

PLA PARCIAL URBANÍSTIC

DEL

SECTOR SUR-35

LLEIDA

SETEMBRE DE 2008

(TEXT REFÓS 2 PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA)

PROMOTORS : AUMERAVILLA SL

REDACTORS : JOAQUÍN MORA MASCARÓ I ALBERT SIMÓ BAYONA, ARQUITECTES

CONSULTOR URBANÍSTIC : COSTA · PORTOLÉS, ARQUITECTES SL

CONTINGUT

CONTINGUT

Els documents que integren el Pla Parcial Urbanístic del sector urbanitzable SUR35, al terme municipal de Lleida, tenen el contingut següent:

0.0 JUSTIFICACIÓ DEL DOCUMENT

0. ANTECEDENTS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3. QUADRES DE DADES

4. ESTUDI ECONOMIC

5. NORMES URBANÍSTIQUES

6. PLÀNOLS

6.1 Plànols d'informació

1. Situació
2. Planejament vigent
3. Topogràfic

6.2 Plànols d'ordenació

4. Proposta zonificació
5. Proposta ordenació
6. Proposta de parcel·lació
7. Perfil zona verda
8. Sanejament. Aigües pluvials
9. Sanejament. Aigües residuals

0.0. JUSTIFICACIÓ DEL DOCUMENT

El present document es redacta per donar executivitat a l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic de l'àmbit SUR 35 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 10 de setembre de 2008, amb incorporació de les prescripcions següents:

1. S'ha suprimit el paràgraf 2 de l'article 6 de les Ordenances del Pla.
2. S'ha corregit l'índex d'edificabilitat neta de les parcel·les del quadre de parcel·les resultants del plànol 6.
3. En els articles 14.2, 15.2 i 16.2 de les Ordenances del Pla, s'ha inclòs que caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.
4. En els articles 14.2 i 15.2, segon paràgraf, s'ha eliminat la referència a la "redacció del projecte de parcel·lació" i s'ha inclòs l'obligatorietat que en el cas que es subdivideixi alguna parcel·la sigui mitjançant Pla de millora urbana.
5. S'ha eliminat la primera frase de l'article 16.4 de les Ordenances del Pla.
6. S'ha establert el termini per a la finalització de les edificacions en com a màxim 3 anys des del seu inici.

0. ANTECEDENTS

El present document es redacta en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de febrer de 2006.

En relació al punt 1 de la resolució de la Comissió, s'han incorporat al Pla les determinacions que resulten de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial de Delimitació, en especial la incorporació al sector de la superfície de la sèquia. Nogensmenys, es considera que aquest canal de reg agrícola no genera aprofitament urbanístic al tractar-se d'un sistema que no es modifica, ben al contrari manté la seva funcionalitat, com a conseqüència de l'actuació urbanística.

En relació al punt 2, s'han fixat alineacions obligatòries en les parcel·les 1, 80, 81 i 100.

Pel que fa al punt 3 de la resolució de la Comissió, s'ha modificat el primer paràgraf de l'art. 6 de les normes urbanístiques que queda amb el següent redactat: *"La parcel·lació establerta en el plànol núm. 6 del present Pla Parcial Urbanístic ha de considerar-se com obligatòria. No obstant, cas que es vulgui variar, podrà redactar-se un Pla de Millora Urbana que contindrà en les seves determinacions, com a mínim, la nova parcel·lació, l'ordenació volumètrica de la nova parcel·lació i la distribució d'edificabilitats".*

En relació al punt 4:

- s'ha suprimit el darrer paràgraf de l'art. 5.2
- s'ha afegit als articles 14.7 i 15.6 la nova regulació dels soterranis amb el següent redactat:
"Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre de rasant".
- s'ha modificat la compartimentació màxima de l'art. 14.11

Referent al punt 5, s'ha incorporat un pla d'etapes que inclou els terminis d'inici de les obres d'urbanització i de les d'edificació.

Respecte al punt 6, s'incorporen els plànols núm. 7, 8 i 9.

S'acompanya Estudi de Mobilitat en compliment del punt 7.

