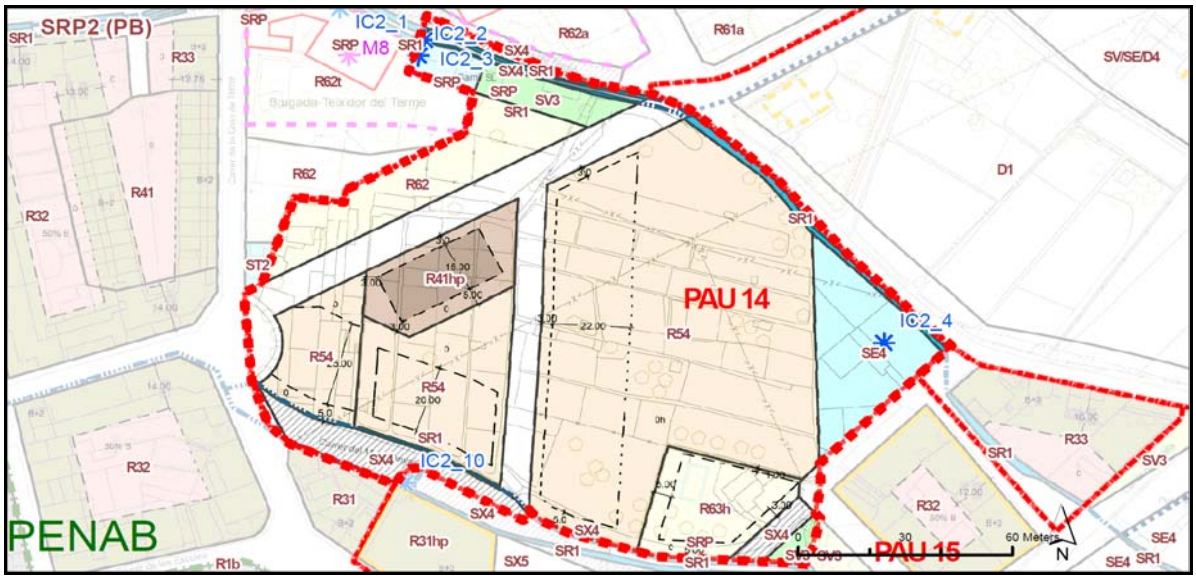
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 13.1 i 13.2	1º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 14

Ajuntament de Banyoles

MOLÍ 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 secundaria d'ús restringit d'accés a les noves edificacions i de caràcter eminentment peatonal. Es tindrà especial atenció a l'existència dels recs existents. Obtenir un equipament públic a l'edifici de l'antiga farinera.
Antecents urbanistics	SUNC / Zona S32

Superficie	19416,00m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R4, R5 i R6



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
0,36 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
29,23 %	2,51 %	6,47 %	20,25 %

Densitat d'habitatges		
36,56 hab/ha		71 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
100 %	40,13 %	

Incidència / Observacions	El projecte d'urbanització haurà de precisar les alineacions de la vialitat que vindran condicionades per la presencia dels recs existents que cal preservar. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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 que es qualifiquen de Oh. 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. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
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

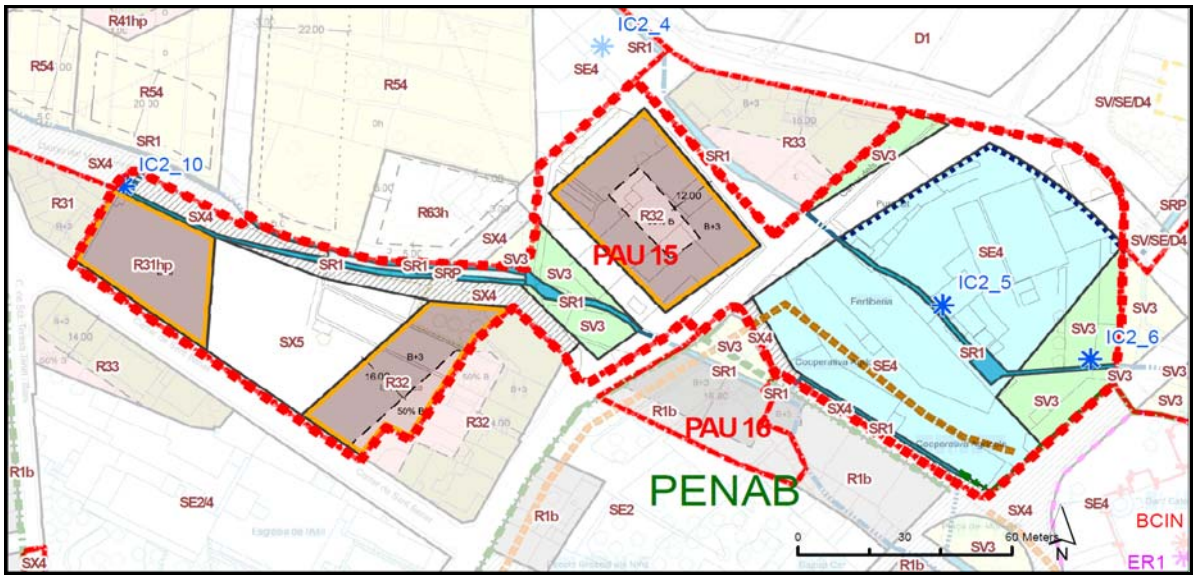
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 14 i 15	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 15

Ajuntament de Banyoles

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.
Antecents urbanistics	SUNC / I11 - C1

Superficie	17617,00m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R31, R32 i R33



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,80 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
77,32 %	13,41 %	31,45 %	32,47 %

Densitat d'habitatges			
72,38 hab/ha		128 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
73,5 %	40 %		

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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
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.

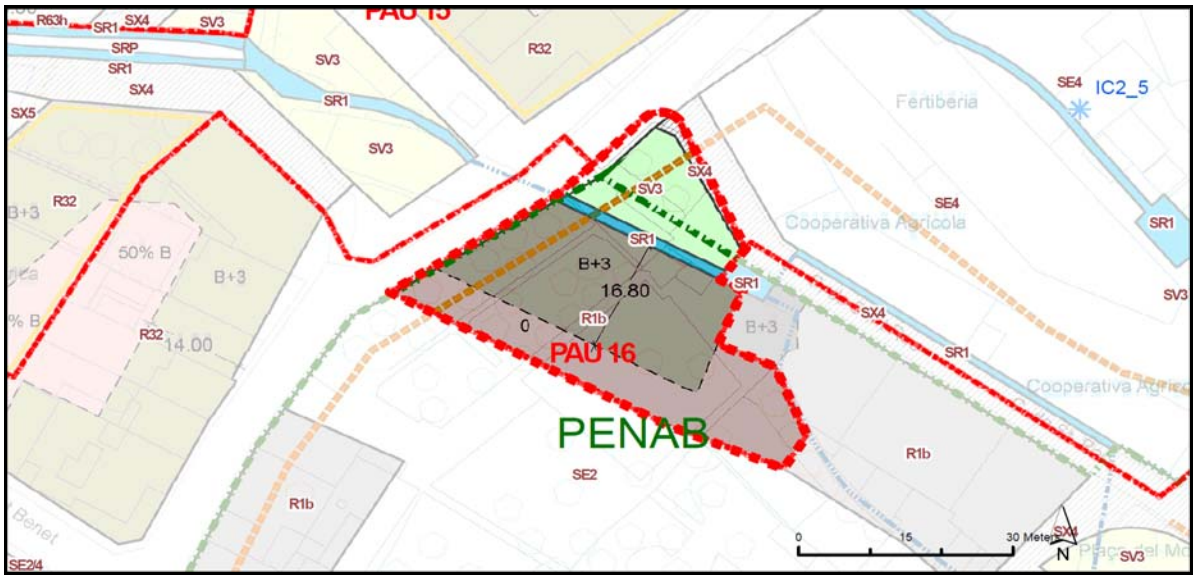
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Avant projecte d'urbanització PAU 14 i 15	1º	Cooperació.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	SUC. Zona C1b

Superficie	1401,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,68 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
25,55 %	16,77 %	0,00 %	8,78 %

Densitat d'habitatges			
207,00 hab/ha		29 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

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	

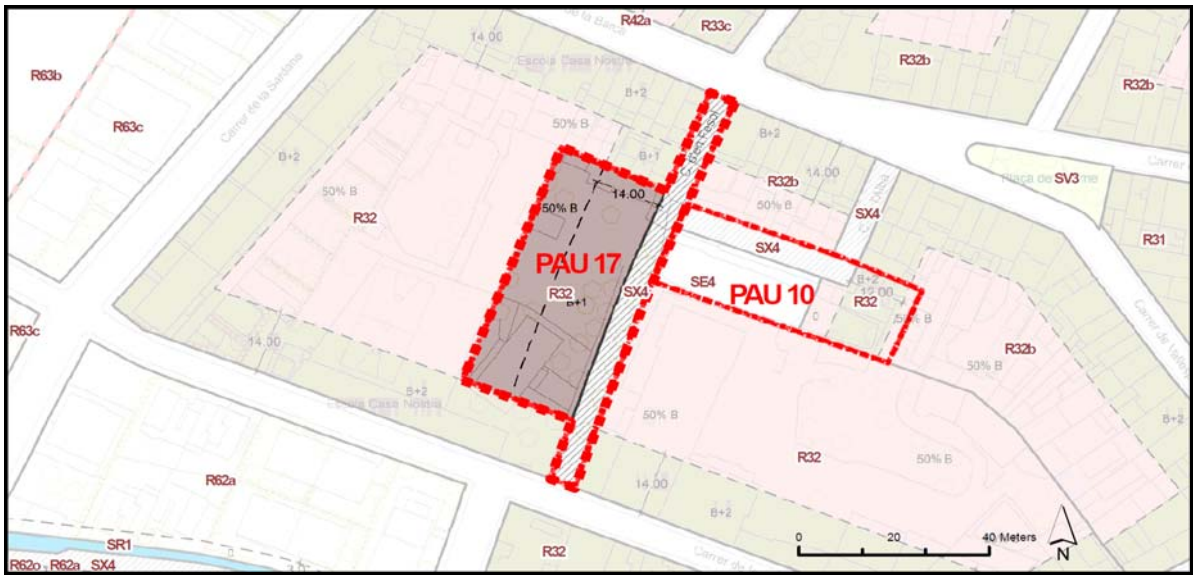
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 17

Ajuntament de Banyoles

C/ D'EN FESOL	
Situació	Comprèn part de l'interior d'illa entre el C/ de la Barca i el C/ de les Pedreres.
Objectius	Ordenar part de l'interior 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.
Antecents urbanistics	SUNC. I23 / I24

Superficie	1853,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R32



Delimitació

Sostre màxim edificable				
1,02 m²st/m²s				
Sòl públic per sistemes				
Total	**V**	**E**	**X**	
27,64 %	0,00 %	0,00 %	27,64 %	

Densitat d'habitatges		
108,00 hab/ha	20 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
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 encreuament 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 respectant l'ordenació del planejament vigent, no es troba dins dels supòsits de l'art. 70.2a. Els carrils bici a executar en el polígon s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

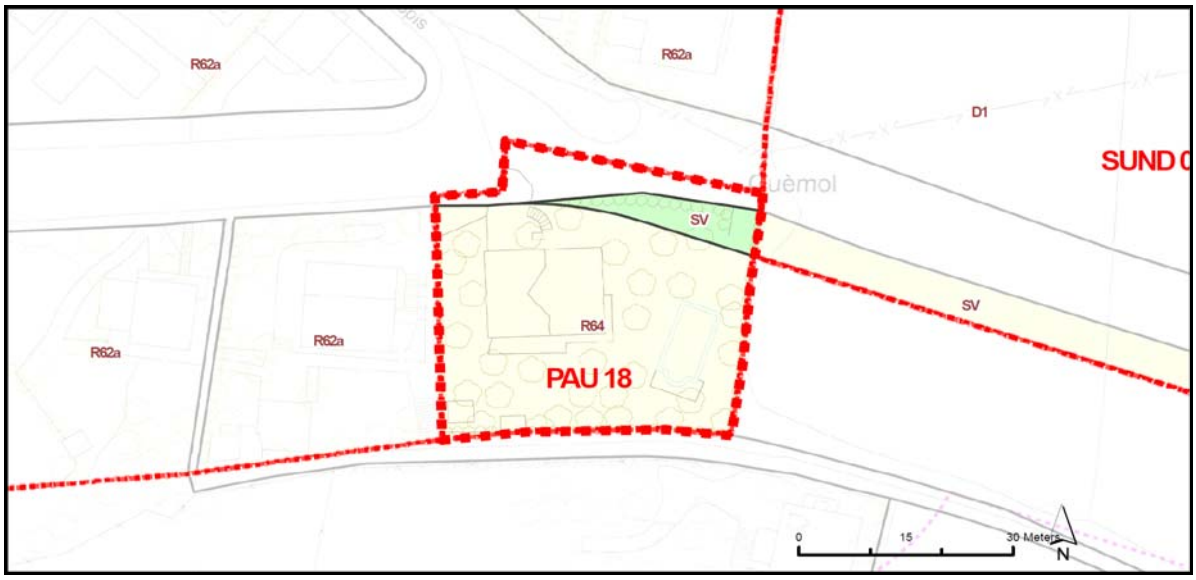
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

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.
Antecents urbanistics	SNU

Superficie	1705,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R64



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,41 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
18,94 %	7,16 %	0,00 %	11,79 %

Densitat d'habitatges			
9,31 hab/ha		2 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %		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. La nova alineació fixada s'ajustarà a la que resulti del sector SUND, de manera que es procuri afectar el mínim possible al mur de contenció existent, i en qualsevol cas la propietat podrà conservar la possessió de la finca fins que no es desenvolupi l'esmentat sector.

Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

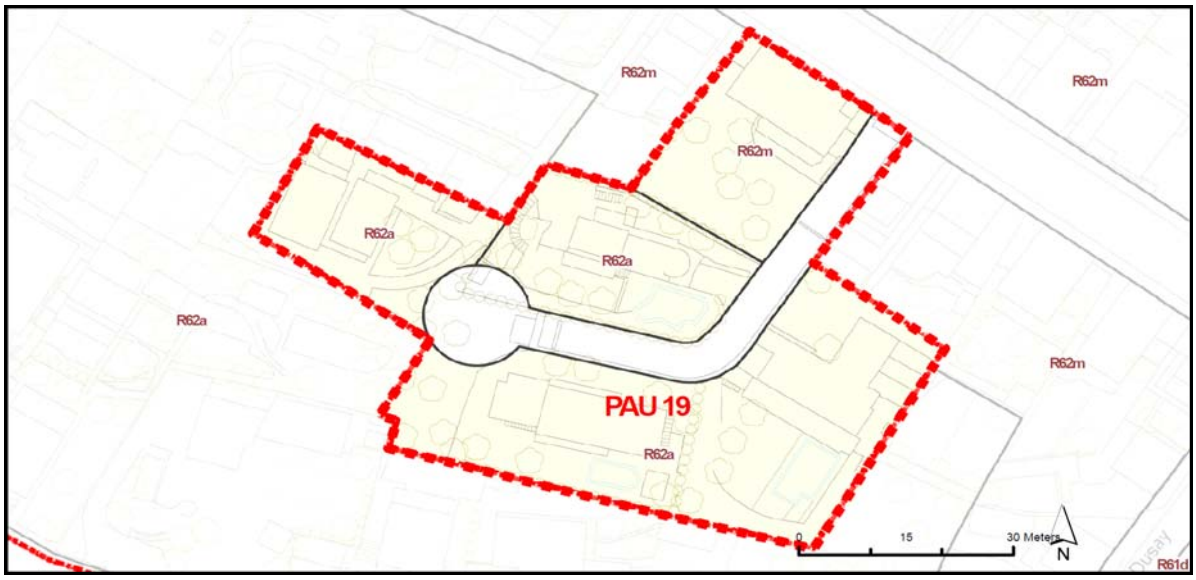
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	SUC / UA 33

Superficie	4038,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R62a



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,68 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
14,46 %	0,00 %	0,00 %	14,46 %

Densitat d'habitatges			
12,64 hab/ha		5 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	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	

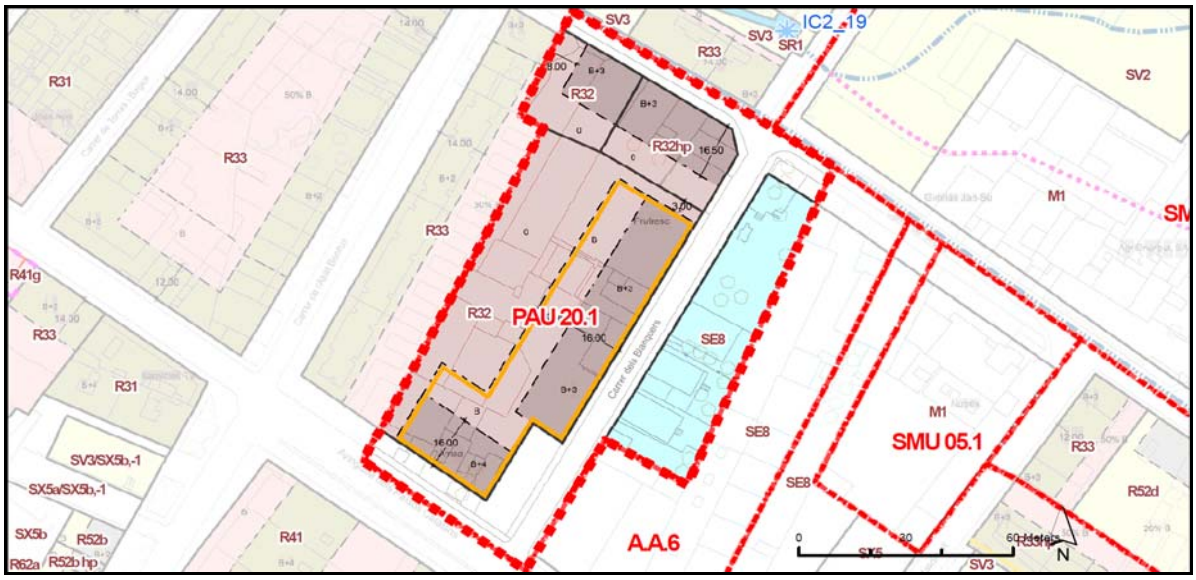
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 20.1

Ajuntament de Banyoles

Països Catalans	
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'est de l'Avinguda dels Països Catalans, entre aquests i el C/ Girona incloent els que confinen amb el C/ Blanquers.
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.
Antecents urbanistics	SUNC / PE III

Superficie	11214,00m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R3



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,05 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
42,80 %	0,00 %	17,51 %	25,29 %

Densitat d'habitatges			
100,80 hab/ha		113 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
76,65 %	33,73 %		

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 industries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. En el polígon hi ha una superfície segons cadastre de 2.397 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. A les finques que disposen d'una edificació ajustada al planejament que són les situades al C/ Blanquers, 25 i al C/ Girona 90 i 98, d'acord amb les determinacions de l'article 134.2 a) se les exclourà de la reparcel·lació, si bé, hauran de participar en les despeses d'urbanització d'acord amb la seva valoració ponderada. El polígon haurà d'assumir la indemnització de les construccions de les finques amb referència cadastral 1028810DG8612N0001SA, 1208811DG8612N0001ZA i 1028812DG8612N0001UA que tenen una superfície construïda segons el cadastre de 220 m2, 240 m2 i 480 m2. El polígon té l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

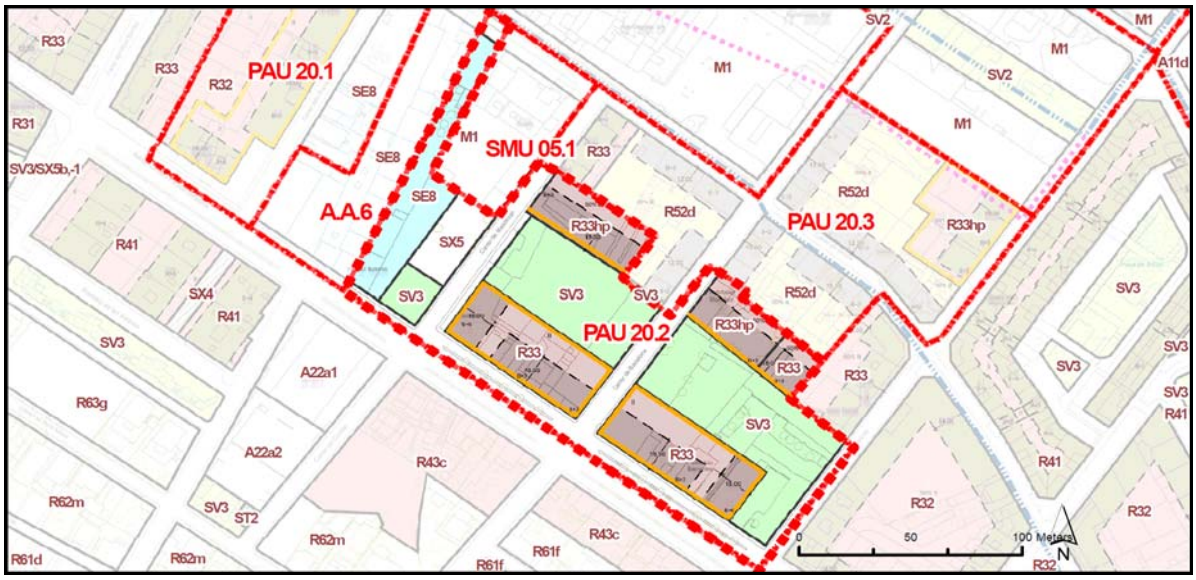
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 4, 5.1,5.2 i 5.3.	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 20.2

