



INGESA

INGENIERÍA GENERAL DE PROYECTOS

**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA CLAU A12g,
AL MUNICIPI DE BANYOLES**

Gener 2025



—
IGP INGESA, SL
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
Enric González Durán, arquitecte
—

PROMOTOR
Lidl supermercados SAU

DOCUMENT COMPRENSIU

Referència interna 13558 DATA 1/2025

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES.

DOCUMENT COMPRENSIU

Índex

1. MARC NORMATIU 2

2. SUSPENSÍO DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES..... 2

3. ANTECEDENTS 2

4. OBJECTE DEL DOCUMENT 3

5. AMBIT DEL PLA 3

6. DOCUMENTACIÓ DEL PLA 4

7. PLANEJAMENT VIGENT..... 4

8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA 6

ANNEX: PLÀNOL ÀMBIT SUSPENSÍO LLICÈNCIES

Promotor:

- LIDL Supermercados SAU

Equip redactor: IGP INGESA, SL

- Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
- Enric González Duran, arquitecte

Gener 2025

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip
La signatura electrònica del conjunt del document es recull en aquesta pàgina.

DOCUMENT COMPRESIU

1. MARC NORMATIU

L'article 8 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics", apartat 5, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i modificacions posteriors (TRLUC) determina que cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Per donar compliment al mateix es redactat aquest document compresiu amb un resum de l'abast de les determinacions del Pla.

2. SUSPENSÍO DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73 "Suspensió de tramitacions de llicències" del TRLUC :

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats. (...)"

Tot i que l'objecte del Pla de millora urbana (PMU) és concretar la volumetria d'un solar concret, i que aquest PMU és necessari per poder atorgar la llicència d'edificació, es preveu la suspensió de llicències d'edificació en l'àmbit de la parcel·la fins l'aprovació definitiva del PMU. S'adjunta plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències.

3. ANTECEDENTS

A la finca ubicada a la cantonada del Passeig Mas Riera amb la C-150 hi ha construït actualment un edifici comercial que es va construir a l'empara de la llicència d'obres de construcció de nau industrial concedida per acord de Govern de data 19/09/1995. El projecte es va realitzar en base al Pla General de Banyoles que incloïa la finca en la zona NP3 Zona d'indústria aparador (clau F3b). S'adjunta com annex 1 la llicència d'obres concedida.

Es voluntat de la propietat enderrocar l'edificació existent i construir una nova edificació de majors dimensions.

D'acord amb la normativa urbanística vigent, per la construcció d'una nova edificació en aquesta parcel·la cal redactar un PMU d'ordenació volumètrica que defineixi les condicions d'ordenació dels volums en base als paràmetres urbanístics permesos.

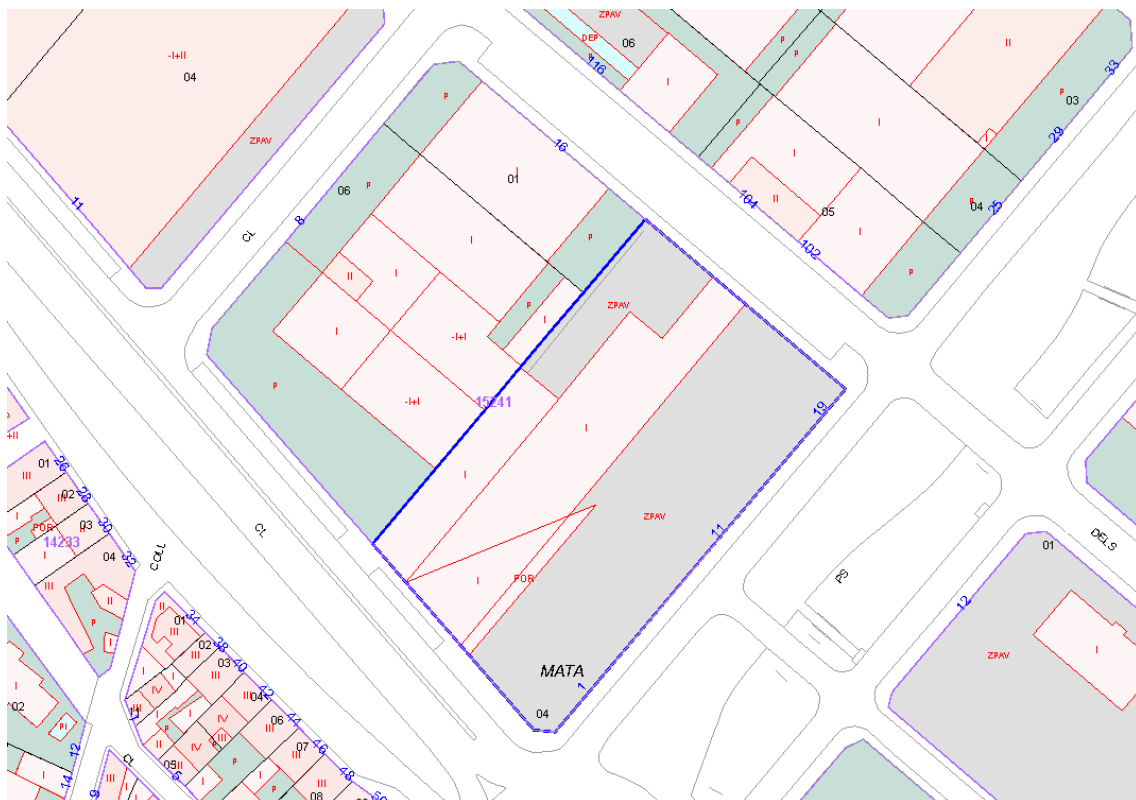
Per tant, prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'obres cal redactar l'esmentat PMU.

4. OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte del present Pla de Millora urbana és establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la ubicada a la cantonada del passeig Mas Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, del municipi de Banyoles, per permetre la construcció d'una edificació d'ús comercial.

5. AMBIT DEL PLA

L'àmbit del PMU es correspon amb la parcel·la amb la referència cadastral 1524104DG8612S i ubicada a la cantonada del passeig Mas Riera, carrer de Mata i carrer dels Telers, del municipi de Banyoles. La parcel·la té una superfície de de 5.048 m² i divisió horitzontal. Actualment té un sostre total construït de 2.086 m² d'ús comercial. La finca és de titularitat privada.



Font: cadastre

6. DOCUMENTACIÓ DEL PLA

La documentació que conforma el Pla de Millora urbana és:

- I. Memòria descriptiva i justificativa
- II. Normativa
- III. Plànols
- Annexos

7. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació urbanística municipal de Banyoles (POUM) aprovat definitivament en data 22/12/2020 i publicat el 12/02/2021, el qual classifica la finca com a sòl urbà no inclòs dintre de cap àmbit de planejament ni gestió urbanística.

D'altra banda el POUM qualifica la parcel·la amb la clau A12g inclosa dins la clau A12 Zona d'activitat econòmica, Industrial, subzona d'edificació aïllada. El plànol d'ordenació determina que l'edificació s'ha de separar 10 metres del Passeig Mas Riera.



Reproducció parcial plànol d'ordenació O.2.2 Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada del POUM. Làmina 15.

Els paràmetres generals de la **clau A12** estan regulats a l'article 156 i la regulació específica per la **clau A12g** a l'apartat 7.7.

7.7. A la subzona A12g, que prové d'un Estudi de Detall, s'aplicaran els següents paràmetres:

- *Es reconeix la volumetria definida en l'Estudi de Detall i s'acceptaran ampliacions d'un màxim del 10% de la superfície construïda respectant les separacions fixades als plànols.*
- *En cas de substitució de l'activitat es podrà assolir l'edificabilitat assignada pel Pla Parcial de 1,00 m²st/m² prèvia tramitació d'un Pla de Millora Urbana.*
- *Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:*
 - *2.1 Oficines i Serveis. Compatible*
 - *2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009*
 - *2.4 Restauració. Compatible.*
 - *2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.*
 - *7.2 Aparcament. Complementari*

Per tant, donat que es vol substituir l'edificació existent, caldrà fer un Pla de Millora urbana que concreti les condicions d'edificació en base a l'establert al POUM:

- Parcel·la mínima: 1.000 m² amb una façana mínima a carrer de 20 metres.
- Edificabilitat màxima: 1,00 m²st/m²s (edificació principal)
- Ocupació edificació principal: 70%
- Distàncies a partions:
 - 10 metres al Passeig de Mas Riera (segons plànol O.2.2 del POUM)
 - 5 metres a la resta de carrers o espai públic, i a la resta de partions.
 - Els espais no edificables al front de la parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les
- Cossos auxiliars: s'admeten amb condicions i poden originar una ocupació addicional de 5% de la superfície de parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones.
- Alçària edificació: 12 m. Per sobre s'admeten elements tècnics amb condicions.
- Usos admesos:
 - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
 - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
 - 2.4 Restauració. Compatible.
 - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
 - 7.2 Aparcament. Complementari

8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Com ja s'ha exposat, l'objecte d'aquest PMU és la determinació dels paràmetres de la volumetria del nou edifici que es vol implantar, en base als paràmetres determinats pel planejament vigent.