En quant al punt 8 i a les condicions de l'aprovació provisional, s'ha fixat l'obligació, en la disposició addicional, de constituir una entitat de manteniment la qual haurà d'assumir les obres d'urbanització externes.

En relació al punt 9 referent a les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, s'adjunta resposta al mateix enviat en data 10-05-06.



AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA
Demarcació Territorial de Lleida
Alcalde Areny, 24-26
25002 LLEIDA

At. Sr. Julio Manciñeiras Vaz-Romero

Lleida, 2 de maig de 2006

ASSUMPTE: OBRES CORRESPONENTS AL "PROYECTO CONSTRUCTIVO DE CANALIZACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES DESDE EL SUR-35 HASTA EL POLÍGONO "EL SEGRE" EN EL TM DE LLEIDA". EXPEDIENT UDPH2005004000 (relacionat amb UDPH2005000570 i UDPH2005002420).

Sr.

El 22 de juliol de 2005 AUMERAVILLA, SL va sol·licitar l'autorització de l'assumpte de referència adjuntant un exemplar del "Proyecto constructivo de canalización de las aguas residuales desde el SUR-35 hasta el Polígono "El Segre" en el TM de Lleida", elaborat per INVALL, SA el juny de 2005.

Amb data 26/10/2005 (expedient UDPH2005000570) l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre un Informe Urbanístic en relació al "Pla Parcial Urbanístic i Projecte d'Urbanització del sector SUR-35 al TM de Lleida", promogut per AUMERAVILLA, SL atès que l'Ajuntament de Lleida el va sol·licitar el 01/02/2005. Aquest Informe era desfavorable, en relació al sanejament, atès que es deia que era necessari que el nou Polígon preveïés una EDAR pròpia que depurés les aigües residuals generades, donat que l'EDAR de Lleida es troba saturada tant en cabal com en DBO5.

El Polígon SUR-35 preveu connectar les aigües residuals generades a la xarxa de clavegueram i EDAR de Lleida, mitjançant col·lector pel marge esquerre de la Clamor de les Canals, travessant-la, i discorrent pel marge dret fins connectar a la xarxa municipal en el Polígon "El Segre".

Finalment, amb data 01/12/2005 l'Agència Catalana de l'Aigua, atenent l'Informe de 26/10/2005, emet Informe desfavorable, en relació al sanejament de les aigües residuals del SUR-35 (ja que és necessari que el nou Polígon prevegi una EDAR pròpia que depuri les aigües residuals que generi), pel que fa a les Obres corresponents al "Proyecto constructivo de canalización de las aguas residuales desde el SUR-35 hasta el Polígono "El Segre" en el TM de Lleida".



- 2.- Cas de què s'hagués de realitzar una EDAR pròpia, es preveu la constitució de la Comunitat d'Abocaments, que serà la titular i gestora de l'abocament.
- 3.- Cas de què s'hagués de realitzar una EDAR pròpia, es construirà una arqueta de registre, abans i després del sistema depuratiu, per tal de poder prendre mostres, i analitzar el seu correcte funcionament.
- 4.- En el límit de parcel·la de cada indústria instal·larà una arqueta de registre que permeti l'obtenció de mostres de les aigües residuals, abans de la seva connexió a la claveguera general de l'àmbit industrial.
- 5.- Cas de què s'hagués de realitzar una EDAR pròpia, es determinarà un punt d'abocament de les aigües un cop depurades.
- 6.- Cas de què s'hagués de realitzar una EDAR pròpia, es tramitarà la corresponent Autorització d'Abocament d'aigües residuals, necessària per a qualsevol abocament directe o indirecte a llera pública.
- 7.- En les Obres descrites en "Proyecto constructivo de canalización de las aguas pluviales desde el SUR-35 hasta la Clamor de Les Canals en el TM de Lleida", entrat a la Demarcació de Lleida de l'Agència Catalana de l'Aigua el 15 d'abril de 2005, s'inclourà, com a Informació Complementària, la construcció d'una arqueta "in situ" visitable de pluvials, a situar, fora de la zona de servitud (més enllà de 5 m) i abans de l'entrega a la Clamor de Les Canals.
- 8.- Les aigües pluvials generades, abans de l'abocament a la Clamor de Les Canals, disposaran d'un tractament separatiu d'hidrocarburs. Aquesta solució s'inlocurà, com a Informació Complementària en les Obres descrites en l'anterior Projecte.
- 9.- S'adjunta còpia del Certificat del Cnal d'Urgell, que autoritza el desviament i soterrament de la sèquia afectada per les Obres del SUR-35.