Ajuntament de Banyoles

Països Catalans	
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'est de l'Avinguda Països Catalans, des del carrer Masdevall al carrer Barcelona.
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.
Antecents urbanistics	SUNC / PE III

Superficie	21807,00m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R3



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,02 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
68,04 %	32,82 %	9,40 %	25,83 %

Densitat d'habitatges		
93,20 hab/ha		203 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
76,88 %	34,83 %	

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 industries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. En el polígon hi ha una superfície segons cadastre de 953 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. A les finques que disposen d'una edificació ajustada al planejament que són les situades a l'Avinguda Països Catalans, 167 i 171, d'acord amb les determinacions de l'article 134.2 a) se les exclourà de la reparcel·lació, si bé, hauran de participar en les despeses d'urbanització d'acord amb la seva valoració ponderada. El polígon haurà d'assumir la indemnització de les construccions de les finques amb referència cadastral 1028807DG8612N0001SA i 1028803DG8612N0001XA que tenen una superfície construïda segons el cadastre de 360 m2 i 320 m2. El polígon té l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament urbanístic. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
Protecció patrimonial	

Agenda

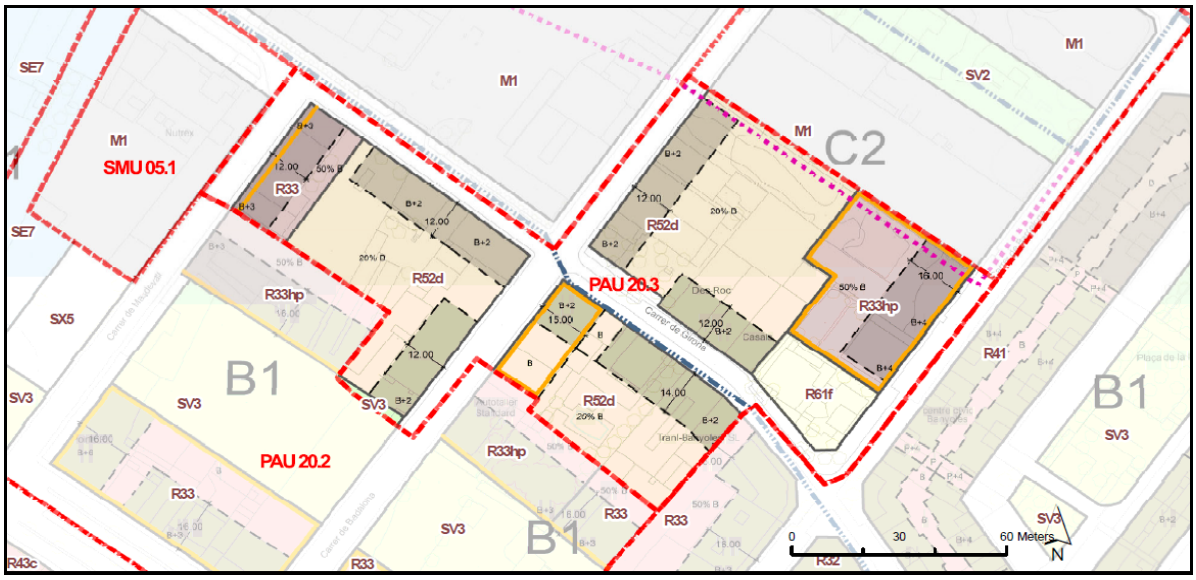
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Avant projecte d'urbanització PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 4, 5.1,5.2 i 5.3.	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 20.3

Ajuntament de Banyoles

Països Catalans	
Situació	Comprèn els terrenys que confinen al C/ Girona entre el C/ Masdevall fins al C/ Barcelona.
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.
Antecents urbanistics	SUNC / PE II, PE III

Superficie	14824,00m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R3 i R5



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,15 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
22,68 %	0,36 %	0,00 %	22,32 %

Densitat d'habitatges			
72,40 hab/ha		107 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
88,28 %	20,76 %		

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 industries i la generació de uns sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments. En el polígon hi ha una superfície segons cadastre de 1.850 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. La reparcel·lació confirmarà les titularitats originàries mitjançant una reparcel·lació econòmica i el 10% de cessions d'aprofitament es determinarà mitjançant l'aprofitament que obtenen efectuant la ponderació de valors en funció dels usos assignats en l'ordenació detallada del polígon. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

Mesures ambientals	Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. La intervenció sobre el rec s'ajustarà a les determinacions que es contemplin en el PER.
Protecció patrimonial	

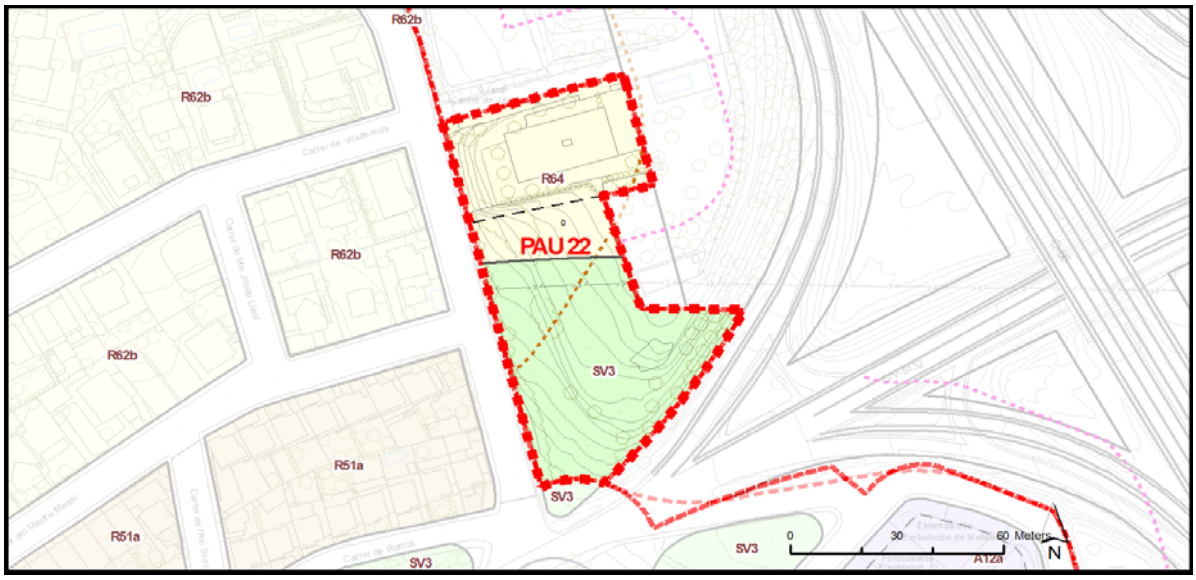
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Avant projecte d'urbanització PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 4, 5.1,5.2 i 5.3.	1º	Cooperació
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 22

Ajuntament de Banyoles

CARRER CATALUNYA	
Situació	Compren una franja de terrenys a l'est del C/ Catalunya que limiten amb la franja de protecció del límit d'edificació de la variant.
Objectius	Integrar en el sòl urbà la construcció autoritzada en SNU fixant una ordenació que contempli la cessió de sòl per espais lliures a la confluència entre el sòl urbà i l'accés per la variant.
Antecents urbanistics	SNU

Superficie	5369,10 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R64



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,21 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
56,44 %	56,44 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges			
3,77 hab/ha		2 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %	0 %		

Incidència / Observacions	L'espai destinat a espai lliure públic haurà d'enjardinar-se adequadament per garantir una imatge visual acceptable des de l'accés per la variant pel que caldrà realitzar un EIIP i que el projecte que el desenvolupi contempli tractaments d'estabilització de talussos i proteccions acústiques. Al resultar una fica 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	

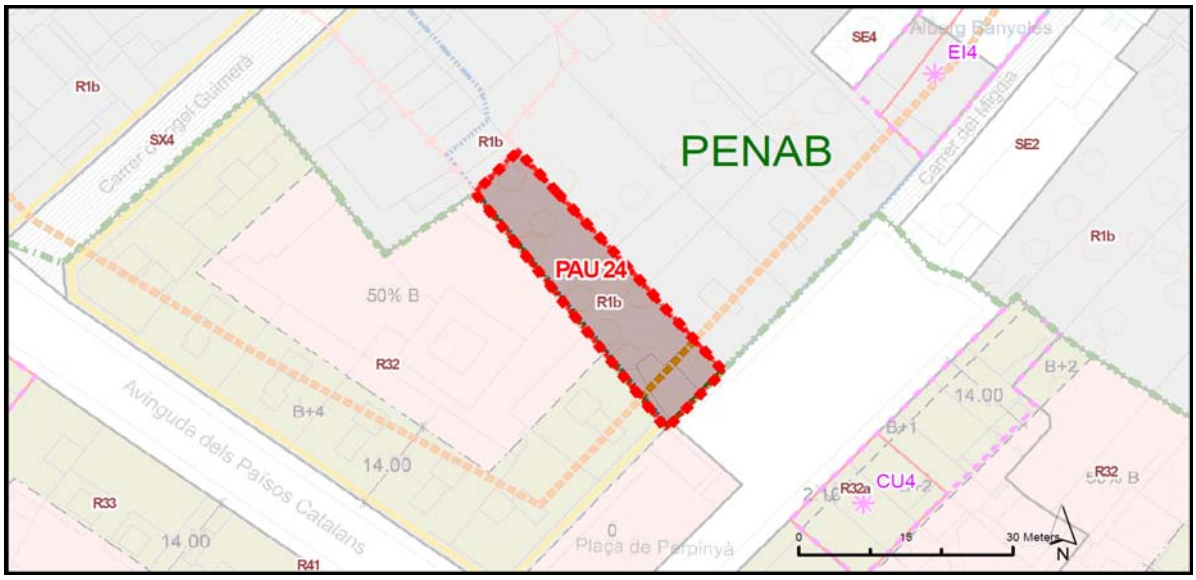
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
		Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

PAU 24

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
Antecents urbanistics	SUC / C1b

Superficie	452,00 m²		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1b



Delimitació - - - -

Sostre màxim edificable			
1,52 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges			
110,60 hab/ha		5 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %		0 %	

Incidència / Observacions	Aquest polígon prové d'una modificació puntual del pla general i prèviament 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 correspondència i coherència a la naturalesa pròpia de l'obra, i sotmesa a informe previ de la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura.

Agenda

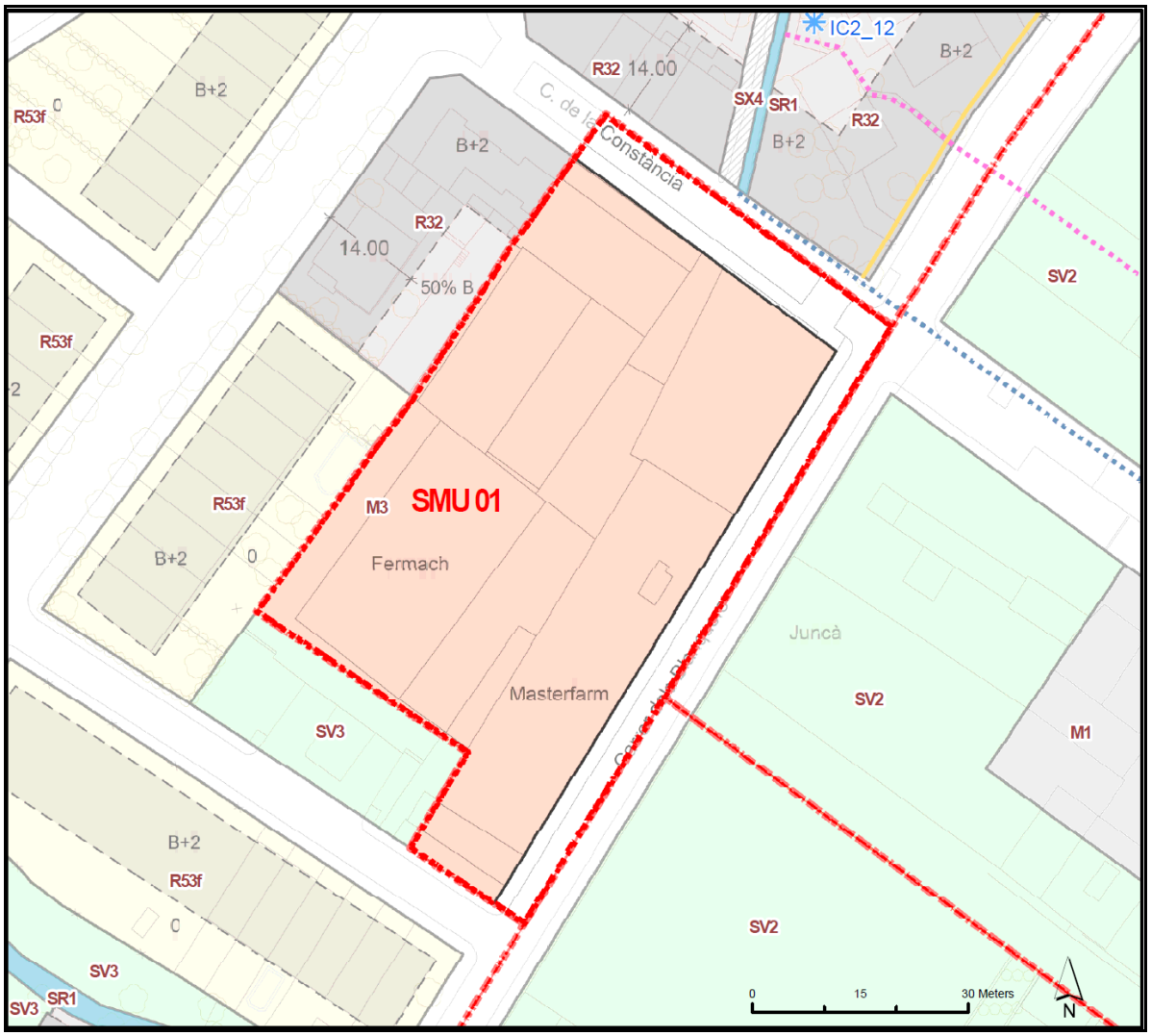
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
		Compensació bàsica
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SMU 01

Ajuntament de Banyoles

CARRER BLANQUERS	
Situació	Comprèn els terrenys entre el C/ Blanquers, C/ Constància i el C/ dels Estricadors actualment ocupats per activitats econòmiques.
Objectius	Ordenar la transformació d'aquests terrenys per usos residencials i terciaris tot substituint les naus i coberts més obsolets.
Antecedents urbanistics	SUC I.3

Superficie	4496 m2		
Ús principal	Residencial - Terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,20 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
40,00%	22,00%	0,00 %	18,00 %

Densitat d'habitatges			
94,00 hab/ha		42 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %		30 %	

SMU 01

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 industries 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, fins i tot ampliacions, que requereixin les activitats existents per millorar el funcionament de les mateixes, si bé, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada". 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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.
Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
Protecció patrimonial	

Agenda

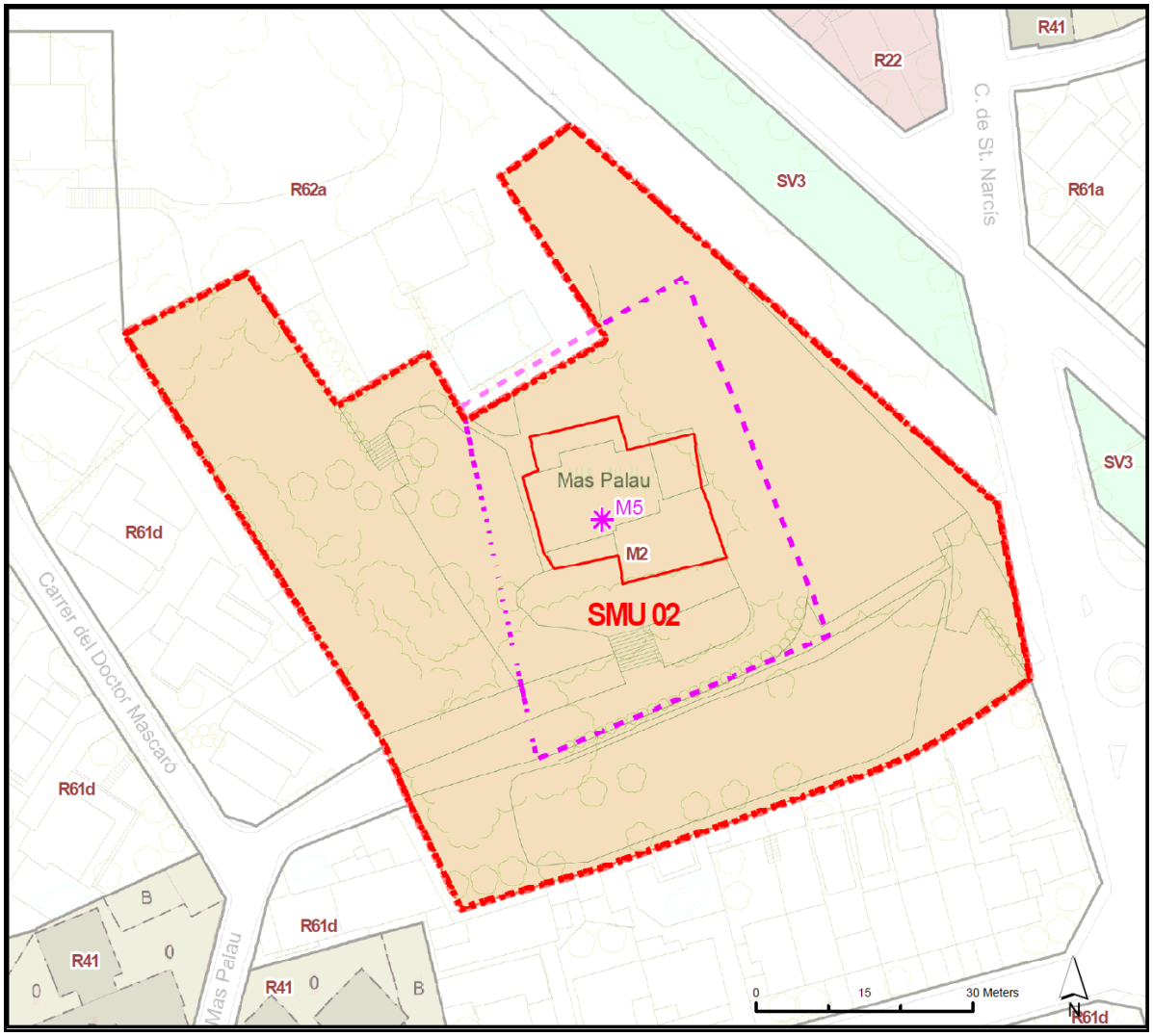
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica
Pla de Millora Urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 02

Ajuntament de Banyoles

MAS PALAU	
Situació	Comprèn el pati de Mas Palau i els terrenys colindants fins al carrer Joan XXIII, incorporant la finca protegida identificada M5 i el seu entorn de protecció.
Objectius	Resoldre la ordenació d'aquests terrenys implantant una volumetria de composició lliure però respectant l'edificació protegida del Mas Palau.
Antecedents urbanistics	SUC / R62a / PEP

Superficie	6723 m2		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

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

Densitat d'habitatges			
5,90 hab/ha		4 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
17,59 %	0 %		

SMU 02

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacions	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 l'entorn de protecció del Mas Palau, identificat M5 i per tant les intervencions que s'hi adossin seran les mínimes possibles. En el sector hi ha 946 m2 de residencial existent i en funció que no s'incrementa el sostre residencial d'habitatge no és preveuen habitatges de protecció. En el pla de millora urbana s'haurà d'aportar un aixecament topogràfic per precisar l'alineació del vial i si del mateix en resulta una afectació s'haurà de formalitzar la seva cessió i ajustar la delimitació de la finca a la rasant oficial.
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 M5 i per tant la intervenció sobre el mateix s'ajustarà a les determinacions contingudes en el PEPP.