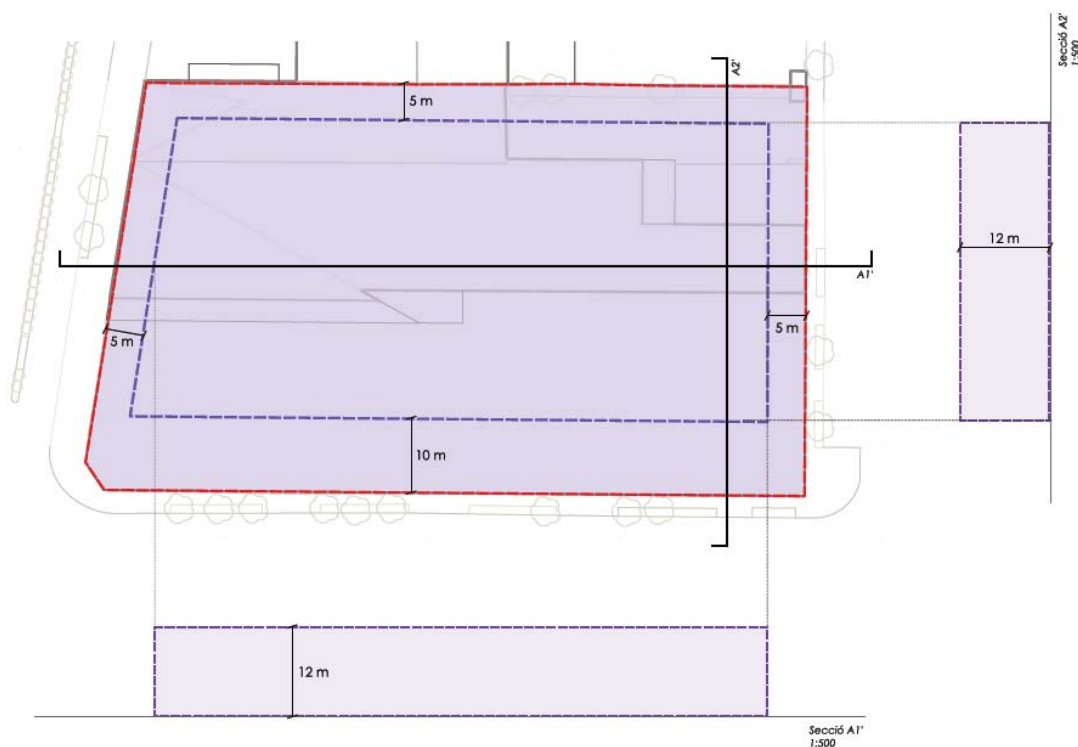
D'acord amb el POUM el nou edifici s'haurà de separar 10 metres del passeig de Mas Riera i 5 metres de la resta de vials i de veïns. D'altra banda, l'edifici podrà tenir una alçada màxima de 12 metres. Aquests paràmetres defineixen una envolupant màxima en la qual es podrà ubicar el nou edifici.

Pel que fa al sostre màxim, s'aplica una edificabilitat de 1 m²st/m²sòl de parcel·la, pel que tenint en compte que la superfície cadastral de la parcel·la és de 5.048 metres, es podrien construir 5.048 m²st. Aquest sostre s'haurà d'ubicar dins de l'envolupant màxima definida i ocuparà com a màxim un 70% de la parcel·la.

Pel que fa a l'espai no edificat de la parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de càrrega i descàrrega. Es permet l'arbrat i la jardineria però no s'admet el magatzematge de material. També s'admeten en aquesta zona edificacions auxiliars com casetes de control d'accés i comptadors que podran originar una ocupació addicional del 5% i comptabilitzaran com a edificabilitat si són ocupades per persones. Aquestes edificacions seran de planta baixa.

Pel que fa als usos, l'ús dominant serà el comercial (condicionat per les determinacions del Decret 1/2009) i s'admeten com a compatibles les oficines i serveis, la restauració i el recreatiu i espectacles del tipus I i II. S'admet l'aparcament com a ús complementari.

La parcel·la està en un entorn totalment urbanitzat i no està subjecte a cap cessió de vialitat.





 Suspensió de llicències
Base: Mapa Cartogràfic 1:1.000 (ICGC) i
planejament de Banyoles.

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'UNA FINCA QUALIFICADA AMB LA CLAU A12g DEL MUNICIPI DE BANYOLES	
ARQUITECTES REDACTORS Georgina Vázquez Utzet Enric González Duran	
 INGENIERÍA GENERAL DE PROYECTOS	C/ ESPINOL 8-10, LOCAL 2 08023 Barcelona Tel. 93 434 43 81 e-mail: proyectos@igpingesa.com
DATA	GENER 2025
ESCALA 1:1.000	
PLÀNOL	
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	
CODI	01