Abastament:

- 1.- En data 5/05/06 es va donar entrada en el Consell Comarcal del Segrià, un petició per la obtenció del Certificat emès per la Mancomunitat de Pinyana, conforme aquesta disposa de capacitat suficient per a poder donar subministrament d'aigua. A dia d'avui encara no s'ha obtingut resposta. S'adjunta còpia de la carta de tramesa.



2.- S'adjunta plànol amb la nova xarxa d'abastament, on es contempla des del punt de connexió a la xarxa del Polígon del Camí dels Frares fins a les escomeses de les diferents parcel·les del nou àmbit industrial.

3.- Les diferents indústries no podran tenir un consum superior a l'establert a l'Annex 2 "Dotacions d'abastament i industrials" de l'Ordre de 13 d'agost de 1999.

ASSUMPTE: CÀLCUL DE CABALS RESIDUALS DEL SUR-35

Del Projecte d'urbanització del Sur-35 s'extreu la següent informació:

CAUDALES DE APORTACIÓN:

Para el cálculo del caudal, se considera una necesidad de dotación de agua de 60 m³ por hectárea de parcela y día, disminuidos en un 25% equivalente a pérdidas, y suponiendo que este caudal se reparte durante el día en un período de 12.

Així doncs, el cabal d'aportació previst en el Projecte va ser:

	SUPERFICIE PARCELAS aprox. (ha)	CAUDAL RESIDUAL MEDIO DIARIO (m³/día)	CAUDAL RESIDUAL MEDIO INSTANTÁNEO (l/s)
SUR-35	21	945	21,88

INVALL, S.A. Enginyeria i Consultoria basant-se en les dades reals facilitades per AIGÜES DE LLEIDA durant l'any 2.005 pot fer una estimació suficientment exacte dels cabals previstos en el Polígon Industrial del SUR-35; donat que la tipologia serà força semblant a la que actualment està desenvolupada a la resta de zones industrials de Lleida:

	SUPERFÍCIE (ha)	CABAL RESIDUAL ANUAL (m³/any)	RATI (m³/ha*any)
Polígon "El Segre"	153,8	1.825.000,00	11.866,1
Polígon "Camí dels Frares"	184,9	2.302.086,79	12.450,4

Agafant el promig del consum dels 2 Polígons Industrials, $12.158,3 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{any}$, s'obté pel Polígon SUR-35 el següent resultat:

	SUPERFÍCIE (ha)	RATI ($\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{any}$)	CABAL RESIDUAL MIG DIARI (m^3/dia)	CABAL RESIDUAL MIG INSTANTANI (l/s)
Polígon SUR-35	21	12.158,3	699,5	16,1

AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

Demarcació Territorial de Lleida
Alcalde Areny, 24-26
25002 LLEIDA

At. Sr. Julio Manciñeiras Vaz-Romero

Lleida, 10 de maig de 2006

ASSUMPTE: RESPOSTA A L'INFORME EN RELACIÓ AL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUR-35 AL TM DE LLEIDA (SEGRIÀ). EXPEDIENT UDPH2005000570

Sr.

El 28 d'agost de 1997 va tenir entrada al registre del Servei de Ponent de la Junta d'Aigües, per part de l'Ajuntament de Lleida, sol·licitud d'Informe respecte al Pla General de Lleida (expedient 04199700318 "Pla General de Lleida. Municipi d'Otrdenació urbana i territorial 1995-2015).

En data 9 de desembre de 1997 es va redactar Informe favorable, sota condició d'incloure que: *"Qualsevol actuació sobre DPH o la seva zona de policia... precisarà d'autorització prèvia de l'organisme hidràulic".*

A data 1 de febrer de 2005 l'Ajunrtament de Lleida va sol·licitar Informe sobre el "Pla Parcial Urbanístic i Projecte d'Urbanització de l'àmbit del SUR-35, al TM de Lleida.