Agenda

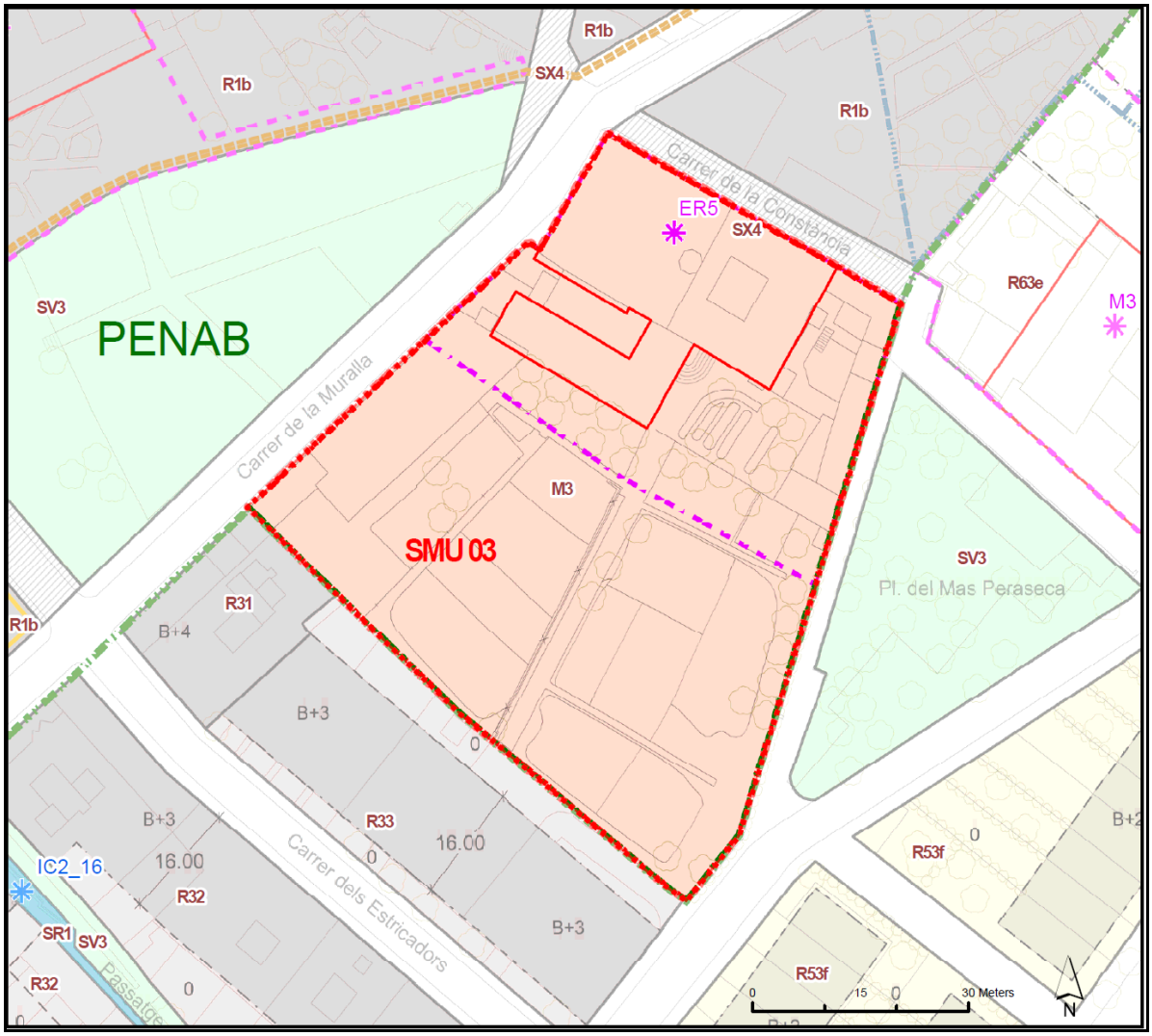
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
		Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SMU 03

Ajuntament de Banyoles

PROVIDÈNCIA	
Situació	Comprèn la finca del convent de la Providència entre el C/ de la Muralla i el C/ de la Constància.
Objectius	Establir la transformació d'aquest espai de manera que es garanteixi la protecció de l'església, per destinar-la a equipament públic, i la creació d'un nou espai lliure públic entre la zona verda de davant de la muralla i la plaça de davant de Ca l'Ameller que les interrelacioni.
Antecedents urbanistics	SUNC / PENAB

Superficie	4993 m2		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R1



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,30 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55,00%	30,00%	25,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges		
150,00 hab/ha		75 hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
85 %	15 %	

SMU 03

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacions	El nombre màxim de plantes serà 4 (B+3), excepte al front edificable amb façana al C/ Muralla. Aquest sector haurà de formalitzar el 10% de les cessions d'aprofitament que pel fet de regular-se una promoció única podran materialitzar-se en el seu equivalent econòmic en habitatges de protecció construïts. El PMU fixarà la ubicació dels habitatges de protecció. Els percentatges definits de sòl públic per sistemes entre espai lliure públic i equipaments podran intercanviar-se mantenint el percentatge del 55% total però en qualsevol cas l'edificació ER5 es destinarà a equipament públic cultural. La intervenció municipal sobre aquest equipament públic abastarà tot l'àmbit de l'entorn de protecció amb independència de la seva qualificació. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. Si en el PMU es justifica adequadament mitjançant un avantprojecte de l'edificació resultant, s'admetran solucions que integrin a la façana cossos sortints oberts, creant filtres entre l'interior i l'exterior que facin la funció de mecanismes de control climàtic i de millora qualitativa ambiental de l'habitatge, sense que computin com sostre edificable en un màxim d'una superfície del 15 % del sostre assignat.
Mesures ambientals	En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.
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

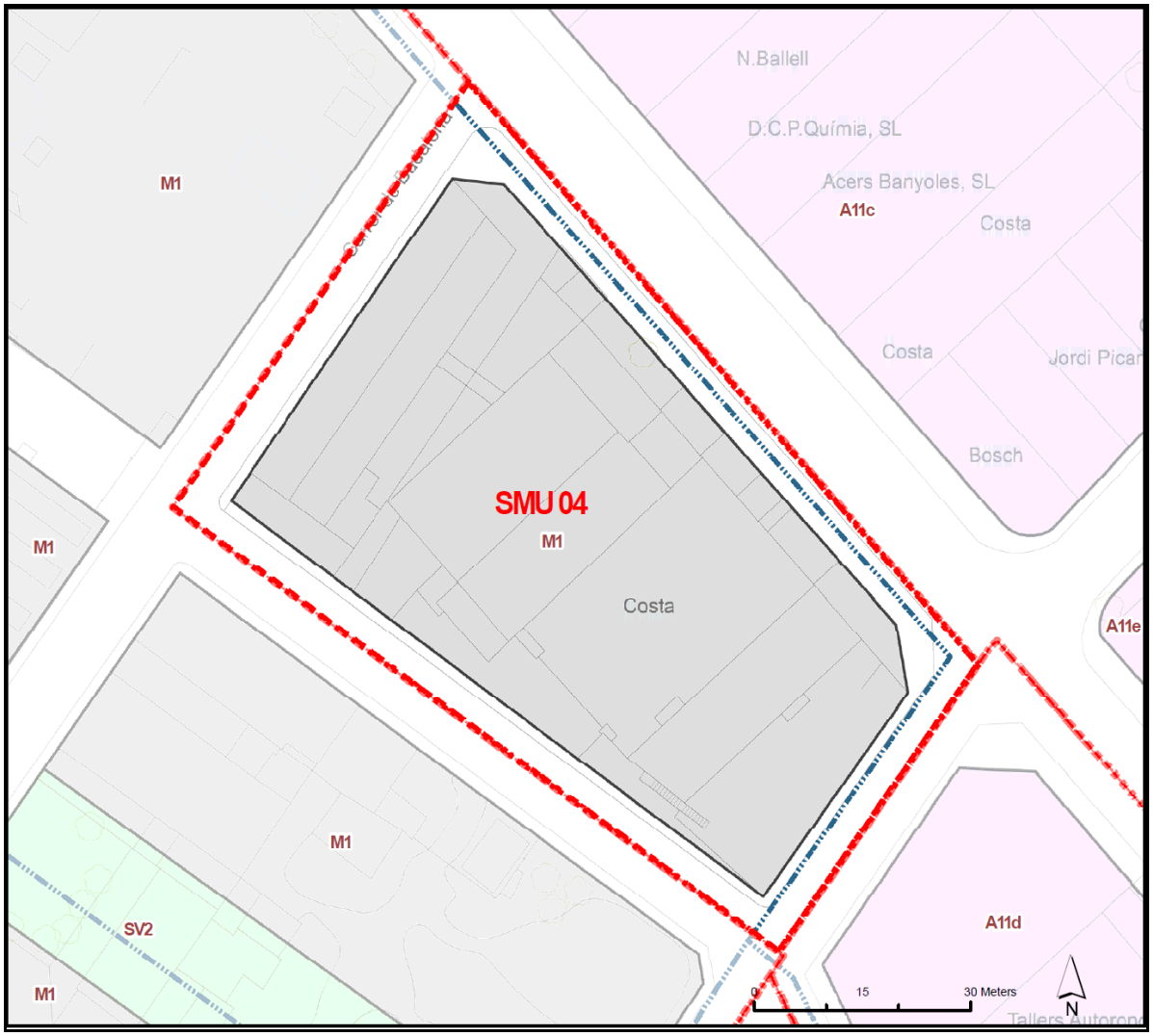
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
		Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SMU 04

Ajuntament de Banyoles

CAN COSTA	
Situació	Comprèn els terrenys situats a l'illa conformada pels C/Badalona, C/ Paper, C/ Badalona i la ronda monestir.
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 urbanistics	SUNC / I.3 / UA 5

Superficie	6128 m2		
Ús principal	Residencial, terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,20 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
50,00%	0,00%	15,00 %	35,00 %

Densitat d'habitatges			
94,00 hab/ha		58 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %		30 %	

SMU 04

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacions	Es contemplarà una vorera a la Ronda Monestir 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 una doble filera d'arbrat. 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. 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, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada. Aquestes possibles intervencions en qualsevol cas hauran d'incorporar millores notables en la imatge urbana resultant. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.
Mesures ambientals	S'haurà de garantir la preservació dels recs existents que creuen el polígon, tot donant compliment a les determinacions del PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
Protecció patrimonial	

Agenda

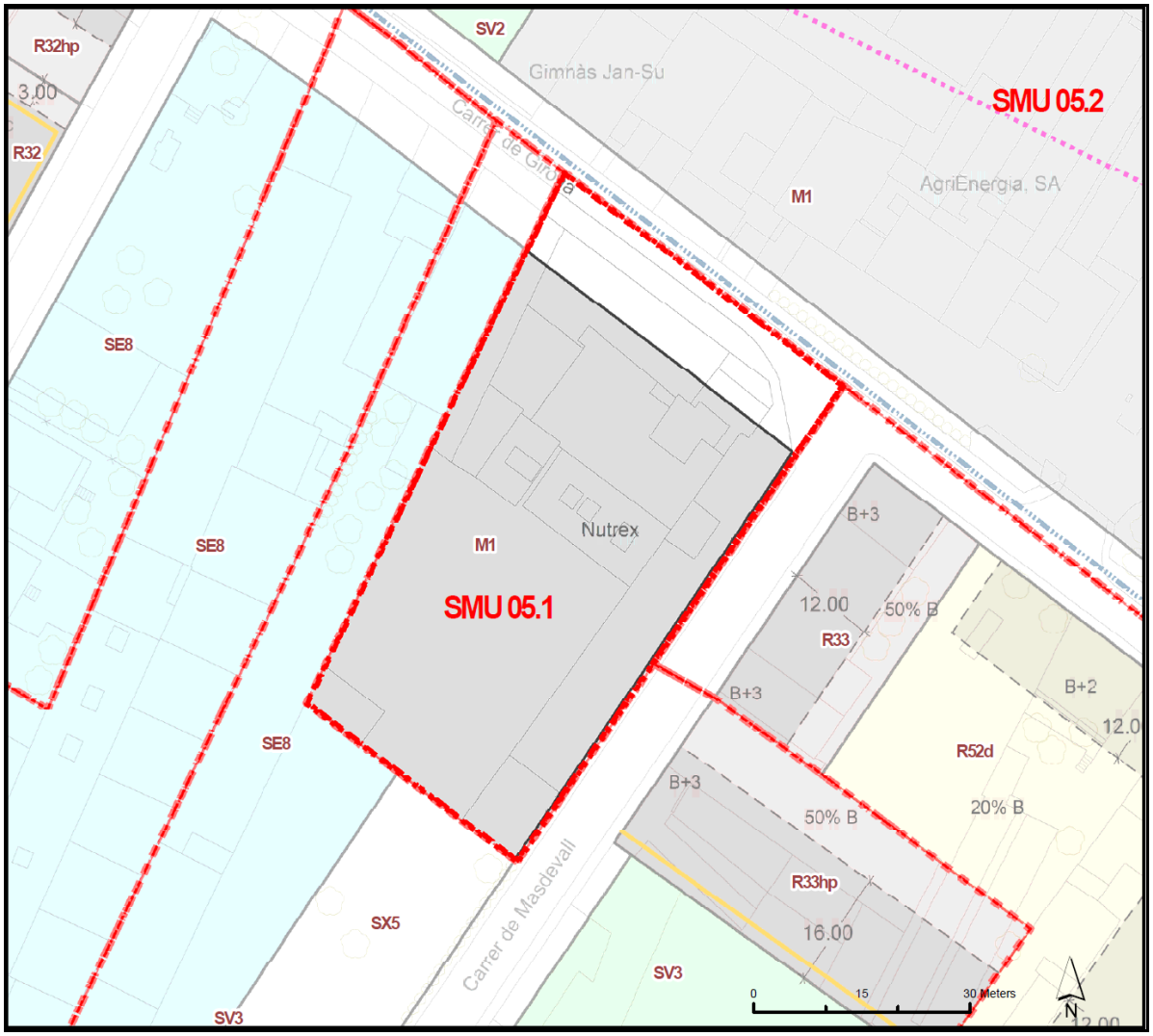
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 05.1

Ajuntament de Banyoles

NUTREX	
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 urbanistics	SUNC / PE III

Superficie	3335 m2		
Ús principal	Residencial - Terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,20 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
60,00%	0,00%	5,00 %	55,00 %

Densitat d'habitatges			
94,00 hab/ha		31 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %		30 %	

SMU 05.1

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 industries 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 es procurarà mantenir les alineacions de la zona SX5 definida al PAU 20.2. El Pla derivat valorarà la conveniència de mantenir part de l'edificació de l'actual sitja 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, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada. 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 20, l'agenda fixada del tercer sexenni quedarà prorrogada automàticament si no s'han desenvolupat els referits PAUs. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el sector s'ajustaran a les determinacions que reguli el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
Protecció patrimonial	

Agenda

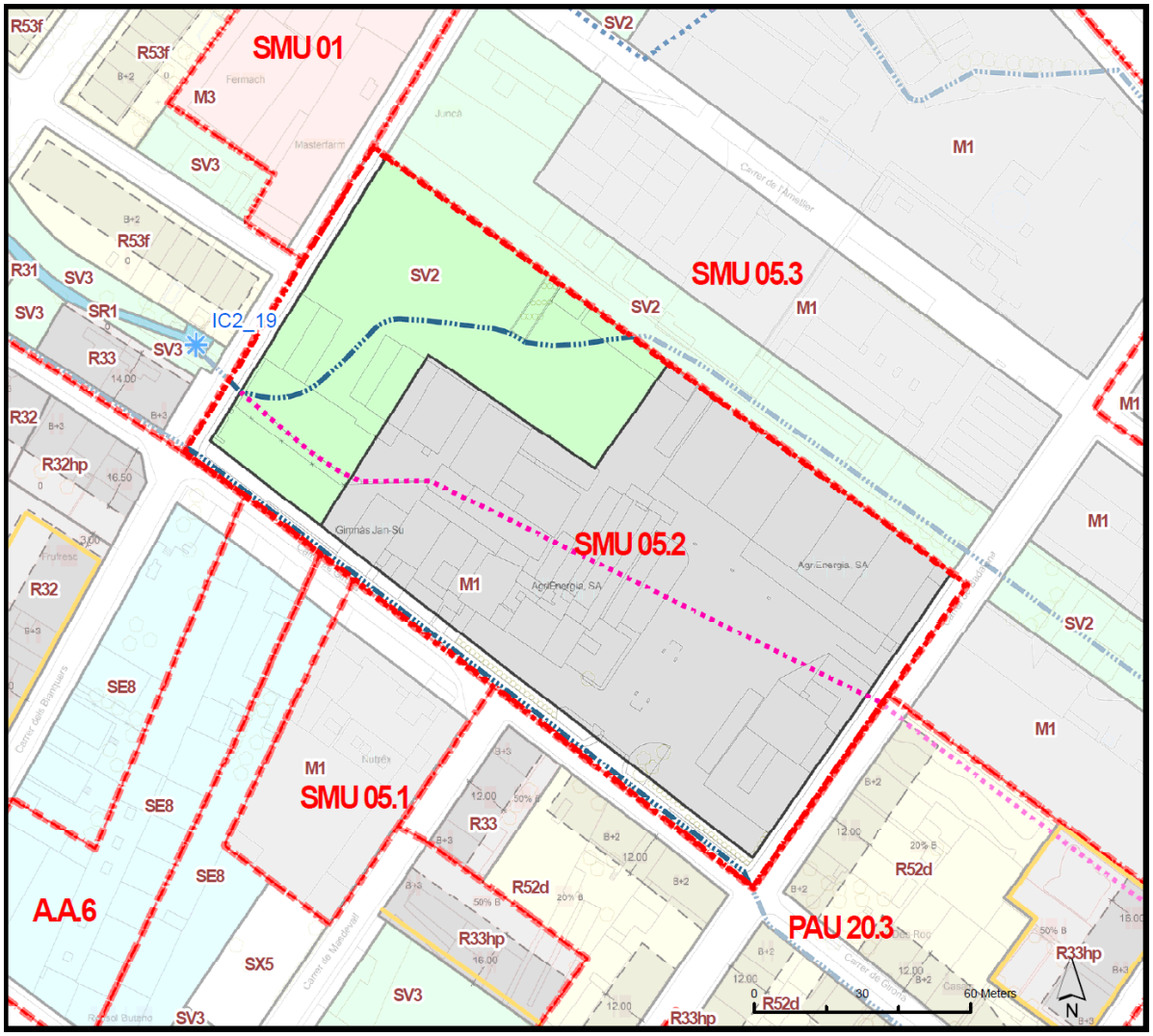
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 05.2

Ajuntament de Banyoles

AGRIENERGIA	
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 urbanistics	SUC / I3

Superficie	19832 m2		
Ús principal	Residencial - Terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,20 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
50,00%	30,00%	8,00 %	12,00 %

Densitat d'habitatges			
94,00 hab/ha		186 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %		30 %	

SMU 05.2

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 industries 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, i si bé, queda definit en el plànol d'ordenació la ubicació dels espais destinats a dotacions públiques, 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. Tan mateix el PMU podrà respectar els espais ocupats per les instal·lacions elèctriques existents, quin sostre no comporta edificabilitat. 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, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada. 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 20, l'agenda fixada del tercer sexenni quedarà prorrogada automàticament si no s'han desenvolupat els referits PAUs, si bé podrà desenvolupar-se si així no proposa la propietat. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el sector s'ajustaran a les determinacions que reguli el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
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

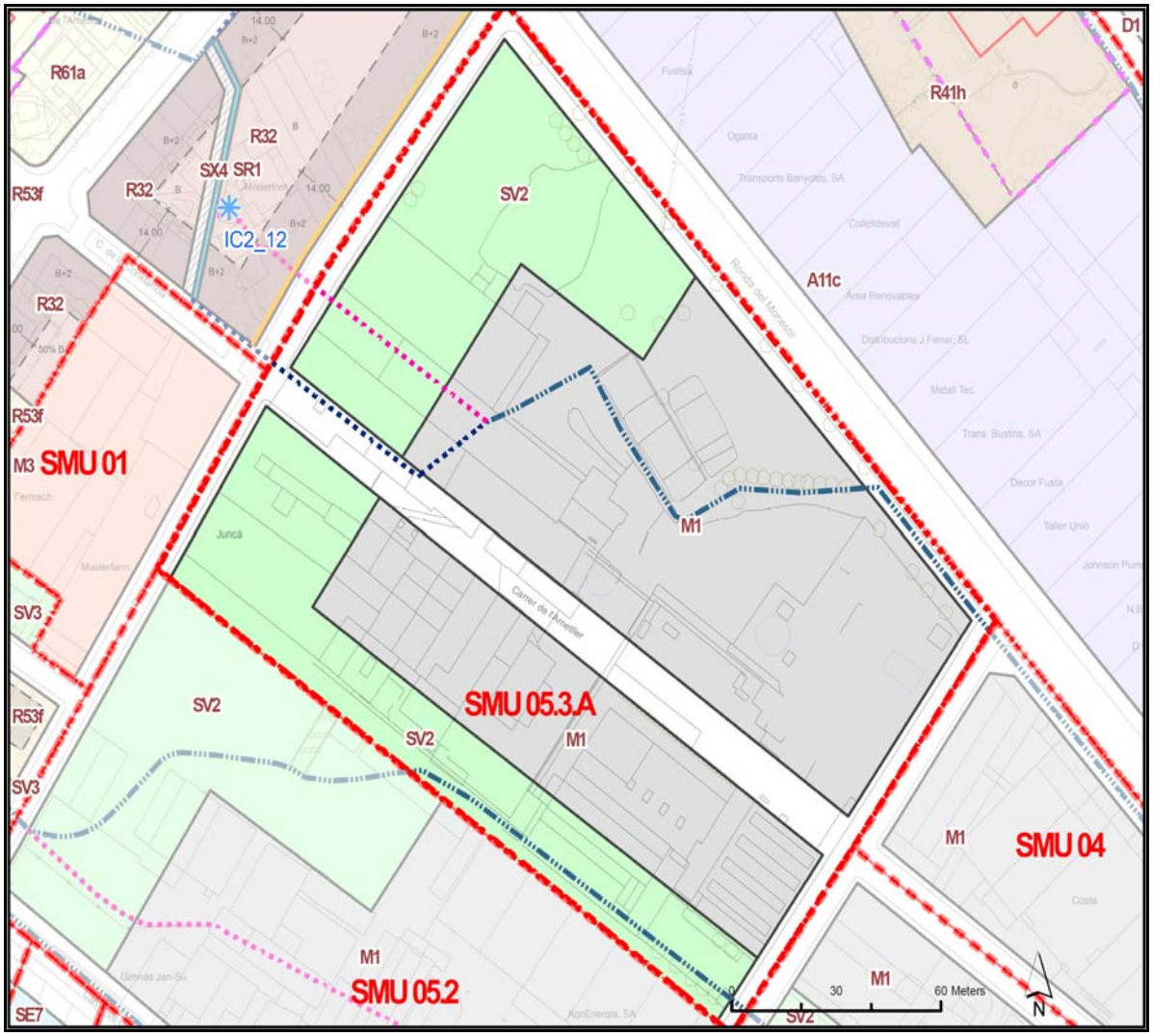
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 05.3.A