Finalment, el 26 d'octubre de 2005, l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre un Informe. L'objecte del present document és donar resposta a l'esmentat Informe.

Sanejament:

1.- S'adjunta escrit en relació a la saturació tant en cabal com de DBO5 de l'EDAR de Lleida per tractar les aigües generades pel SUR-35. Segons l'Informe de l'Agència, cal que el propi Polígon es constrüís una EDAR pròpia, a finançar pels propietaris del nou Polígon.



En l'Annex que s'adjunta, elaborat per INVALL, SA de Càlcul de cabals residuals del SUR-35, es justifica, en base al "Projecte d'Urbanització Bàsica de l'àmbit del SUR-35", que el cabal residual mig diari de 1.260 m³/dia; però en base a les **dades reals** facilitades per **Aigües de Lleida** per altres Polígons Industrials similars (El Segre i Camí dels Frares) s'estima un cabal residual mig diari de **699,5 m³/dia; es a dir 8,10 l/s.**

Per tant entenem que aquest s'ha d'agafar com a cabal real d'aigües residuals generat pel sector SUR-35, considerant ajustat aquest valor, i entenent que el SUR-35 forma part del desenvolupament industrial previst en el Pla General Municipal vigent. Per tant hauria d'autoritzar-se la connexió d'aquest Sector a la xarxa municipal i EDAR de Lleida.

Quedem a la seva disposició per qualsevol aclariment i aprofitem l'avinentsa per saludar-lo molt atentament.

Sr. Joan Duart Barbé
AUMERAVILLA, SL

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

Els terrenys objecte del present avanç de planejament limiten al nord amb la carretera N-II, al sud amb el sector logístic CIMALSA i amb el polígon industrial del Camí dels Frares, al oest amb la via de connexió d'aquest polígon amb la carretera N-II i al est amb el futur traçat de la variant sud de l'autovia N-II.

El perímetre del sector que aquí es desenvolupa queda precisat a tots els plànols que l'acompanyen, amb una línia discontinua que a la llegenda es defineix com a àmbit de l'actuació i comprèn una superfície de 361.439,20 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos

Els terrenys situats dins l'àmbit del present Pla parcial tenen una forma sensiblement trapezoïdal. Presenten un pendent mitjà, en la direcció nord-sud, superior al 3% i no tenen irregularitats remarcables.

Actualment els terrenys es vinculen principalment a explotacions agrícoles extensives.

Quant a les construccions, destaquen un grup d'edificacions agrícoles entre les que es troba una antiga masia que ha estat catalogada pel Pla General de Lleida.

1.3 Situació respecte al planejament vigent

L'àrea objecte de planejament està classificada pel Pla General de Lleida com a sòl urbanitzable no programat.

Les condicions d'ordenació corresponen a les de l'article 198 del Pla General de Lleida.

La Llei d'Urbanisme 2/2002 en la seva disposició transitòria primera estableix que, pels sectors de sòl urbanitzable no programat classificats pel planejament general que no s'hagi adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, serà obligatori la tramitació d'un avanç de pla parcial urbanístic de delimitació.

1.4 Situació respecte les infraestructures i serveis

L'accessibilitat del sector queda garantida pel nou vial de connexió entre el polígon del Camí dels Frares i una rotonda recentment construïda a la carretera N-II.

Pel que fa a la resta de serveis, les connexions es faran a les xarxes existents:

- Energia elèctrica:

Hi ha en les proximitats les línies elèctriques de mitja tensió que subministren energia tant al polígon del Camí dels Frares com a l'àrea logística CIMALSA.

- Aigua potable:

La connexió a la xarxa d'aigua potable es produirà amb la tuberia d'abastament general del polígon del Camí dels Frares.

- Aigua de reg i d'ús exclusiu industrial:

Hi ha la possibilitat de instal·lar una xarxa de subministrament d'aigua procedent de recs agrícoles per a usos que no siguin de boca.

- Sanejament :

Es preveu la implantació d'una xarxa de sanejament separativa. Les aigües residuals es recolliran amb varies cambres de bombeig, situades a les cotes baixes del sector, que les elevarà fins a la cota de desguàs de la xarxa existent al polígon del Camí dels Frares.

Les aigües pluvials es conduiran a través del pas construït a la carretera N-II fins a la clamor de les Canals.

- Telecomunicacions:

Es preveu la implantació d'una xarxa completa de telecomunicacions que es connectarà als nodes existents al sector logístic de CIMALSA .

- Gas :

Es preveu la implantació d'una xarxa de gas que es connectarà a la xarxa general existent al sector logístic de CIMALSA .

En qualsevol cas el projecte d'urbanització que acompanya al Pla Parcial concreta amb precisió tots els elements relatius als serveis.

1.5 Estructura de la propietat i promoció del Pla

Es tracta d'un sector de propietari únic que és a més el promotor de l'actuació urbanística.

El propietari és la empresa promotora del Pla :
AUMERAVILLA, SL
C/ Vallcalent, 1, 9^e 25006 Lleida

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat del present Pla es justifica, de forma preferent, per tres raons d'utilitat i d'interès social:

1a La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla parcial suposen la preparació del sòl en condicions per a l'establiment d'indústries dins del terme municipal de Lleida.

La promoció a Lleida de sòl industrial amb tots els serveis necessaris, llest per instal·lar-hi tota mena d'indústries, amb els efectes estimulants per a la inversió que això suposa.

2a S'ha de destacar també el reequipament que significarà per a la població la cessió del sòl per a equipament previst dins l'àmbit del Pla. L'ur situació, allunyada respecte del nucli urbà, permet la ubicació de serveis que, en cas contrari, causarien molèsties a la població.

3a La localització dels terrenys al costat de l'autovia N-II afavoreix la instal·lació d'indústries externes a la població aconseguint així un reequilibri territorial pel que respecta a les activitats industrials.

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

Tal com ja s'ha esmentat a l'apartat anterior, quan justificàvem la conveniència i oportunitat del Pla, l'objectiu de l'actuació és el de desenvolupar un sector de sòl industrial urbanitzat en condicions, per tal de crear una àrea industrial, que afavoreixi la implantació de nova indústria dins del terme municipal de Lleida.

A continuació es fa esment dels objectius i criteris generals de l'ordenació:

1. La creació d'una zona industrial, que permeti l'establiment d'un ampli ventall d'indústries en el terme municipal de Lleida.
2. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'una zona industrial en un entorn rústic.
3. Obtenir sòl per a equipament públic, així com una àmplia zona convenientment enjardinada, que preservi la imatge del polígon. Les zones d'ús públic –zones verdes i dotacions- compliran les determinacions quant a superfície i característiques que assenyalava la Llei d'Urbanisme 2/2002 i el Pla General de Lleida.

Els espais públics han d'assegurar una ordenació respectuosa amb les preexistències del sector i el seu entorn, a la vegada que permetin optimitzar el seu ús. En aquest sentit es conserva i es qualifica d'equipament la casa rural que es troba en el centre del sector i que està catalogada pel Pla General de Lleida .

4. Enllaçar adequadament amb la trama viària existent i amb les previsions establertes en el Pla General de Lleida.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

L'àmbit del sector s'estructura a partir una peça central d'equipaments, de forma triangular. La geometria general de l'ordenació consisteix en una trama de base triangular generada per la peça d'equipaments i que es compon de dues anelles viàries concèntriques, connectades una amb l'altra, de tal manera que l'anella interior voreja la peça d'equipaments i la seva anella exterior s'adapta a les directrius coincidents amb el límit del sector. Les illes generades per aquesta estructura s'organitzen de manera que les més properes als d'equipaments centrals són d'indústria petita, mentre que les més perifèriques al sector i per tant més properes a la N-II i a la futura variant sud de Lleida, són indústries qualificades de mitjana amb tres subzones que responen a intensitats diferents d'edificabilitat

2.3.2 Sistema viari

L'accés al sector es realitza a partir d'una rotonda situada en el vial d'accés des de la N-II al polígon industrial del Camí dels Frares . Sobre aquesta rotonda hi conflueixen tres vials de 18 mts. d'amplada, dos dels quals generen l'anella exterior de la estructura viària, i el tercer connecta amb l'anella interior que distribueixen la resta de la vialitat . La vialitat es completa amb franges d'aparcament situades adjacents a la zona verda de la carretera N-II, a l'anella central i en una bossa d'aparcaments situada en front de la segona peça d'equipament, tot donant accés a l'hora a la zona verda situada en el límit sud del sector.