Ajuntament de Banyoles

CAN JUNCÀ	
Situació	Comprèn els terrenys situats entre els carrers Blanquers, Badalona i la Ronda del Monestir.
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 urbanistics	SUC / SUNC I3/Ua5/PE II

Superficie	31471 m2		
Ús principal	Residencial - Terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable
1,20 m2st/m2s

Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
60,00%	30,00%	8,00 %	22,00 %

Densitat d'habitatges	
94,00 hab/ha	296 hab

Sostre residencial	Habitatge de protecció
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació
70 %	30 %

SMU 05.3.A

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 industries 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. 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, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada. 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 20 i del SMU 05.3.B, l'agenda fixada del tercer sexenni quedarà prorrogada automàticament si no s'han desenvolupat els referits PAUs i el SMU 05.3.B. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el sector s'ajustaran a les determinacions que reguli el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
Protecció patrimonial	

Agenda

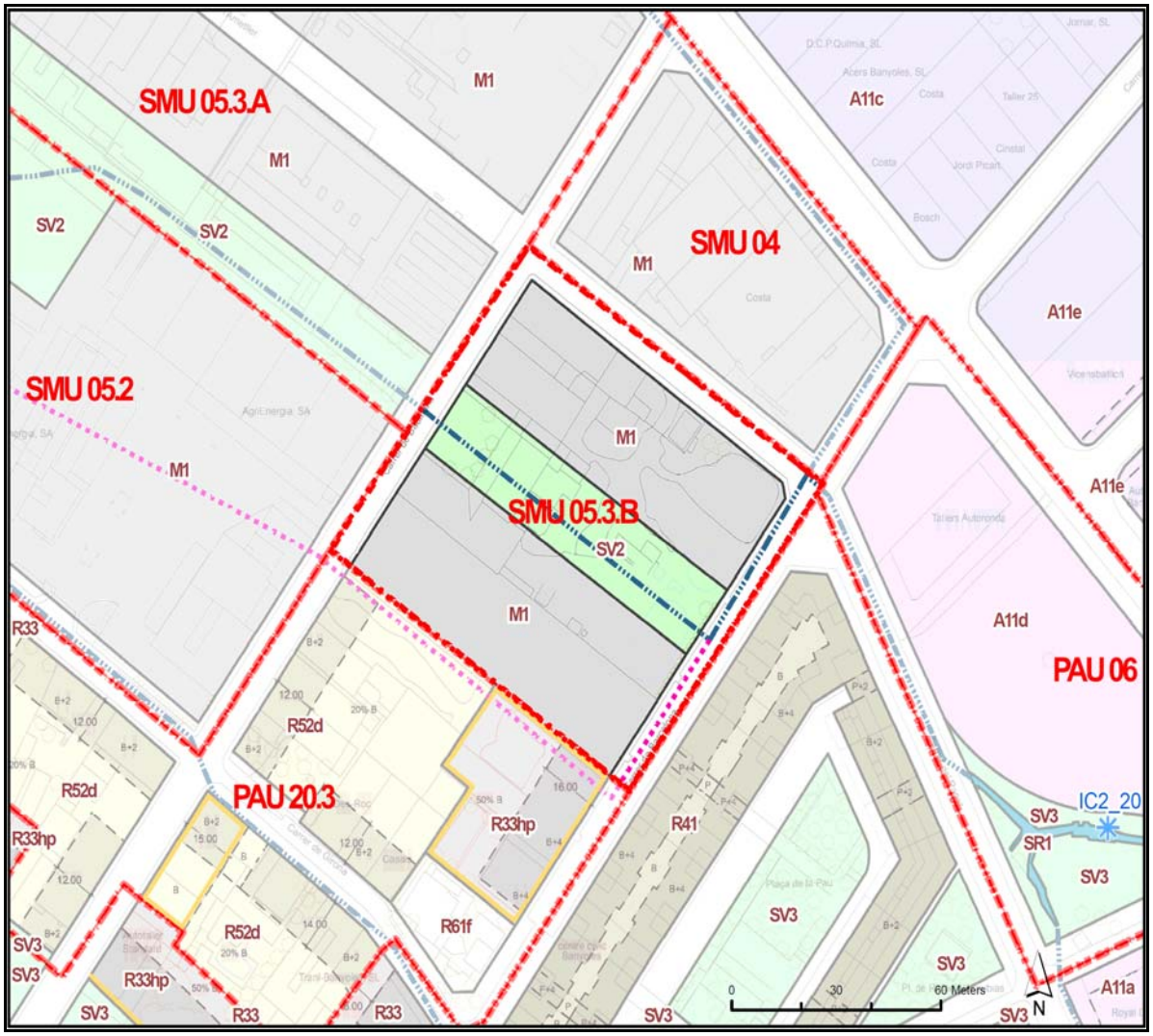
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	3º	
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SMU 05.3.B

Ajuntament de Banyoles

CAN JUNCÀ	
Situació	Comprèn els terrenys situats entre els carrers Blanquers, Barcelona, Badalona i la Ronda del Monestir.
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 urbanistics	SUNC PE II

Superficie	10072 m2		
Ús principal	Residencial - Terciari	**Usos compatibles**	R i A2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
1,20 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
60,00%	30,00%	8,00 %	22,00 %

Densitat d'habitatges			
94,00 hab/ha		95 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
70 %		30 %	

SMU 05.3.B

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 industries 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 ubicació dels espais destinats a espais lliures, 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. 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, les ampliacions que superin les adaptacions de volum o els edicles per instal·lacions de fins a 100 m2 caldrà que s'autoritzin amb les condicions regulades als articles 53 i 54 sobre usos i obres de caràcter provisional, i caldrà que assumeixin que no seran objectes d'indemnització en el projecte de gestió que desenvolupi el sector. Si aquestes intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior d'un 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible que es facin cessions anticipades de terrenys destinats a dotacions públiques, preferentment d'espais lliures públics amb el seu adequat tractament paisatgístic. Complementàriament en aquest supòsit, caldrà assumir el compromís conforme no serà objecte d'argument per incomplir l'agenda fixada. 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 20, l'agenda fixada del segon sexenni quedarà prorrogada automàticament si no s'han desenvolupat els referits PAUs. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.
Mesures ambientals	Els tractaments dels recs que creuen el sector s'ajustaran a les determinacions que reguli el PER. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments. Gestió de residus dels enderrocs tenint en compte la presència de fibrociment. S'haurà d'analitzar la presència de sòls contaminants i l'aplicació conseqüent dels protocols normatius per a la seva gestió.
Protecció patrimonial	

Agenda

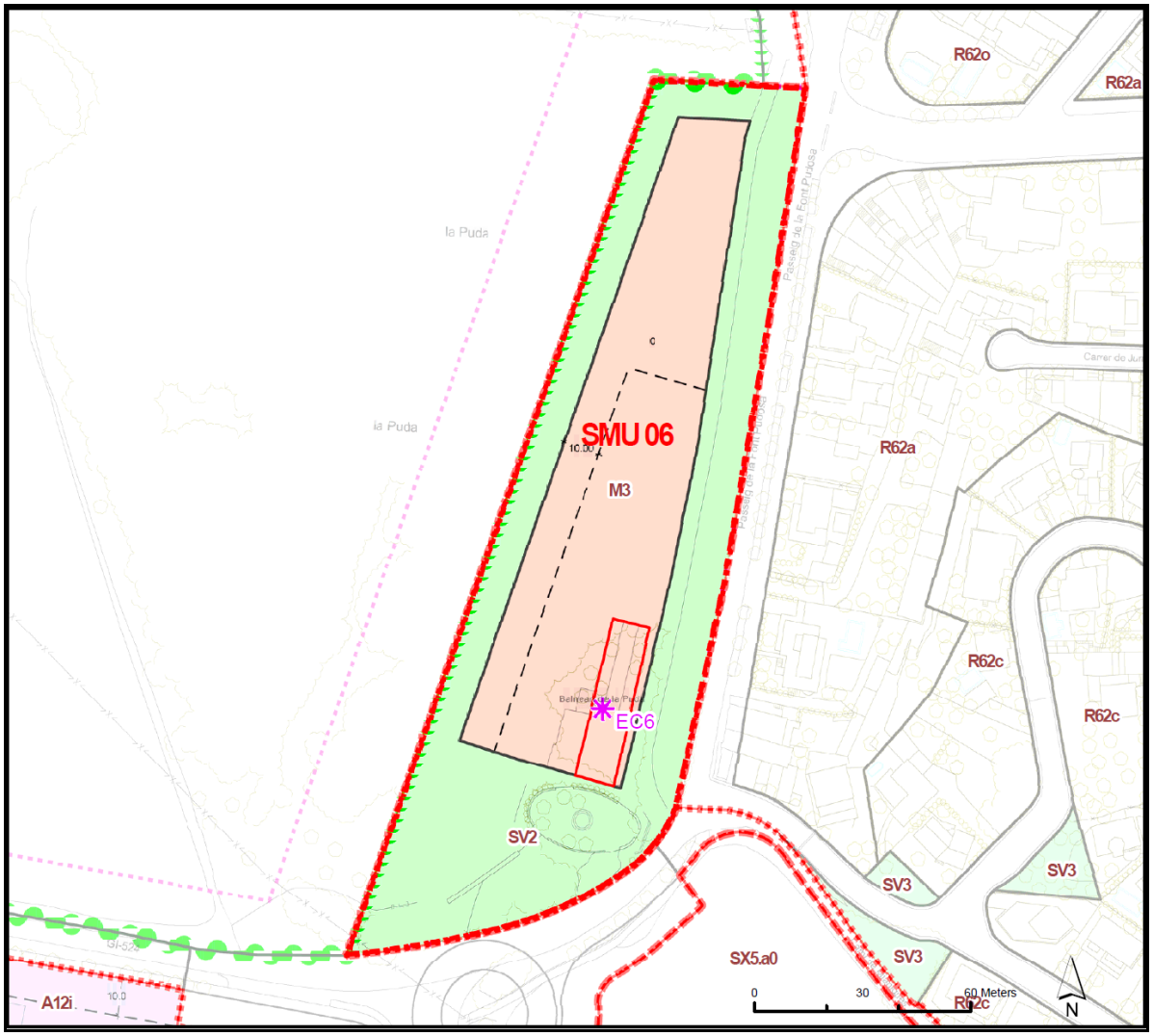
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
Avanç de Pla per definir el traçat de vials en coherència amb els PAU 20.1, 20.2, 20.3 i SMU 5.1, 5.2, 5.3 i 4.	1º	Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SMU 06

Ajuntament de Banyoles

LA PUDA	
Situació	Comprèn una franja de terrenys situada a l'oest del Passeig de la Puda on hi ha el balneari i la font de la Puda.
Objectius	Resoldre urbanísticament aquests terrenys de manera que es precisa que l'àmbit del PEIN no inclogui terrenys de sòl urbà alhora que obtenir per l'espai públic el passeig peatonal de la Puda.
Antecedents urbanistics	S5 / V2

Superficie	14378 m2		
Ús principal	Terciari	**Usos compatibles**	A21, A23 i oficines i serveis



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,26 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
56,50%	56,50%	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges	
hab/ha	hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació
%	0 %

SMU 06

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 funció que aquest sector confina amb el PEIN el seu desenvolupament requereixi el tràmit d'una avaluació ambiental estratègica simplificada per avaluar amb precisió l'ordenació definitiva en relació amb la protecció dels valors ambientals del seu entorn. El PMU haurà de resoldre l'edificació de manera compacta evitant actuacions disperses en el sector. Es podran establir convenis de col·laboració amb l'us d'aparcament que es contempla a l'altra costat de la carretera 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

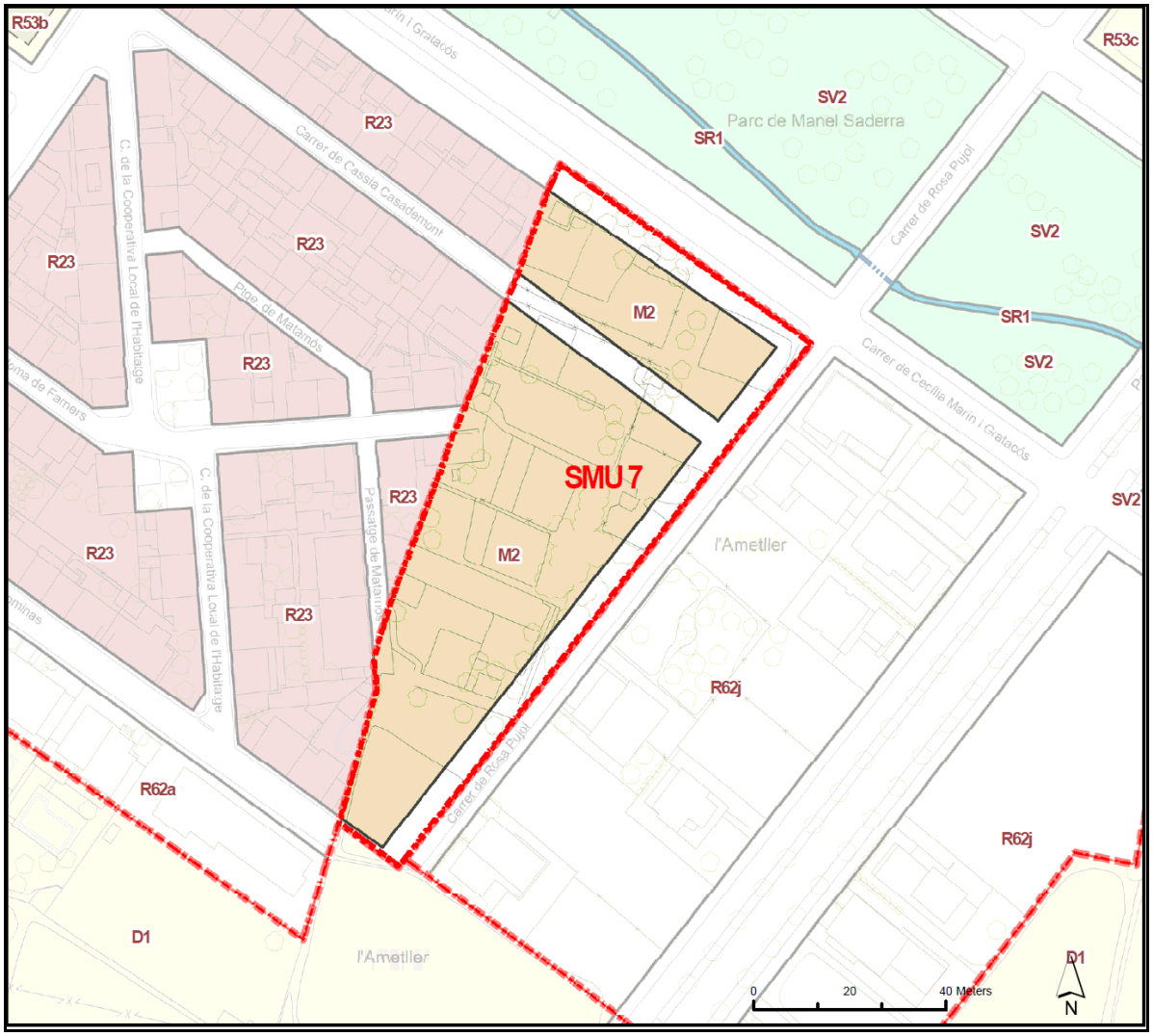
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
		Compensació bàsica
Pla de Millora Urbana	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SMU 07

Ajuntament de Banyoles

AMPLIACIÓ BARRI DE L'AMETLLER	
Situació	Comprèn els terrenys colindants amb el barri de l'ametller delimitat perl C/ de Cecilia 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 estructuri correctament el barri procurant la màxima regularització de les parcel·les resultants.
Antecedents urbanistics	SUNC / UA31

Superficie	5706 m2		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R2



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,60 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
35,00%	7,00%	0,00 %	28,00 %

Densitat d'habitatges			
30,00 hab/ha		17 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació		
100 %		30 %	

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

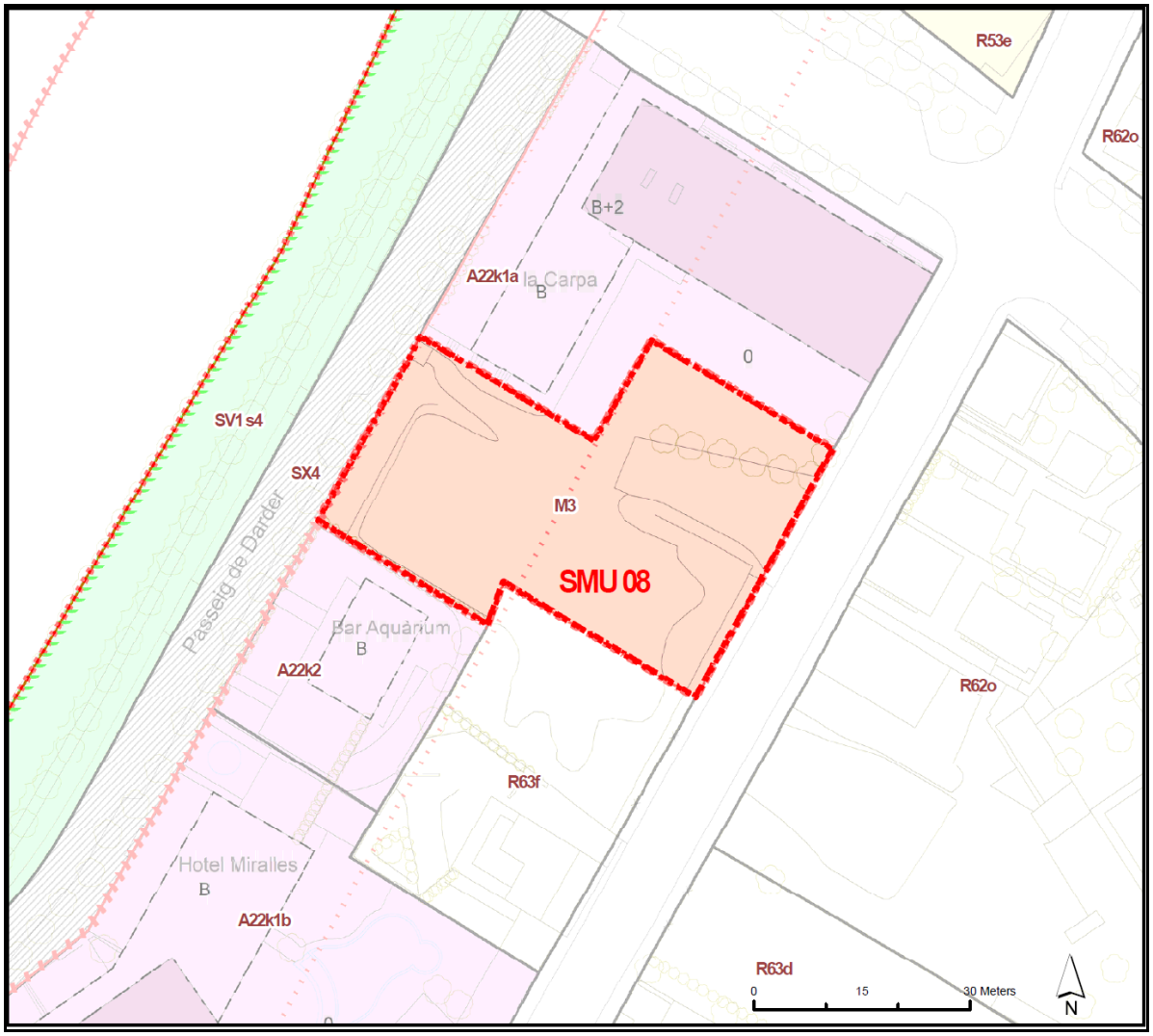
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
		Compensació bàsica.
Pla de millora urbana	2º	
Projecte d'urbanització	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

SMU 08

Ajuntament de Banyoles

CENTRE DE L'ILLA TERCIARI FRONT ESTANY	
Situació	Comprèn els terrenys del centre de l'illa que el Pla Especial illes Front de l'Estany va destinar a usos comercials.
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 que permeti suprimir al trànsit en el Passeig Darder en front d'aquesta illa.
Antecedents urbanistics	SUC / S6

Superficie	1945 m2		
Ús principal	mixte	**Usos compatibles**	A2



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
0,10 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
60,00%	0,00%	0,00 %	60,00 %

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Caldrà contemplar la cessió per aparcament en el front del C/ Sardana i preveure la implantació d'un espai per ubicar una rampa d'ús comportant que permeti accedir al sota rasant de l'espai públic i de l'espai privat colindant. L'execució de l'aparcament en l'espai cedit correspon a l'Ajuntament. En el front de l'estany s'hi podrà implantar una edificació en planta baixa de característiques pròpies d'un pavelló, destinada a usos de restauració. S'admetrà igualment la construcció d'un soterrani en la part posterior per usos complementaris del pavelló.
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