2.3.3 Sistema d'equipaments d'espais verds

L'àrea destinada a cessió per a equipaments s'ha disposat en dues grans peces una de les quals coincideix amb els terrenys ocupats per la casa rural catalogada i situats en el centre del sector, i l'altre s'ha situat a terrenys contigus a la zona verda

Les àrees de verd públic són les definides en el Pla General de Lleida:

Una primera àrea constituïda per una franja de 12 metres d'amplada situada paral·lelament a la N-II i que permet una adequada separació d'aquesta via amb les edificacions que resultaran del desenvolupament del pla.

Una segona àrea es conforma a la banda sud del Pla acompanyant el recorregut de la sèquia quarta del canal d'Urgell a fi i afecte de potenciar el seu alt valor paisatgístic. El pla proposa una regularització del límit de la zona verda en el sentit d'eliminar

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Les àrees de sòl per a ús privat se situen a les illes que determina la xarxa viària de manera que, per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés.

Es preveu, al sector objecte de planejament, tres tipus diferents de parcel·les per a ús industrial:

- subzona d'Indústria mitjana tipus a, Clau 13Aa
- Subzona d'Indústria mitjana tipus b, Clau 13Ab
- subzona d'Indústria petita tipus c, Clau 13Ac

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es destinarà a jardí, aparcament i moll de càrrega i descàrrega, essent obligació dels propietaris de la parcel·la la plantació i conservació de les zones arbrades així com el manteniment de les àrees d'aparcament i molls de càrrega i descàrrega.

2.3.5 Xarxes de serveis

Les característiques quant a traçat i naturalesa de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon s'estableixen en el projecte d'urbanització bàsica que acompanya a aquest Pla Parcial Urbanístic

2.4 Divisió poligonal

Aquest Pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació. Les etapes d'urbanització les preveurà el projecte d'urbanització .

2.5 Sistema d'actuació i cessions del 10 % d'aprofitament mig

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb la seva modalitat de compensació bàsica. La cessió del 10% A.M. es concretarà en les parcel·les 112,113 i 114 a les que correspon una edificabilitat total de 14.457 m² de sostre

2.6 Justificació de l'article 3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002

El model d'ocupació del sòl proposat per aquest avanç de pla parcial recull les determinacions del Pla General de Lleida que defineix per al conjunt del municipi un model d'ocupació del sòl que evita la dispersió en el territori.

A fi i efecte de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació històrics i culturals es considera la rehabilitació de la casa d'antic ús rural que està catalogada i que aquest avanç de planejament recull com equipament del sector.

Es qualifica de zona verda l'àmbit adjacent a la sèquia quarta del canal d'Urgell amb la finalitat de preservar i potenciar el seu alt valor paisatgístic.

En conseqüència es conclou que la proposta d'avanç de planejament del sector SUR-35 no s'oposa al model de sostenibilitat definit pel Pla General de Lleida per al conjunt del terme municipal.

Lleida, setembre de 2008

Joaquín Mora Mascaró i Albert Simó Bayona, arquitectes.

Consultors urbanístics

Costa · Portolés, arquitectes S.L.