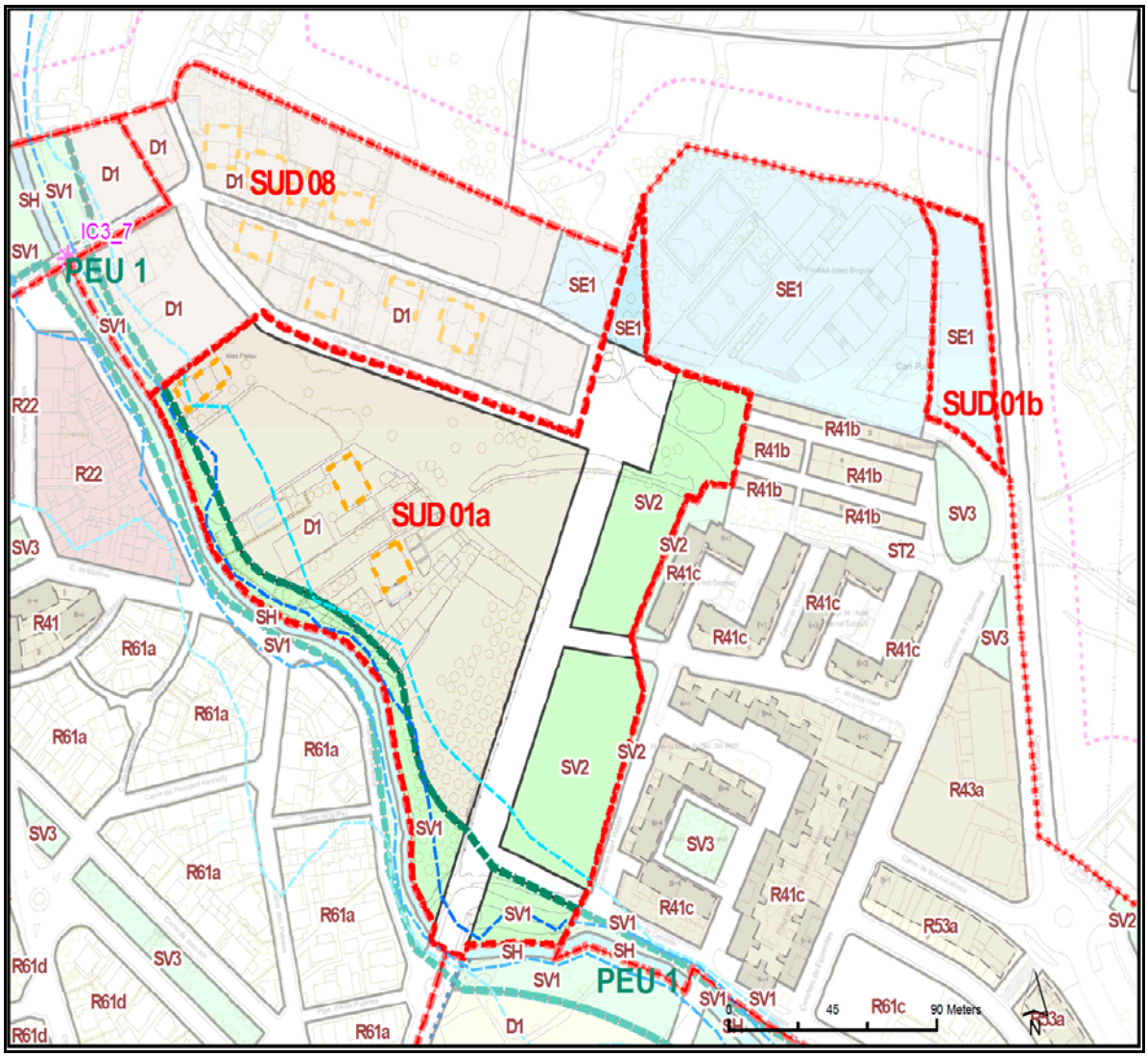
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuaci
		Cooperació
Pla de millora urbana	1º	
Projecte d'urbanització	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SUD1

Ajuntament de Banyoles

LES ARCADES	
Situació	Àmbit 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.
Antecents urbanistics	UP1 Les Arcades

Superficie	3,23 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55 %	30 %	8 %	17 %

Densitat d'habitatges			
40 hab/ha		129 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
90	30 %		

SUD1

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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. El Pla Parcial podrà contemplar que la superfície destinada a espai lliure públic que sobrepassi l'exigida legalment s'utilitzi per aparcament, però caldrà integrar-se mitjançant arbrat i que la pavimentació sigui permeable. 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. Hi ha una superfície d'habitatge existent a conservar de 1.419 m2, la qual no es tindrà en compte per el còmput dels habitatges de protecció. Les cessions d'aprofitament del sector són del 10%. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. L'Ajuntament assumirà el 50% del finançament de les obres del vial estructurant en funció dels acords assolits, així com el pont de creuament de la riera Canaleta que tenen la consideració de sistemes generals.

SUD1

Ajuntament de Banyoles

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 vial 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.

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

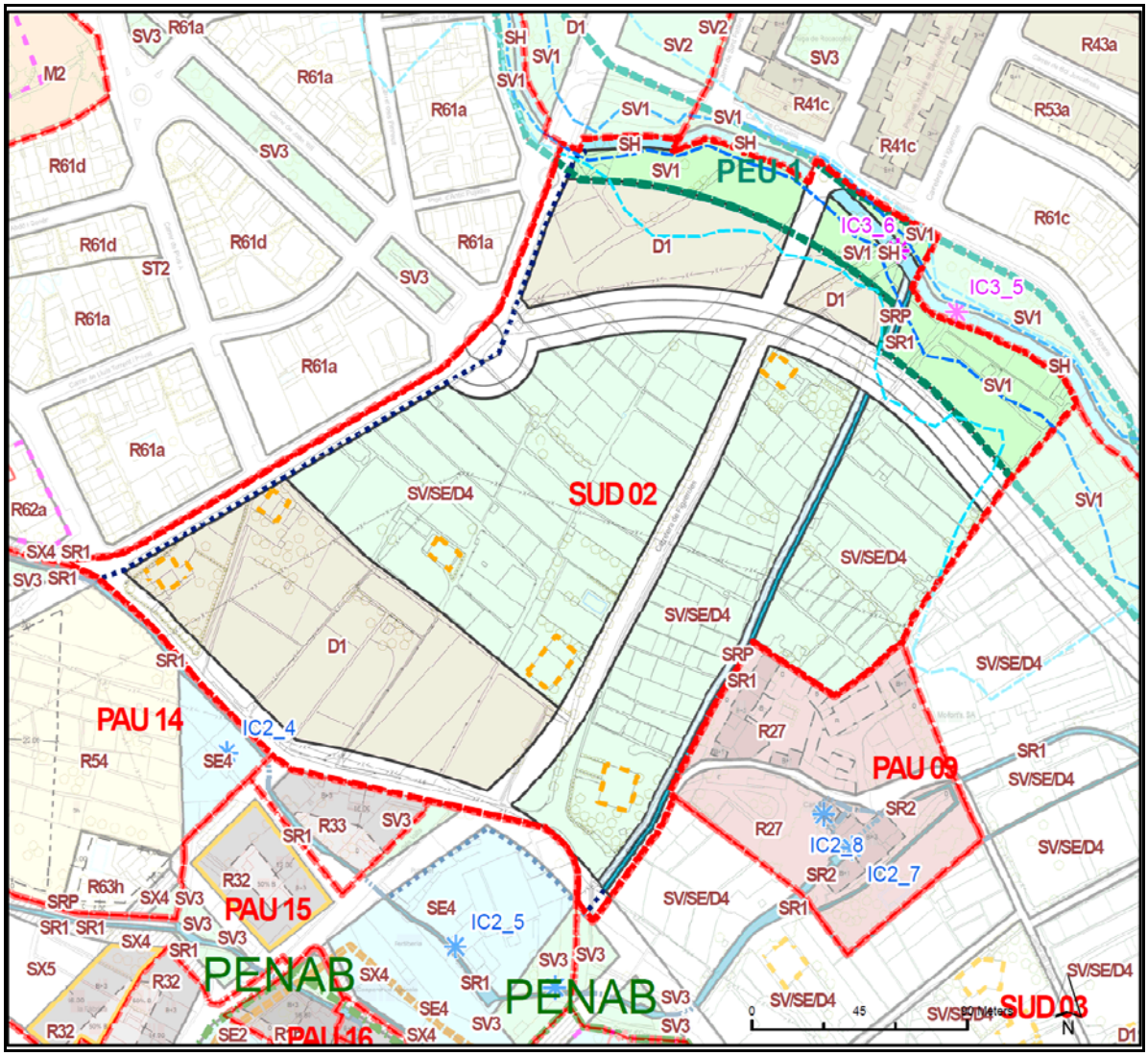
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1er	Reparcel·lació per compensació bàsica.
Pla Parcial	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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/ Figueroles 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.
Antecents urbanistics	NP4

Superficie	6,44 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R



Delimitació — — — —

Sostre màxim edificable			
0,3 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55 %	25 %	10 %	20 %

Densitat d'habitatges			
25 hab/ha		161 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
90	30 %		

SUD2

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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 als 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 podran ser de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1, tot i que preferentment aquesta tipologia s'ubicarà en les zones que confinen amb el vial estructurant i s'utilitzaran tipologies de baixa densitat a l'entorn de les zones amb preexistència d'habitatges unifamiliars. 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, admetent possibles ampliacions i que puguin ser bifamiliars. 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 que es concretarà en el PEU Riera Canaleta, 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 el pont de creuament de la riera Canaleta que tenen la consideració de sistemes generals. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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. La alineació del C/ Fondo es podrà ajustar per reduïr les afectacions a les finques existents. 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 aquests propietaris participaran en les despeses d'urbanització. Les cessions anticipades dels propietaris derivades d'alineacions de vials es consideren com superfície aportada en el projecte de reparcel·lació. Hi ha una superfície d'habitatge existent a conservar de 1.853 m2, la qual no es tindrà en compte per el còmput dels habitatges de protecció. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. La vorera del C/ Ausies Marc al nord del giratori tindrà una amplada mínima de 5 metres que permeti passar el rec per connectar amb la riera Canaleta que faci les funcions de corredor biològic. La superfície que el planejament derivat destini a hortes dins de l'àmbit SV/SE/D4, que haurà de ser la sobrant del compliment dels estàndards fixats, en el procés reparcel·latori s'haurà de cedir a l'Ajuntament, si bé, es podrà establir un mecanisme per garantir que els propietaris actuals en mantinguin la possessió sempre que es conservi l'ús d'hortes.

SUD2

Ajuntament de Banyoles

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 recs 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. Es crearà un corredor biològic entre l'estany i el riu Terri mitjançant el rec de Can Horta i la riera Canaleta. 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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.

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 infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

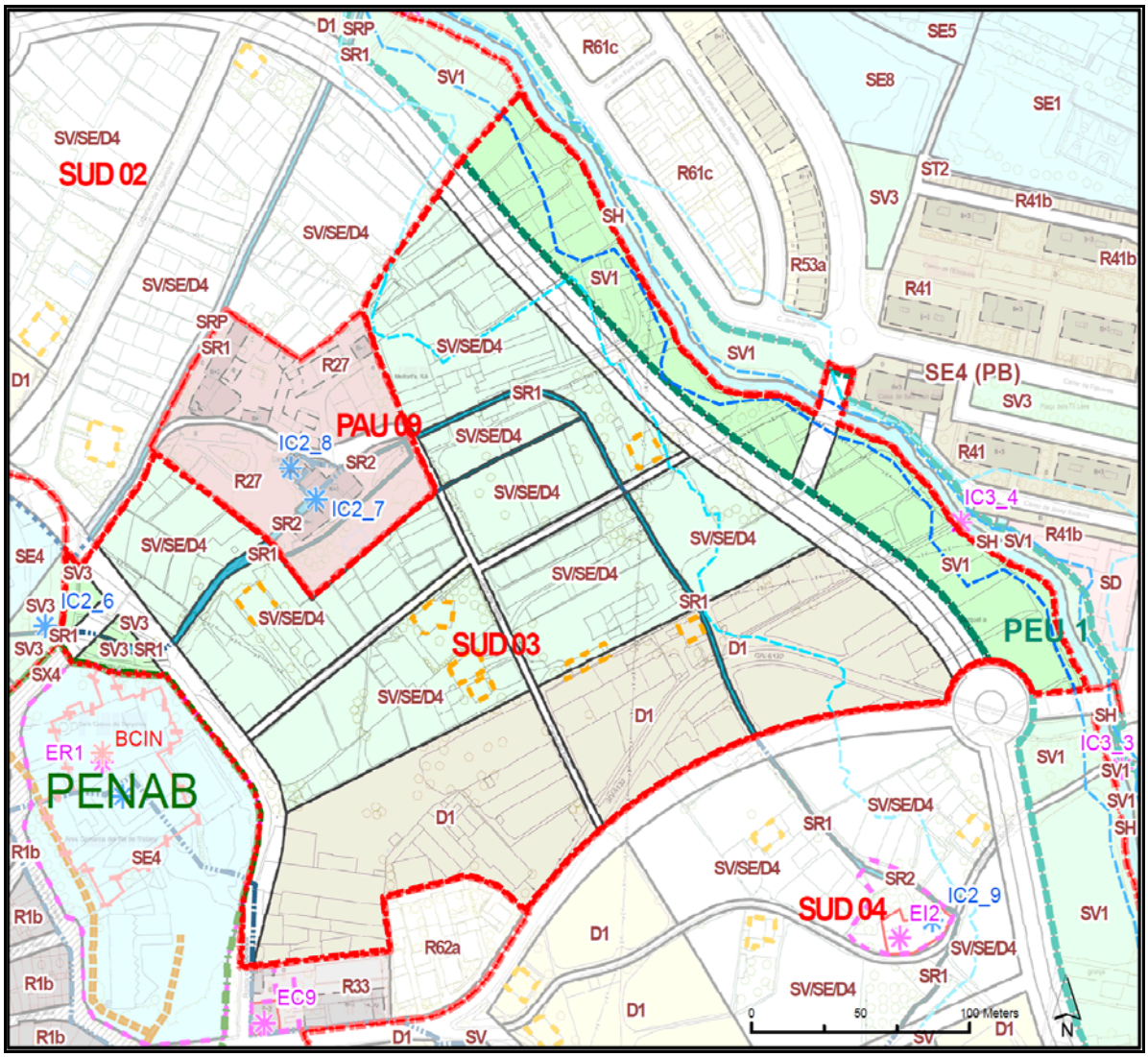
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Avanç projecte d'urbanització per definir el traçat de vials estructurants i les xarxes de serveis d'alta	1º	
Pla Parcial	2º	
Projecte de reparcel·lació	2º	

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.
Antecents urbanistics	UP8 / NP4

Superficie	7,61 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,35 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55 %	25 %	12 %	18 %

Densitat d'habitatges			
30 hab/ha		228 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
90	30 %		

Incidència / Observacionsº	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 podran ser de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1, tot i que preferentment aquesta tipologia s'ubiqui en les zones que confinen amb el vial estructurant i utilitzar tipologies de baixa densitat a l'entorn de les zones amb preexistència d'habitatges unifamiliars. 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, admetent possibles ampliacions i que puguin ser bifamiliars. 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 que es concretarà en el PEU Rierea Canaleta, 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 el pont de creuament de la riera Canaleta que té la consideració de sistemes generals. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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 preferentment en els fronts del C/ Terme es procurarà resoldre la ordenció amb tipologia de baixa densitat. 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. L'avantprojecte que definirà el traçat definitiu del vial estructurant i les seves característiques, procurarà respectar el màxim possible la nau de la Foneria Buxadé existent, sempre garantint l'equilibri entre la conservació d'aquesta nau i la seva proximitat amb la riera. També es valorarà respectar l'edificació corresponent a la fàbrica Felez per la seva referència de l'arquitectura industrial de l'estil del Moviment Modern. 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 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 de reparcel·lació. Les cessions anticipades dels propietaris derivades d'alineacions de vials es consideren com superfície aportada en el projecte de reparcel·lació. Hi ha una superfície d'habitatge existent a conservar de 2.011 m2, la qual no es tindrà en conte per el còmput dels habitatges de protecció. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. La superfície que el planejament derivat destini a hortes dins de l'àmbit SV/SE/D4, que haurà de ser la sobrant del compliment dels estàndards fixats, en el procés reparcel·latori s'haurà de cedir a l'Ajuntament, si bé, es pugui establir un mecanisme per garantir que els propietaris actuals en mantinguin la possessió sempre que es conservi l'ús d'hortes.

SUD3

Ajuntament de Banyoles

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 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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.

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 infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

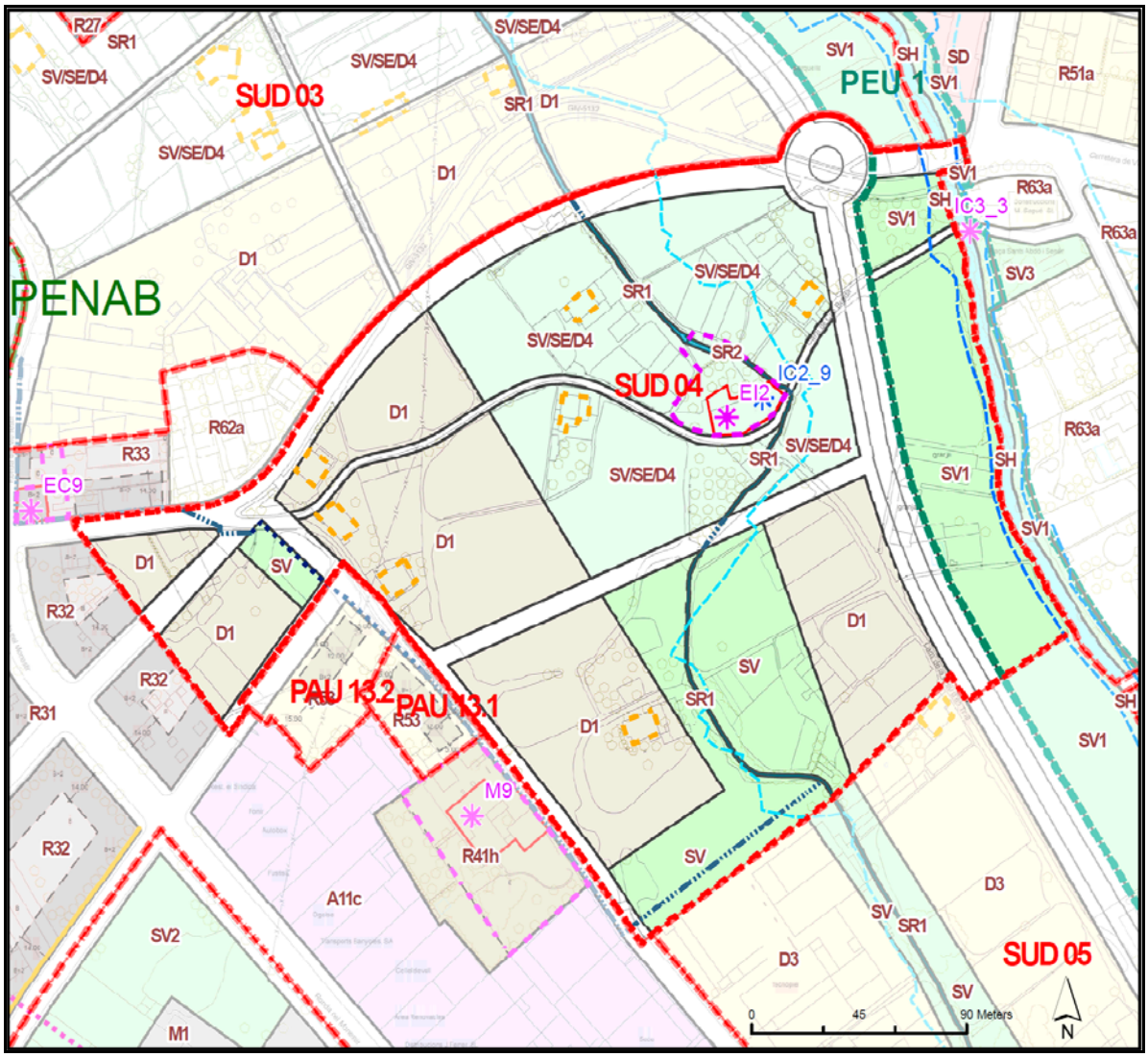
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Avanç projecte d'urbanització per definir el traçat de vials estructurants i les xarxes de serveis d'alta	1º	
Pla Parcial	2º	
Projecte de raparcel·lació	2º	

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.
Antecents urbanistics	UP5 / UP8

Superficie	7,059 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,4 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55 %	25 %	10 %	20 %

Densitat d'habitatges			
34,9 hab/ha		246 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
85	30 %		

Incidència / Observacionsº	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 podran ser de tipologia plurifamiliar en PB+3P, mitjançant l'epígraf D1, tot i que preferentment aquesta tipologia s'ubiqui en les zones que confinen amb el vial estructurant i utilitzar tipologies de baixa densitat a l'entorn de les zones amb preexistència d'habitatges unifamiliars. 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, admetent possibles ampliacions i que puguin ser bifamiliars. El sector haurà d'assumir els costos derivats de l'endegament de la riera Canaleta que es determinarà a l'estudi hidràulic que es concretarà en el PEU Rierea Canaleta, 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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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 com en les zones D1, i el Pla Parcial contemplarà les possibilitats d'ampliació i que les zones plurifamiliars es separin dels mateixos una distància mínima de 6 metres. 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 mantindrà el recorregut del Camí de Can Boada com a eix peatonal, tot mantenint les seves característiques i elements significatius, tot regulant que qualsevol edificació a ran del camí es separi 5 metres del mateix. 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 aquests propietaris participaran en les despeses d'urbanització. Les cessions anticipades dels propietaris derivades d'alineacions de vials es consideren com superfície aportada en el projecte de reparcel·lació. Hi ha una superfície d'habitatge existent a conservar de 2.548 m2, el qual no es tindrà en conte per el còmput dels habitatges de protecció. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. La superfície que el planejament derivat destini a hortes dins de l'àmbit SV/SE/D4, que haurà de ser la sobrant del compliment dels estàndards fixats, en el procés reparcel·latori s'haurà de cedir a l'Ajuntament, si bé, es pugui establir un mecanisme per garantir que els propietaris actuals en mantinguin la possessió sempre que es conservi l'ús d'hortes.

SUD4

Ajuntament de Banyoles

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 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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.

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 infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

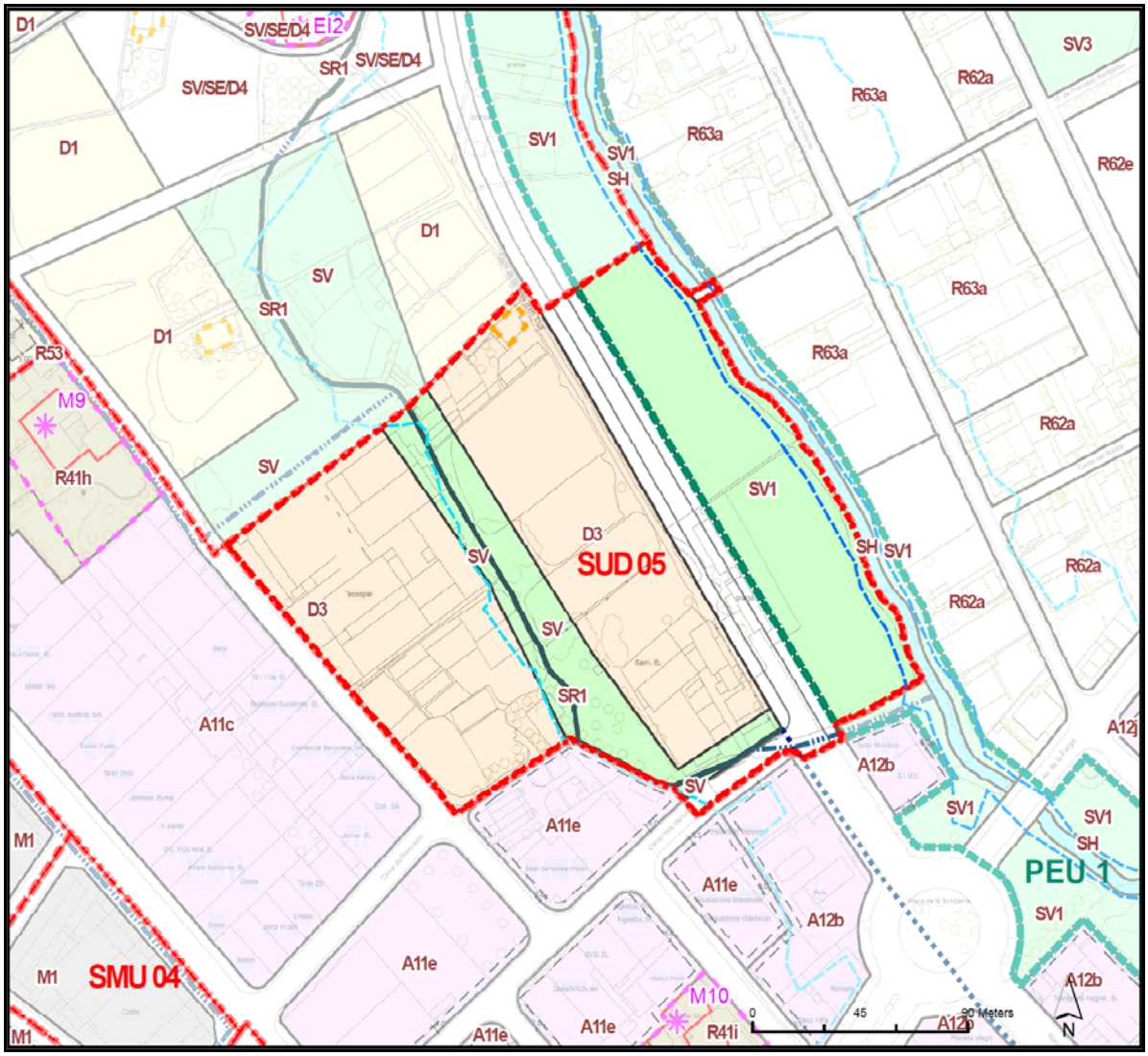
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Avanç projecte d'urbanització per definir el traçat de vials estructurants i les xarxes de serveis d'alta	1º	
Pla Parcial	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	UP5

Superficie	3,83 Ha		
Ús principal	Mixte	**Usos compatibles**	R i A



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
55 %	35 %	5 %	15 %

Densitat d'habitatges			
28 hab/ha		107 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
50	30 %		

SUD5

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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 anàlisis 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 que es concretarà en el PEU Riera Canaleta, 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. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades. 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. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges

SUD5

Ajuntament de Banyoles

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. En funció del nivell de perillositat d'esfondraments de grau mitjà a baix: Abans d'emprendre qualsevol actuació urbanística, prèviament a la definició dels usos del sòl, es recomana que un tècnic competent avaluï en base a criteris tècnics que l'actuació projectada a l'àrea és compatible amb la perillositat existent i, en cas que la informació disponible sigui insuficient per a emetre tal valoració, efectuar estudis que avaluïn detalladament la perillositat geològica i els seus possibles efectes sobre l'actuació projectada. Els estudis geotècnics previs a qualsevol nova actuació han de considerar la presència de travertins en el subsòl i la possibilitat de que se'n derivin esfondraments.

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 infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

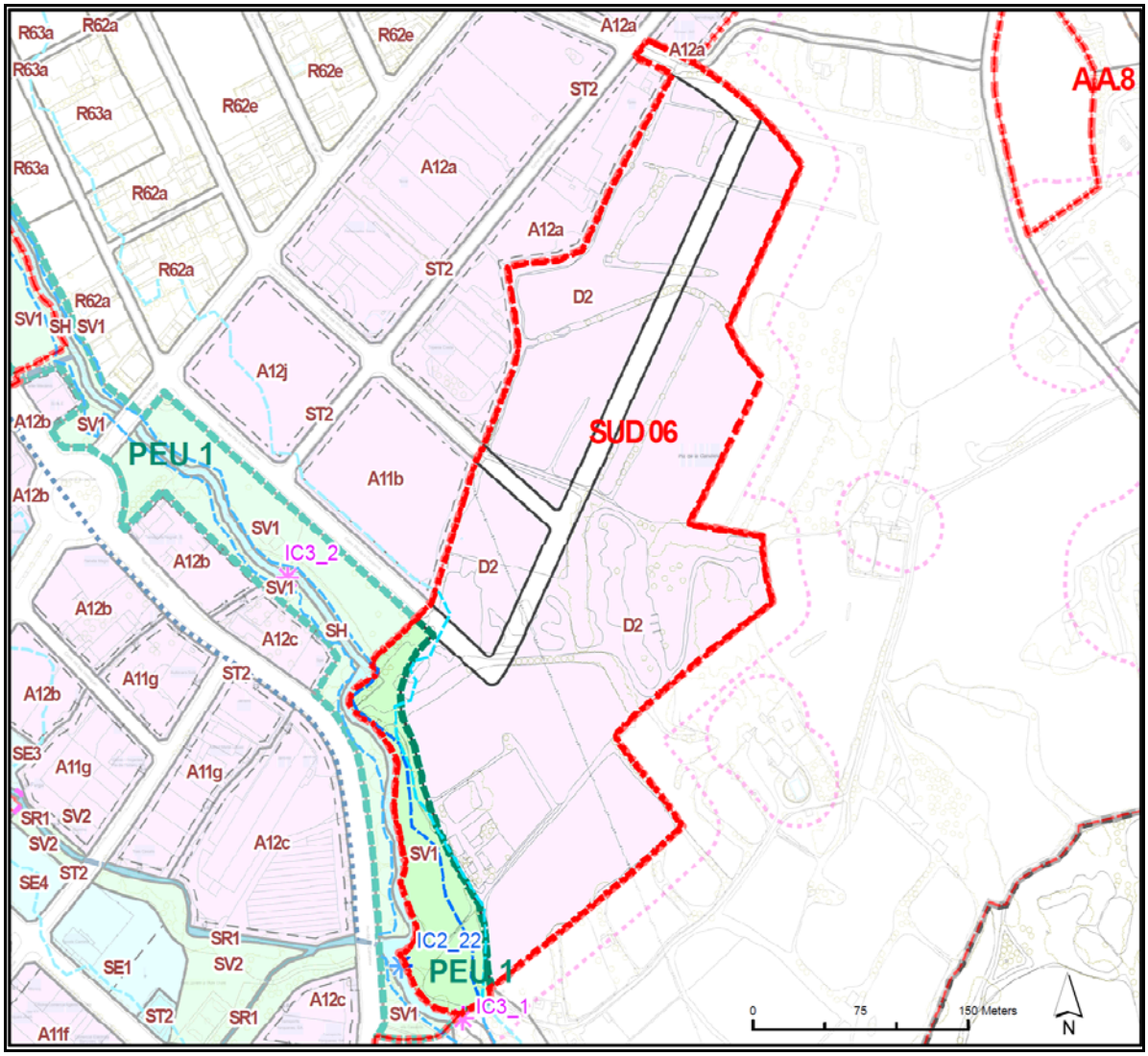
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Reparcel·lació per cooperació.
Avanç projecte d'urbanització per definir el traçat de vials estructurants i les xarxes de serveis d'alta	1º	
Pla Parcial	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	SNU clau

Superficie	9,84 Ha		
Ús principal	Activitats econòmiques	**Usos compatibles**	A



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,5 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
40 %	20 %	5 %	15 %

Densitat d'habitatges			
0 hab/ha		0 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
0	30 %		

SUD6

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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 industries 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. L'espai lliure públic es situarà bé a l'entorn de la riera per protegir el bosc dels Cassalots o bé a la part alta del sector. Caldrà assegurar el límit est amb una correcta transició amb el sòl no urbanitzable, pel que es mantindrà inalterable el terreny natural en una franja de 10 metres que haurà de tractar-se amb arbrat de diverses espècies combinant parts diferents. S'admetrà en el sector la implantació de captadors d'energia solar i eòlica. El Pla Parcial definirà una normativa de les zones que en línies generals s'ajustaran a les zones A.1. del POUM, i en concret regularan la possibilitat que certs elements dels processo industrials, sitges i similars, en una superfície a concretar per la normativa no tinguin limitació en alçada. Constitueix una càrrega urbanística d'aquest àmbit urbanístic la intervenció a executar en els recs que el creuen, així com les derivades externes directament vinculades.

SUD6

Ajuntament de Banyoles

Mesures ambientals	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'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). 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.

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

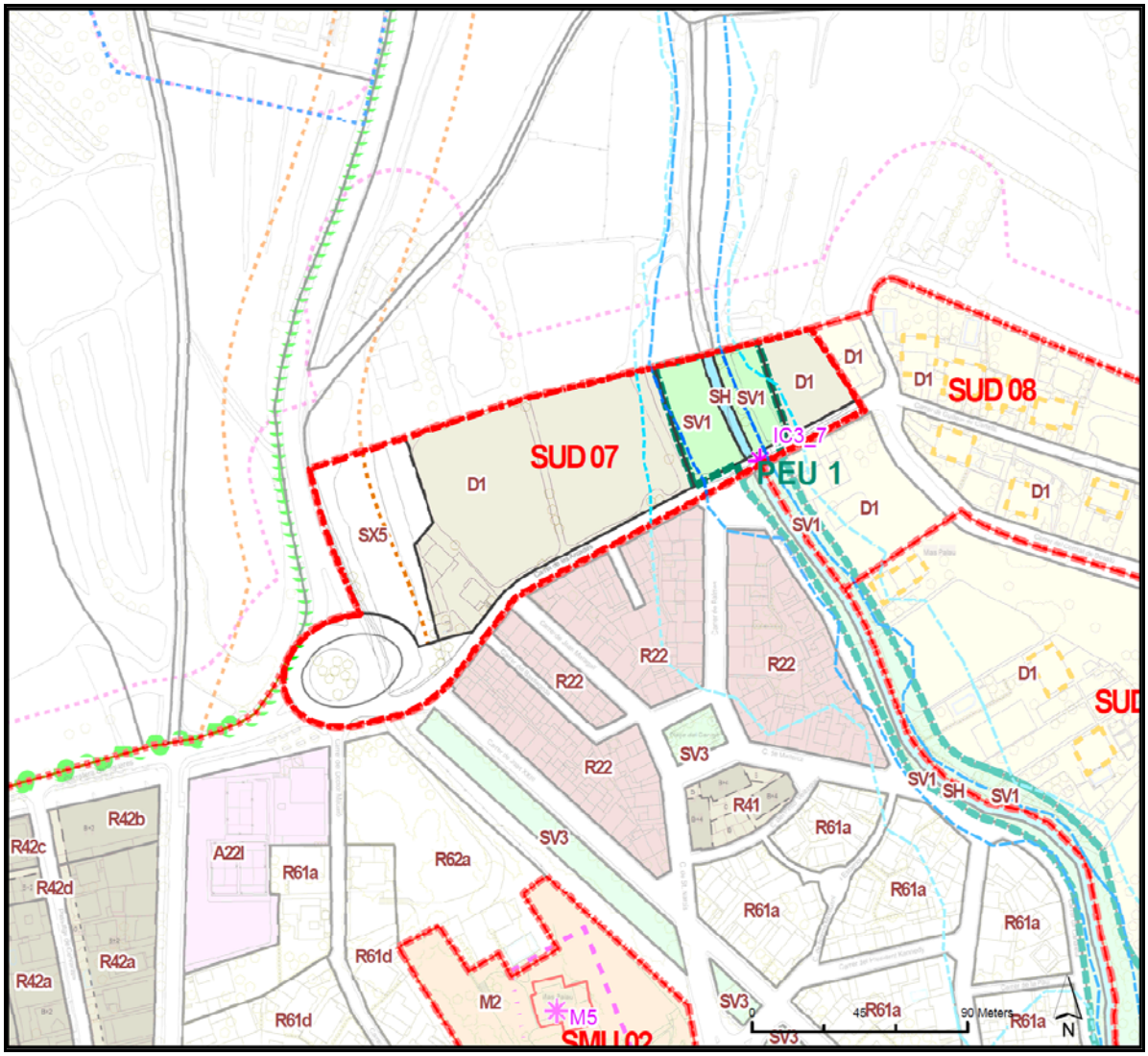
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Compensació bàsica.
Pla Parcial	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

SUD7

Ajuntament de Banyoles

ACCÉS NORD	
Situació	Comprèn els terrenys a l'Oest del barri de mas palau fins a la connexió al nord amb la riera Canaleta tocant a la Ronda Canaleta.
Objectius	Completar el límit la zona urbana donant continuïtat al sòl urbà existent 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. Obtenir un espai d'aparcament a l'accés del nucli urbà i resoldre la circulació amb la creació d'un giratori.
Antecents urbanistics	SNU

Superficie	1,65 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,3 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
57 %	12 %	5 %	40 %

Densitat d'habitatges			
25 hab/ha		41 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
100	30 %		

SUD7

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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. Hi ha un habitatge existent a conservar de 226 m2, el qual no es tindrà en conte per el comput dels habitatges de protecció. Les cessions d'aprofitament seran del 15%. El pont de creuament de la riera Canaleta i el giratori planificat seran finançats al 50% per l'Ajuntament. 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. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

SUD7

Ajuntament de Banyoles

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'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). 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. - En l'establiment de la mota a la riera de Canaleta, caldrà preveure tècniques de bioenginyeria front les obres i materials de caràcter convencional com ara esculleres no revegetades i/o paraments i murs de formigó. La restauració ambiental ha de tenir per objecte la recuperació de les formacions de ribera pròpies d'aquesta riera de forma compatible amb la seva funció d'espai lliure public, així com potenciar la seva funció connectora, en la línia del què s'estableix al PEU de la riera de Canaleta. - Es preveurà un tractament de via pacificada al nos vial que proposa el sector per tal de minimitzar l'impacte acústic derivat de la circulació de vehicles. - Caldrà incorporar mesures paisatgístiques en els nous volums residencials per tal de minimitzar el seu impacte paisatgistic en tant que se situen en un espai de façana urbana amb el sòl no urbanitzable. En la zona verda de contacte amb el SNU, caldrà realitzar plantacions arbòries amb espècies autòctones que permetin ocultar els nous volums. Alhora, el cromatisme dels nous edificis haurà de ser adeuat a l'entorn i mai situar-se en les zones més elevades del sector.
Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	L'espai lliure de la riera Canaleta inclourà una infraestructura de protecció hidràulica 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. Aquesta mesura de protecció haurà de ser validada pel PEU Canaleta, essent necessari en cas contrari que s'apliquin les definides en aquest PEU. La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

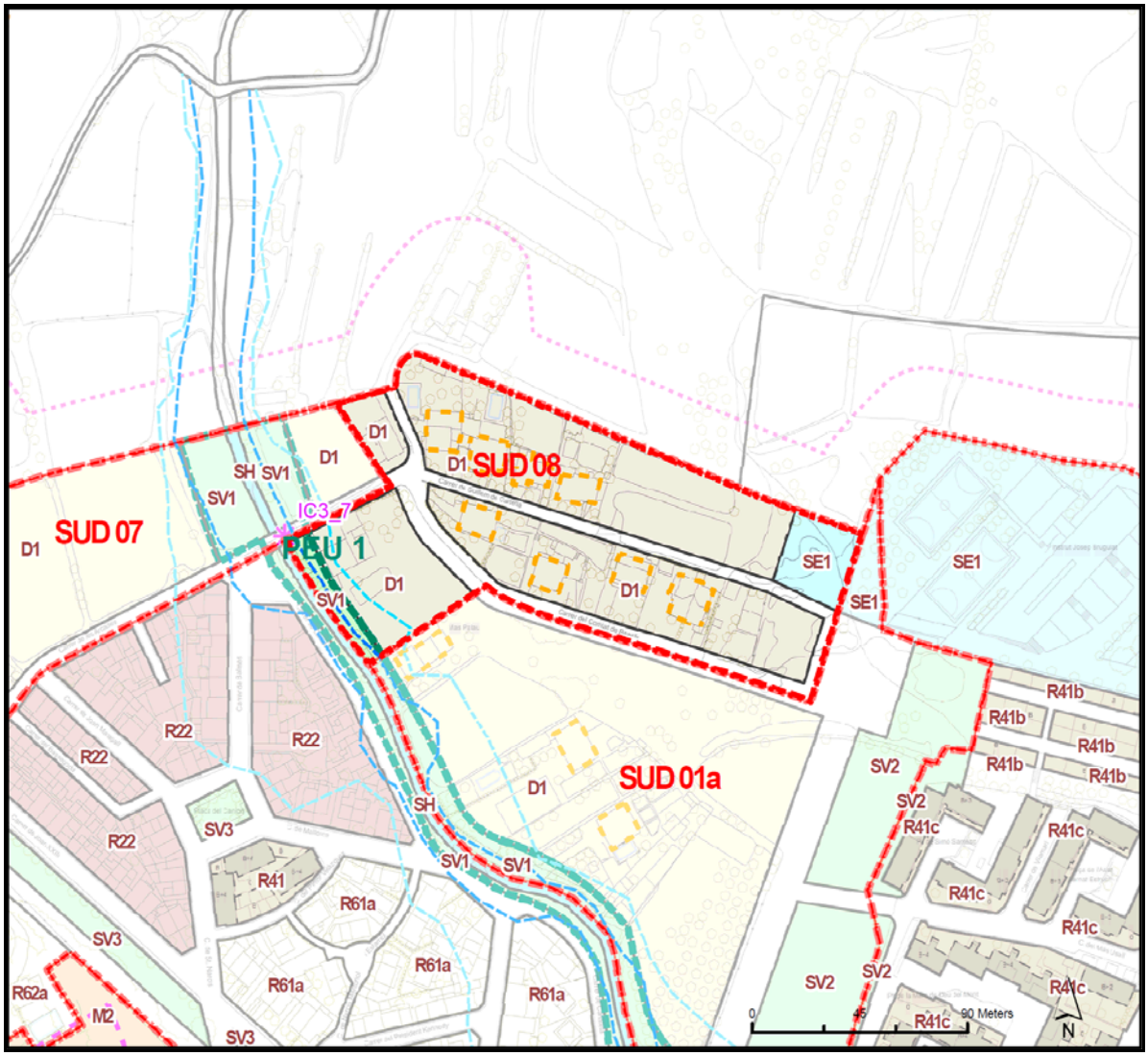
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla Especial Urbanístic Riera Canaleta	1º	Compensació bàsica.
Pla Parcial	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SUD8

Ajuntament de Banyoles

LES ARCADES 2	
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.
Antecents urbanistics	UP 1

Superficie	1,77 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	R62/R43



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,44 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
30,73 %	10 %	5 %	15,73 %

Densitat d'habitatges			
21,81 hab/ha		39 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
100	30,26 %		

SUD8

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	Aquest sector és un nivell de consolidació majoritari i es delimita aquesta segregació per facilitar la seva gestió urbanística. 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. Les reserves de terreny destinades a sistemes d'equipament i d'espai lliure es situaran preferentment al nord est del sector. Els habitatges de protecció es situaran preferentment a l'est del sector al davant del giratori. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges.