3. QUADRES DE DADES

3.1 Quadre general de dades

QUADRE GENERAL DE DADES			
SUPERFICIE DEL SECTOR	362.893,00		
SUPERFICIE SECTOR QUE GENERA EDIFICABILITAT	361.439,20	100,00%	
SUPERFICIE ZONES	213.217,34	60%	
Zones d'indústria petita	86.768,98	40%	
EDIFICABILITAT 0,4m2s/m2s	144.575,68		
IEN (mitjà)	0,6781		
ZONES VERDES (segons PGM)	66.036,00	18,27%	
EQUIPAMENTS (segons PGM)	28.941,00	8,01%	
VIALS	53.244,86	14,73%	

3.2 Quadre de parcel·les resultants de la parcel·lació obligatòria

QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS					
Nº	SUP.	IEN	EDIF.	OCUP	
1	5.303,46	0,7500009	3.977,60	3.243,73	
2	3.652,54	0,6800008	2.483,73	2.698,00	
3	3.244,43	0,6799993	2.206,21	2.320,00	
4	3.118,53	0,6799999	2.120,60	2.227,00	
5	2.992,68	0,6799992	2.035,02	2.103,00	
6	2.866,68	0,6799992	1.949,34	2.010,00	
7	2.746,97	0,6800001	1.867,94	1.893,00	
8	2.663,68	0,6799991	1.811,30	1.833,00	
9	2.586,45	0,6800015	1.758,79	1.757,43	
10	3.454,12	0,6799995	2.348,80	2.825,00	
11	2.957,19	0,6800003	2.010,89	2.162,00	
12	972,00	0,6000000	583,20	581,00	
13	756,00	0,7777778	588,00	588,00	
14	756,00	0,7777778	588,00	588,00	
15	972,00	0,6000000	583,20	581,00	
16	972,00	0,6000000	583,20	581,00	
17	747,00	0,7871486	588,00	588,00	
18	747,00	0,7871486	588,00	588,00	
19	972,00	0,6000000	583,20	581,00	
20	972,00	0,6000000	583,20	581,00	
21	747,00	0,7871486	588,00	588,00	
22	747,00	0,7871486	588,00	588,00	

23	747,00	0,7871486	588,00	588,00
24	1.410,05	0,7900000	1.113,94	1.103,00
25	1.612,42	0,7899989	1.273,81	1.497,00
26	615,95	0,8782369	540,95	540,95
27	615,95	0,8782369	540,95	540,95
28	615,95	0,8782369	540,95	540,95
29	615,95	0,8782369	540,95	540,95
30	821,27	0,6586750	540,95	540,95
31	821,27	0,6586750	540,95	540,95
32	615,95	0,8782369	540,95	540,95
33	615,95	0,8782369	540,95	540,95
34	615,95	0,8782369	540,95	540,95
35	615,95	0,8782369	540,95	540,95
36	821,27	0,6586750	540,95	540,95
37	821,27	0,6586750	540,95	540,95
38	615,95	0,8782369	540,95	540,95
39	615,95	0,8782369	540,95	540,95
40	615,95	0,8782369	540,95	540,95
41	615,95	0,8782369	540,95	540,95
42	1.195,08	0,8500000	1.015,82	1.095,00
43	1.805,76	0,8500000	1.534,90	1.596,00
44	615,95	0,8782369	540,95	540,95
45	615,95	0,8782369	540,95	540,95
46	615,95	0,8782369	540,95	540,95
47	615,95	0,8782369	540,95	540,95
48	821,27	0,6586750	540,95	541,92
49	821,27	0,6586750	540,95	541,92
50	615,95	0,8782369	540,95	540,95
51	615,95	0,8782369	540,95	540,95
52	615,95	0,8782369	540,95	540,95
53	615,95	0,8782369	540,95	540,95
54	821,27	0,6586750	540,95	541,92
55	821,27	0,6586750	540,95	541,92
56	615,95	0,8782369	540,95	540,95
57	615,95	0,8782369	540,95	540,95
58	615,95	0,8782369	540,95	540,95
59	615,95	0,8782369	540,95	540,95
60	615,95	0,8782369	540,95	540,95
61	615,95	0,8782369	540,95	540,95
62	1.676,08	0,8736695	1.464,34	1.461,00
63	927,11	0,9200526	852,99	852,59
64	649,00	0,8748074	567,75	567,75
65	649,00	0,8748074	567,75	567,75
66	649,00	0,8748074	567,75	567,75
67	649,00	0,8748074	567,75	567,00
68	848,69	0,6000000	509,21	567,00
69	848,69	0,6000000	509,21	567,75
70	649,00	0,8748074	567,75	567,75
71	649,00	0,8748074	567,75	567,75
72	649,00	0,8748074	567,75	567,75
73	649,00	0,8748074	567,75	567,75