SUD8

Ajuntament de Banyoles

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 es tractarà d'acord amb les determinacions del PEU Riera Canaleta i incorporarà les proteccions d'inundació que s'estableix a l'esmentat PEU.

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.
Infraestructures hidràuliques	La consolidació d'aquest sector estarà condicionat a l'execució de les actuacions que contempli el PEU, o si s'escau, a la justificació de la compatibilitat dels usos amb les condicions de risc que es puguin donar en els possibles escenaris transitoris derivats del decalatge entre l'execució de les obres i els desenvolupament del planejament derivat.

Agenda

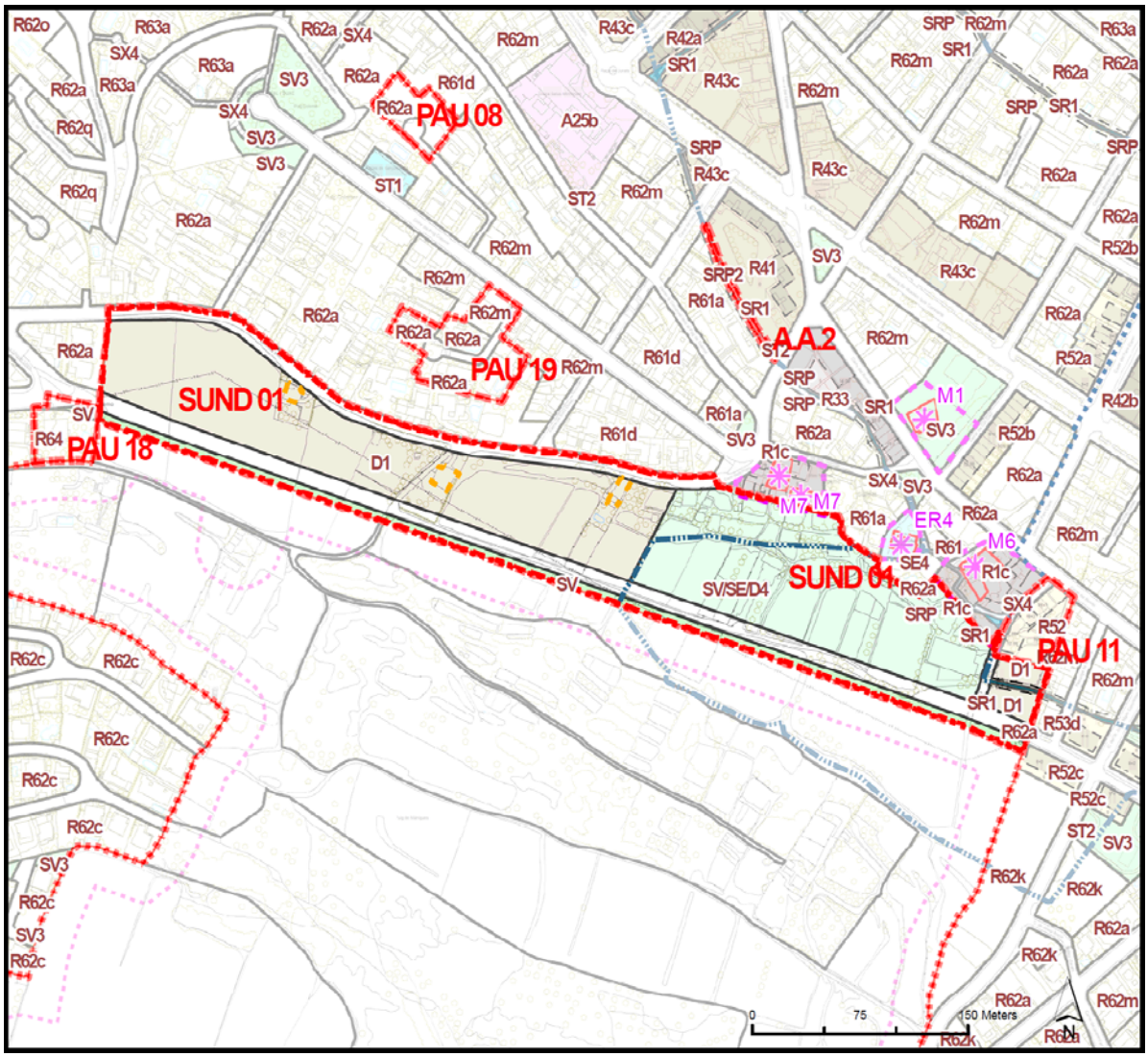
Processos de desenvolupament	Sexeni	
		Compensació bàsica.
Pla Parcial	1º	
Projecte de reparcel·lació	1º	

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.
Antecents urbanistics	NP2

Superficie	5,664 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**
55 %	21 %	10 %	24 %

Densitat d'habitatges			
25 hab/ha		142 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
100	30 %		

SUND1

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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 que es mantindà descobert i es mantindrà la seva continuïtat ecològica. 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%. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. Prèviament al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de donar les condicions contemplades a l'article 176.2.g de la normativa. Per la sensibilitat paisatgística d'aquest àmbit el Pla Parcial de delimitació haurà d'incorporar un estudi d'impacte i d'integració paisatgística, alhora que aplicar mesures per a preservar el valor paisatgístic i geològic d'aquesta zona.

SUND1

Ajuntament de Banyoles

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.

Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	

Agenda

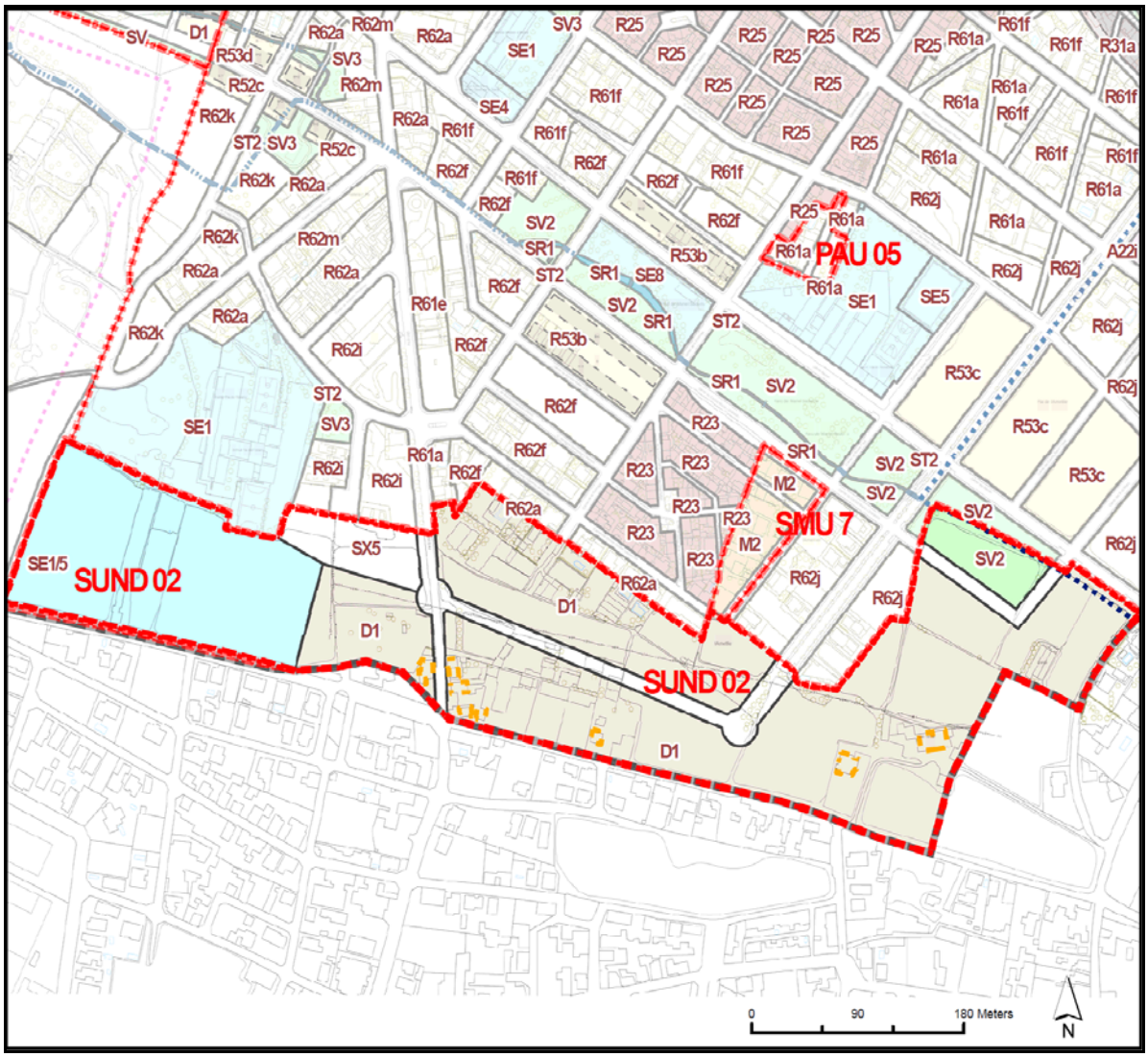
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla parcial de delimitació	3º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

SUND2

Ajuntament de Banyoles

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.
Antecents urbanistics	SNU clau

Superficie	12,731 Ha		
Ús principal	Residencial	**Usos compatibles**	Zones R



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,35 m2st/m2s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
50 %	14 %	23 %	13 %

Densitat d'habitatges			
25 hab/ha		318 hab	
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**		
	A aplicar al sostre resid. de nova implantaci		
90	32 %		

SUND2

Ajuntament de Banyoles

Incidència / Observacionsº	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. Sembla raonable la prolongació del c/Sant Jordi i s'estudiarà la possibilitat en el Pla Parcial. 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%. Els carrils bici a executar en el Sector s'ajustaran a les característiques definides en la normativa d'estil que estableix el Pla Director de la Bicicleta. Les edificacions plurifamiliars incorporaran dins la finca un aparcament de bicicletes a raó d'una plaça per cada 2 habitatges. Prèviament al desenvolupament d'aquest sector s'hauran de donar les condicions contemplades a l'article 176.2.g de la normativa.

SUND2

Ajuntament de Banyoles

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 i de l'arbrat d'interès, 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.
Protecció patrimonial	
Infraestructures hidràuliques	

Agenda

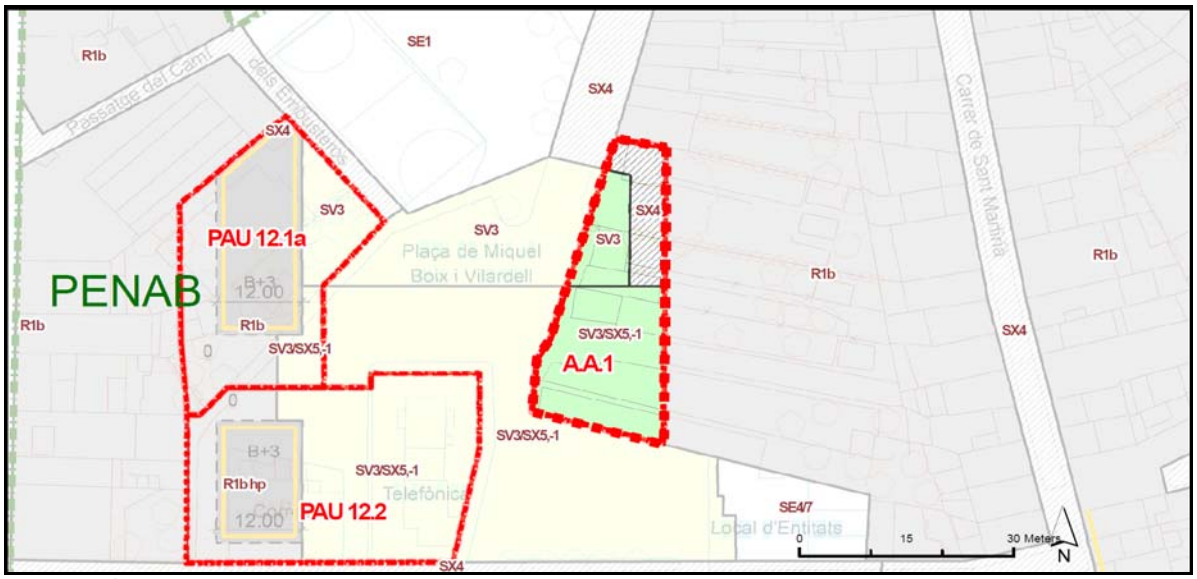
Processos de desenvolupament	Sexeni	
Pla parcial de delimitació	3º	Compensació bàsica.
Projecte d'urbanització	3º	
Projecte de reparcel·lació	3º	

A.A.1

Ajuntament de Banyoles

Situació	Plaça de Miquel Boix i Vilardell.
Objectius	Obtenir els terrenys per destinar-los a completar l'ordenació de la plaça de Miquel Boix i Vilardell.
Antecents urbanistics	PENAB

Superficie	586 m²		
Ús principal	SV3 Places i jardins urbans.	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	79,37 %	0,00 %	20,63 %

Densitat d'habitatges		
0,00	hab/ha	hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	m2 SV3 Places i jardins urbans. m2 SX4 Xarxa de carrers de prioritat invertida, pas de vianants i d'accés a veïns. m2 SV3/SX5 Compatibilitzar plaça amb aparcaments preferentment en soterrani, admetent l'accés als patis dels veïns.

Parcel·la	Sup. m2	Edificaió m2	Referència Cadastral
Carrer Sant Martirià, 21	39,50	15,00	00366216DG8603S0001FO
Carrer Sant Martirià, 17-19	85,30	13,00	00633217DG8603S0001MO
Carrer Sant Martirià, 15	56,60	11,00	00633218DG8603S0001OO
Carrer Sant Martirià, 13	65,40	47,00	00633219DG8603S0001KO
Carrer Sant Martirià, 11	59,90	21,00	00633220DG8603S0001MO
Carrer Sant Martirià, 9	65,00		00633221DG8603S0001OO
Carrer Sant Martirià, 7	52,20		00633222DG8603S0001KO
Carrer Sant Martirià, 5	74,20		00633223DG8603S0001RO
Carrer Sant Martirià, 3	87,50		00633224DG8603S0001DO
Total	586,00		

Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda

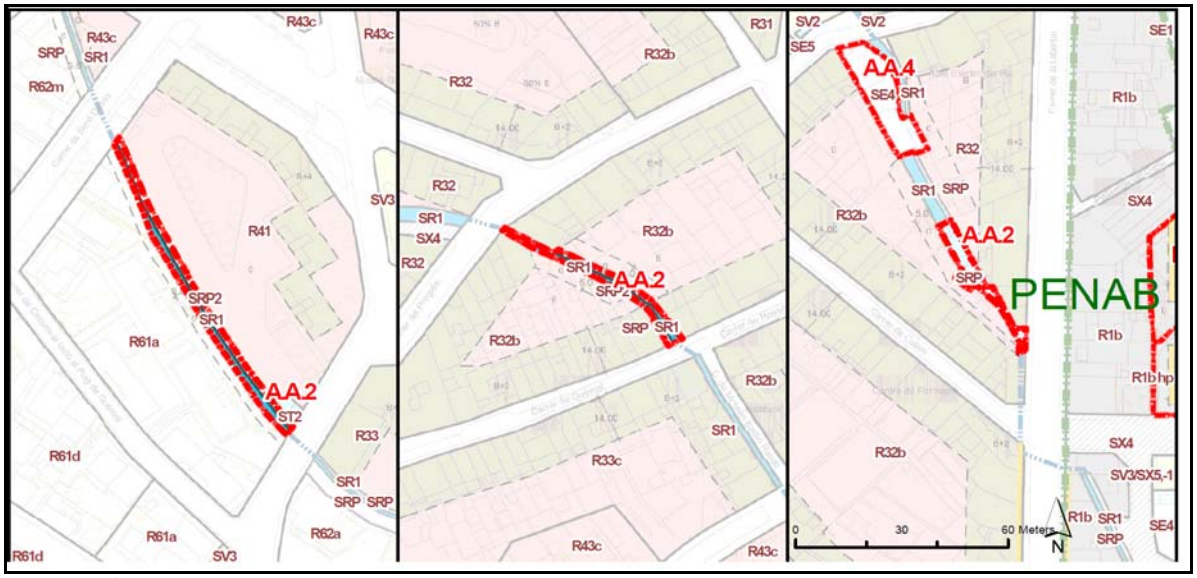
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1er	Expropiació
Projecte de reparcel·lació		

A.A.2

Ajuntament de Banyoles

RECS	
Situació	Variable en funció de les diferents afectacions
Objectius	Possibilitar les intervencions que es precisin en el PER
Antecents urbanistics	

Superficie	m²		
Ús principal	SR	**Usos compatibles**	



Delimitació

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

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Afecta a les parcel·les: -Passeig Mossèn Constans, 172, en la part del fons en una franja de 319,16 m2 per connectar el C/ Simó Dusay amb el C/ del Pintor Pigem, amb referència cadastral 0426101DG8602N -C/ Llibertat en una superfície de 147,56 m2 incloent varis coberts amb referència cadastrals 0533117DG860350001RC / 07DG98600350002AP -C/ Guèmol en una superfície de 168,58 m2 incloent varis coberts amb referència cadastral 0330215DG860350001FO Aquesta fitxa es indefinida ja que les seves determinacions poden modificar-se en funció de les precisions que s'introdueixin en el PER. Les afectacions varien en funció si la qualificació és SRP que caldrà expropiar totalment i si és SRP2 on només caldrà expropiar el dret de pas.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

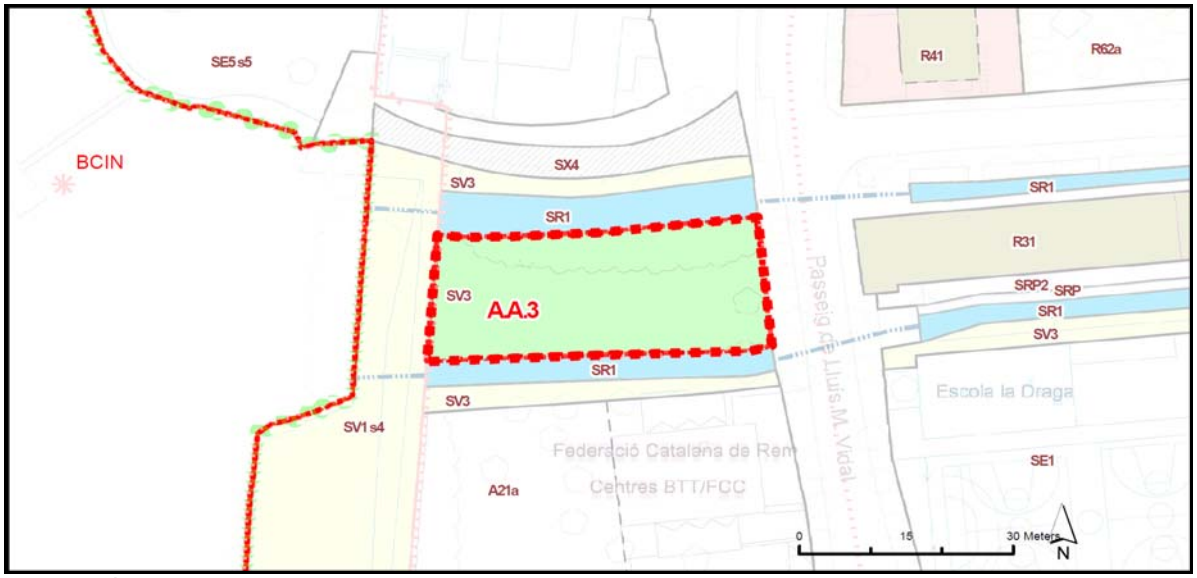
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Projecte d'urbanització	1º / 2º	Expropiació.
Projecte de reparcel·lació		

A.A.3

Ajuntament de Banyoles

Situació	Passeig de Lluís M. Vidal.
Objectius	Obtenir els terrenys entre els recs de Can Hort i Figuera d'en Xo, per destinar-lo a espai lliure públic.
Antecents urbanistics	Text Refós PG 2001, parc i jardí urbà.

Superficie	880 m²		
Ús principal	SV3 Places i jardins urbans	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	100,00 %	0,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Referència cadastral 0135401DG8603N. No hi ha edificacions.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	Es troba dins de l'entorn de protecció del BCIN Jardí històric Pesqueres de l'Estany.

Agenda

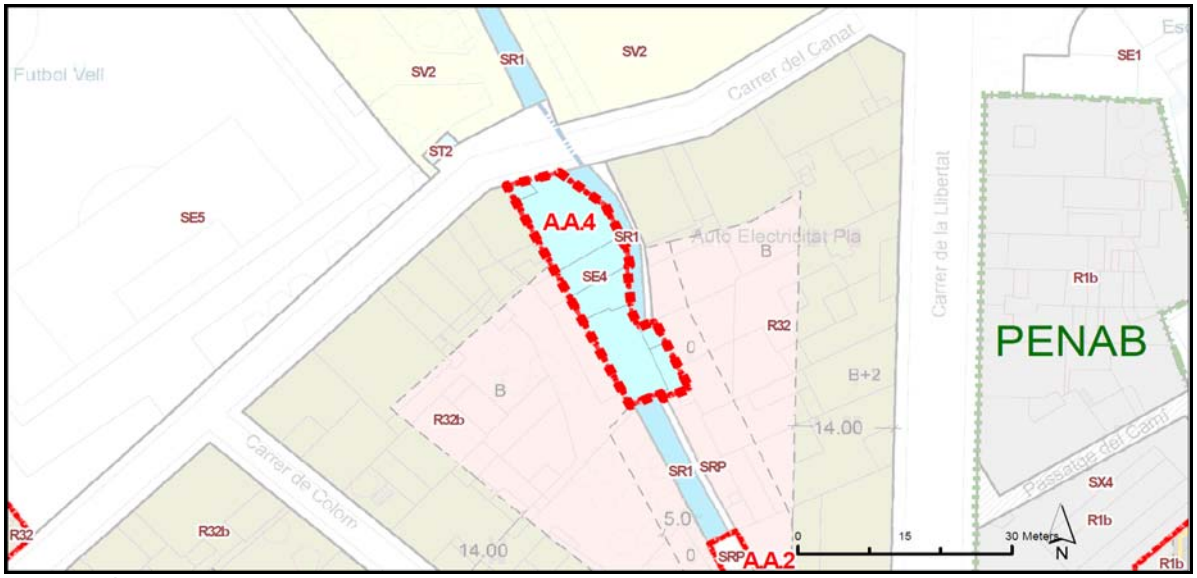
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	2er	Expropiació.
Projecte de reparcel·lació		

A.A.4

Ajuntament de Banyoles

Situació	Carrer del Canat, 72
Objectius	Obtenir la finca per destinar-la a equipament comunitari SE4 de tipus cultural-social-religiós, alhora que completar el Sistema Estany en el rec Major.
Antecents urbanistics	

Superficie	304 m²		
Ús principal	Equipament	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	0,00 %	70,51 %	29,49 %

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	D'acord amb l'article 101.10 de la NNUU es podrà mantenir la volumetria existent en cas de substitució però en cas de créixer en alçada s'ajustarà a la fondària edificable de la resta de l'illa. Referencia cadastral 0533123DG8603S0001IO Hi ha una construcció de 666 m2 segons cadastre de l'any 1.940 però està ruïnosa
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda

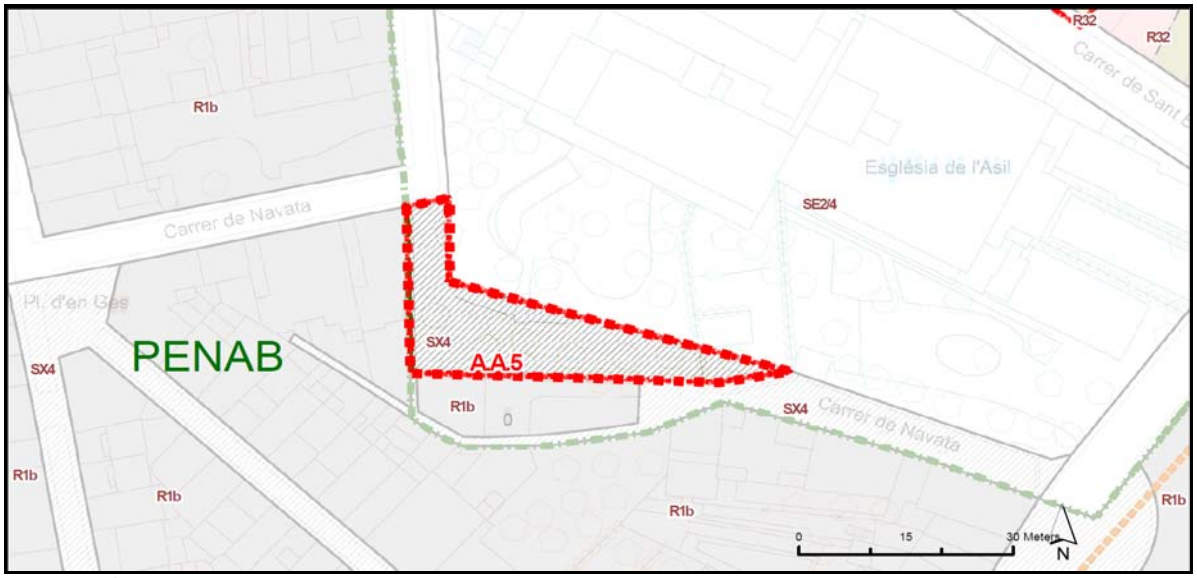
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	1er	Expropiació.
Projecte de reparcel·lació		

A.A.5

Ajuntament de Banyoles

Situació	Carrer Navata
Objectius	Obtenir els terrenys propietat de l'Església necessaris per connectar el C/ Navata amb el C/ Santa Teresa Jornet i Ibars mitjançant un carrer de prioritat invertida.
Antecents urbanistics	

Superficie	517 m²		
Ús principal	SX4 Carrer de prioritat invertida	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	0,00 %	0,00 %	100,00%

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Referència cadastral 0734804DG860350001MO. No hi ha edificacions afectades, però si una tanca i vegetació.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

Agenda

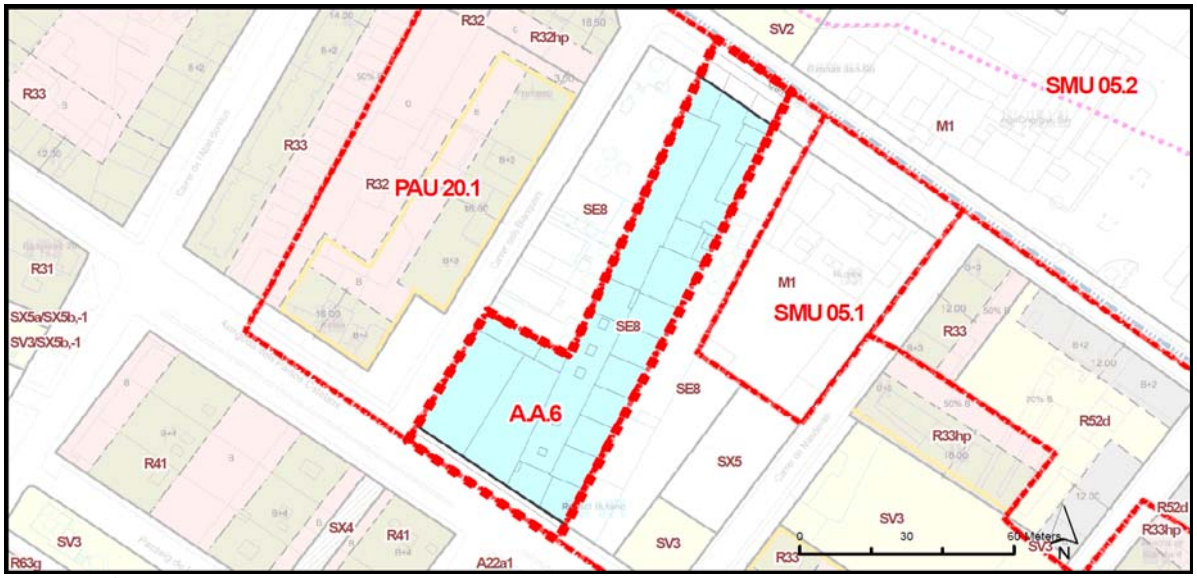
Processos de desenvolupament	Sexeni	Sistema d'actuació
Projecte d'urbanització	2on	Expropiació
Projecte de reparcel·lació		

A.A.6

Ajuntament de Banyoles

Situació	Avinguda dels Països Catalans, 129 i 143
Objectius	Obtenir les finques per destinar-les a completar l'equipament comunitari planificat enla transformació de l'antiga àrea industrial central.
Antecents urbanistics	

Superficie	4814 m²		
Ús principal	Equipament sense ús assignat.	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	0,00 %	88,18 %	11,82 %

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	138 m2 destinats a viari per eixamplar el C/ Girona 1.171 m2 de la referència cadastral 1028809DG8612N0001UA amb una edificació de tipologia industrial de l'any 1948 i d'una superfície construïda de 987 m2 segons cadastre. 1.501 m2 de referència cadastral 1028808DG8612N0001ZA amb una edificació de tipologia industrial de l'any 1942 i d'una superfície construïda de 1.636 segons cadastre. 1.684 m2 de referència cadastral 1028802DG8612N0001DA amb una edificació de tipologia industrial de l'any 1942 i d'una superfície de 515 m2.
Mesures ambientals	
Protecció patrimonial	

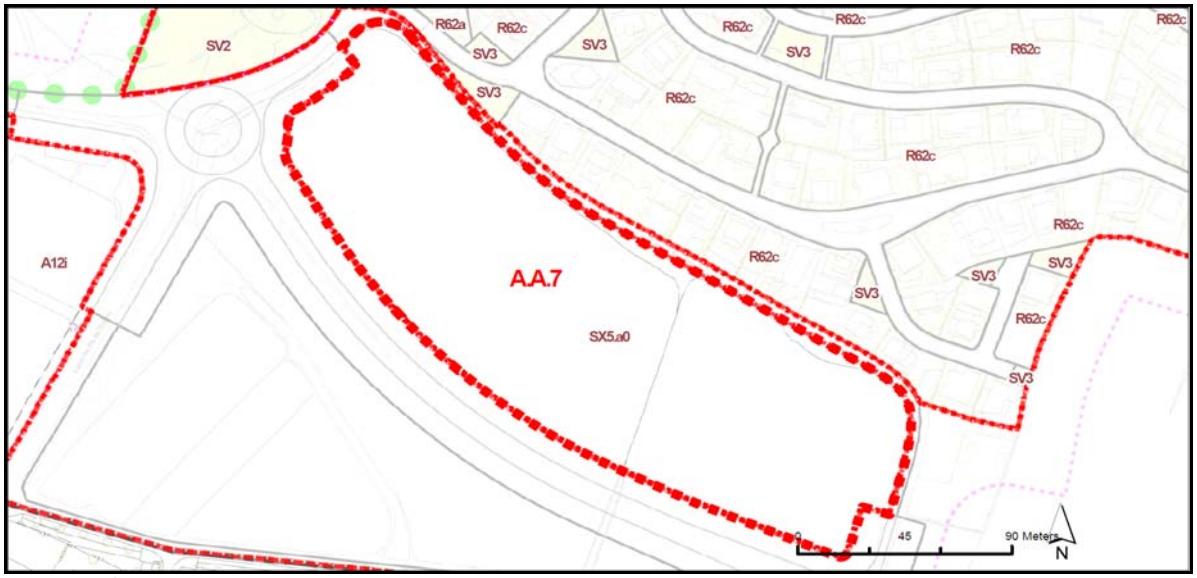
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Projecte d'urbanització	1er	Expropiació.
Projecte de reparcel·lació		

A.A.7

Ajuntament de Banyoles

LA PUDA	
Situació	Passeig Puda amb camí del Prant de Dallas.
Objectius	Obtenir la finca per destinar-la a aparcament.
Antecents urbanistics	SNU Protecció especial

Superficie	25967 m²		
Ús principal	Aparcament	**Usos compatibles**	Esportius sense edificacions



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	0,00 %	0,00 %	100,00%

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Afecta a les referències cadastrals 17016A006000050000EB / 60000E4170000EG. Aquest aparcament disposa d'una situació privilegiada per resoldre les necessitats que refereix als usos que es desenvolupen a l'entorn de l'estany i per l'activitat que genera el propi estany. Els accessos s'hauran de resoldre des de el giratori planificat pel que caldrà que prèviament a la seva posada en servei aquest giratori estigui executat. En el projecte d'expropiació es podrà incloure la superfície qualificada de reserva viaria i fins que no s'executi la infraestructura es podrà utilitzat d'aparcament.
Mesures ambientals	Atenent al nivell de protecció del sòl on es situa caldrà redactar un EIIP que garanteixi la correcta proposta a executar, de manera que es minimitzi la impermeabilització del sòl i es complementi adequadament amb arbrat i vegetació.
Protecció patrimonial	

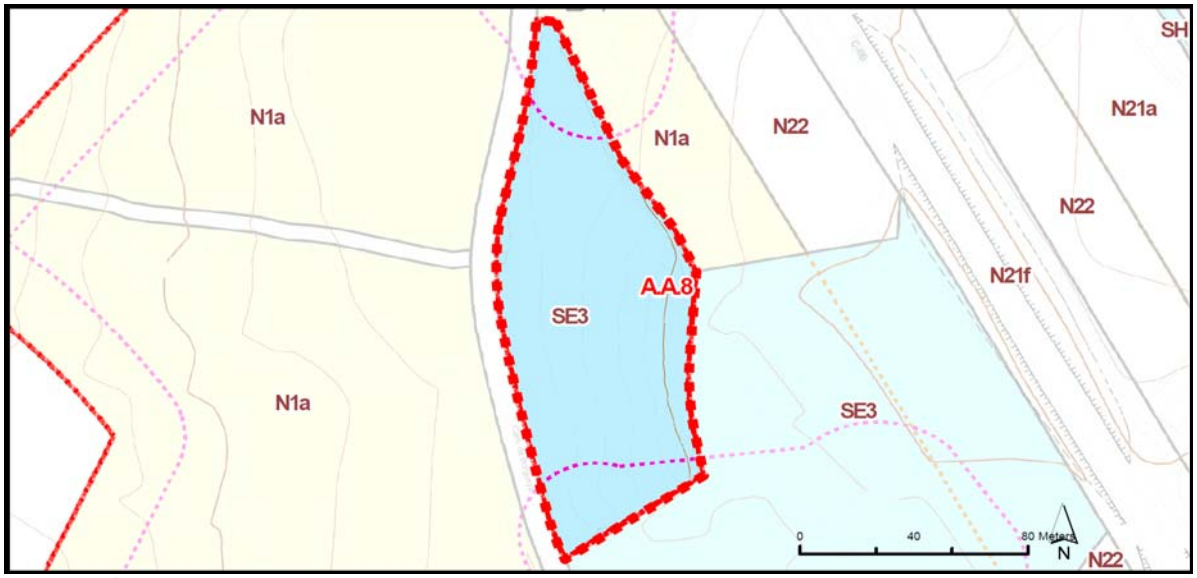
Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Projecte d'urbanització	1er	Expropiació.
Projecte de reparcel·lació		

A.A.8

Ajuntament de Banyoles

PUIGPALTER	
Situació	Polígon 4, parcel·la 82 de Puigpalter.
Objectius	Obtenir la finca per destinar-la a completar els equipaments comunitaris de l'entorn.
Antecents urbanistics	SNU, protecció preventiva.

Superficie	9266 m²		
Ús principal	SE3 Administratiu-proveïment	**Usos compatibles**	



Delimitació

Sostre màxim edificable			
0,00 m²st/m²s			
Sòl públic per sistemes			
Total	**V**	**E**	**X**
100,00%	0,00 %	100,00 %	0,00 %

Densitat d'habitatges		
0,00 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	A aplicar al sostre resid. de nova implantació	
0 %	0 %	

Incidència / Observacions	Afecta a la parcel·la amb referència cadastral 17016A004000820000EU.
Mesures ambientals	Caldrà la tramitació d'un EIIP per garantir una correcta implantació urbanística alhora que controlar l'impacte visual des de la variant.
Protecció patrimonial	

Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Projecte d'urbanització	3er	Expropiació
Projecte de reparcel·lació		

PEU 1

Ajuntament de Banyoles

Canaleta	
Situació	Comprèn els terrenys a banda i banda de la riera Canaleta en tot el seu recorregut en sòl urbà i urbanitzable.
Objectius	Definir els criteris d'intervenció sobre la riera Canaleta comptabilitzant les mesures ambientals i paisatgístiques amb les de protecció d'inundabilitat.
Antecents urbanistics	

Superficie	8,6 Ha		
Ús principal	SV1	**Usos compatibles**	

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

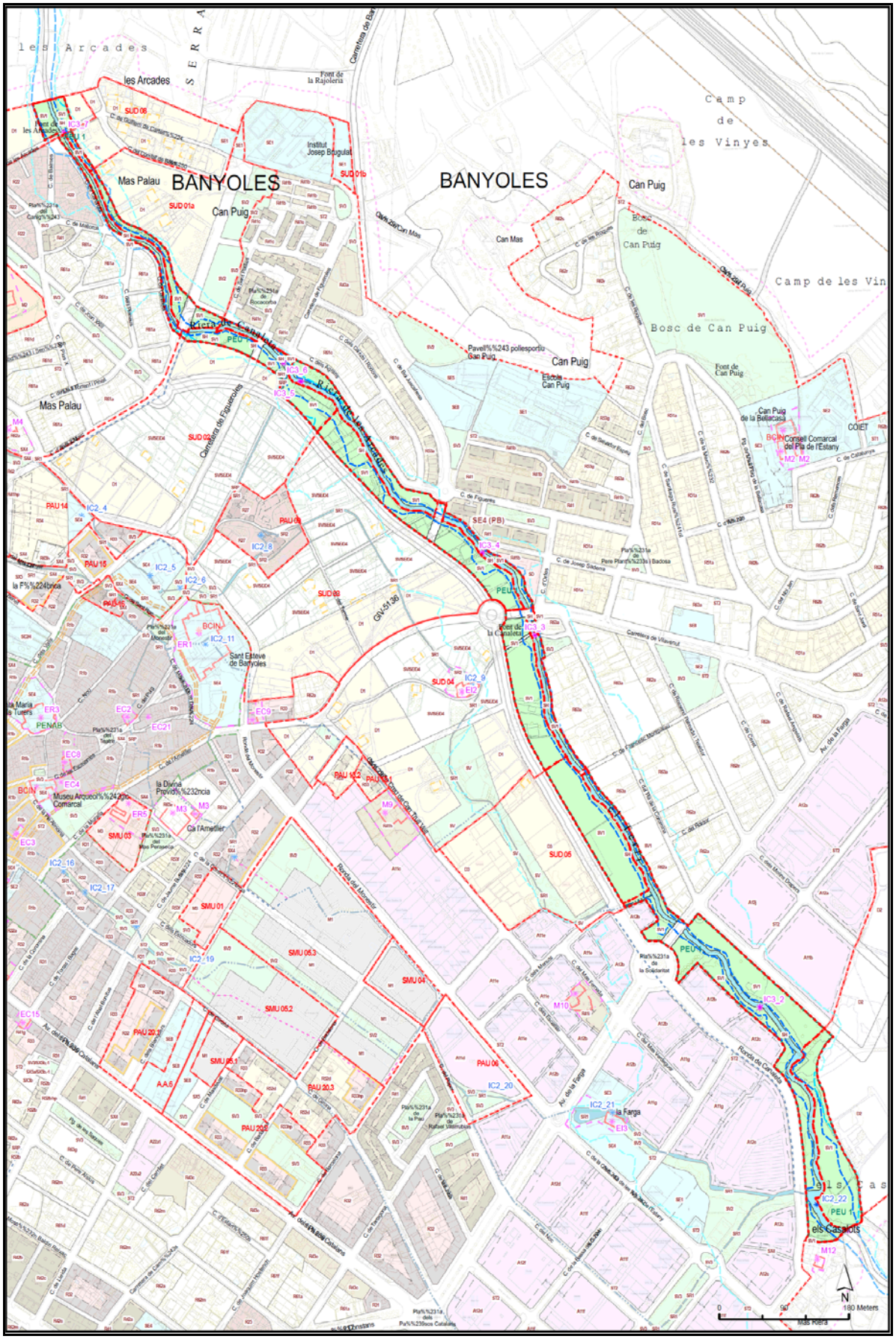
Densitat d'habitatges		
0 hab/ha		hab
Sostre residencial	**Habitatge de protecció**	
	Protegit	**Contertat**
0 %	%	%

Incidència / Observacions	La banda oest de la riera Canaleta forma part de l'anella paisatgística que envolta el nucli urbà i per tant haurà d'incorporar un passeig de vianants i un carril bici, que s'haurà de definir en aquest PEU. L'àmbit en part està integrat en sectors urbanitzables, i per tant els hi correspon assumir les despeses a realitzar en cadascun d'aquest sector, pel que el PEU les haurà de relacionar amb el suficient detall per tal que al desenvolupar els sectors es puguin precisar en els respectius projectes d'urbanització, i d'acord amb les determinacions de l'informe de l'ACA que es recull en l'apartat "Infraestructures hidràuliques".
Mesures ambientals	El PEU haurà de contemplar les mesures de protecció d'inundabilitat, establint les característiques dels ponts que creuen la riera d'acord amb les determinacions fixades per l'ACA, tot i que sempre que sigui possible es prioritzin intervencions amb sistemes de bioenginyeria sobre les clàssiques d'endegament.
Protecció patrimonial	S'hauran de respectar els diferents elements identificats IC en els plànols.
Infraestructures hidràuliques	Pel que fa a les obres de protecció davant risc d'inundació, el PE establirà totes les actuacions necessàries amb prou grau de detall que s'ajusten millor a l'entorn urbà on estan programades i que garanteixin la seva execució tot d'acord amb el resultat d'una modelització hidràulica que les inclogui totalment. En funció que la riera Canaleta correspon a un tram de Risc d'Inundació d'acord amb l'Avaluació ó Preliminar del risc d'Inundació (APRI) s'haurà de garantir que les proteccions es puguin executar en espais qualificats de sistemes i que la seva programació així com també la distribució de càrregues que s'hauran de repercutir a les diferents administracions en l'àmbit de les seves competències i als sectors de planejament derivat, tot en congruència amb els objectius del Pla de Mesures de l'àmbit Hidrològic inclòs en el Pla al Pla de gestió del risc d'inundació del districte de conca fluvial de Catalunya (PGRI) de l'ARPSI de la Conca Ter Daró, i les clàusules tant financeres com executives del conveni que es formalitzi entre totes les entitats implicades i els propis promotors.

Agenda		
Processos de desenvolupament	**Sexeni**	**Sistema d'actuació**
Pla Especial Urbanístic	1º	Cooperació

PEU 1

Ajuntament de Banyoles



Delimitació - - - -