74	848,69	0,6000000	509,21	567,75
75	848,69	0,6000000	509,21	567,75
76	649,00	0,8748074	567,75	567,75
77	649,00	0,8748074	567,75	567,75
78	649,00	0,8748074	567,75	567,75
79	649,00	0,8748074	567,75	567,75
80	986,13	0,8500000	838,21	911,56
81	1.654,69	0,8500000	1.406,49	1.463,00
82	649,00	0,8500000	551,65	567,75
83	649,00	0,8748074	567,75	567,75
84	649,00	0,8748074	567,75	567,75
85	649,00	0,8748074	567,75	567,75
86	848,69	0,6000000	509,21	567,75
87	848,69	0,6000000	509,21	567,75
88	649,00	0,8748074	567,75	567,75
89	649,00	0,8748074	567,75	567,75
90	649,00	0,8748074	567,75	567,75
91	649,00	0,8748074	567,75	567,75
92	848,69	0,6000000	509,21	567,75
93	848,69	0,6000000	509,21	567,75
94	649,00	0,8748074	567,75	567,75
95	649,00	0,8748074	567,75	567,75
96	649,00	0,8748074	567,75	567,75
97	649,00	0,8748074	567,75	567,75
98	649,00	0,8748074	567,75	567,75
99	899,75	0,8779216	789,91	789,91
100	11.468,41	0,3228948	3.703,09	3.540,44
101	5.379,04	0,5460528	2.937,24	2.937,24
102	5.186,76	0,4701432	2.438,52	2.438,52
103	5.169,64	0,4676380	2.417,52	2.417,52
104	5.145,36	0,4699224	2.417,92	2.417,92
105	5.119,50	0,4726575	2.419,77	2.419,77
106	5.093,95	0,4762709	2.426,10	2.426,10
107	5.068,18	0,4807702	2.436,63	2.436,63
108	5.053,35	0,4837662	2.444,64	2.444,64
109	5.058,26	0,4856117	2.456,35	2.456,35
110	5.071,78	0,4861331	2.465,56	2.465,56
111	5.085,31	0,4887313	2.485,35	2.485,35
112	5.098,83	0,9451188	4.819,00	2.494,00
113	5.109,47	0,9431507	4.819,00	2.514,51
114	5.115,88	0,9419689	4.819,00	2.525,67
115	2.293,47	0,8589604	1.970,00	1.970,00
116	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
117	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
118	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
119	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
120	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
121	1.383,50	0,6415829	887,63	887,63
122	1.383,50	0,6415829	887,63	887,63
123	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
124	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63

125	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
126	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
127	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
128	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
129	1.037,63	0,8554398	887,63	887,63
130	1.383,50	0,6415829	887,63	887,63
131	3.458,76	0,6800000	2.351,96	2.367,00
132	4.179,15	0,6800000	2.841,82	3.143,00

213.217,34

Total edificabilitat

144.520,20

4. ESTUDI ECONOMIC
|
JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

L'estudi econòmic es realitza mitjançant el càlcul d'un valor residual a partir dels valors en venda del sol de les dues tipologies edificatòries existents en el pla, es a dir la indústria mitjana i la indústria petita. Els costos a deduir consisteixen en els d'urbanització, els de gestió, els beneficis de promoció, xifrats en un 20 % del total valor en venda, i els costos financers. El valor residual obtingut es clarament superior al valor inicial del sol, per la qual cosa es pot afirmar que es justifica la viabilitat econòmica de la promoció del sector.

5.NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1ª - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR35, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència:

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la consideració d'urbanitzable no delimitat. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla parcial de delimitació que desenvolupi el sector, d'acord amb el Pla General d'Ordenació.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació.

Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, seran d'aplicació els conceptes definits al Pla General de Lleida.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Plans de Millora Urbana, Projectes d'Urbanització i Projecte de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització:

1. El projecte d'urbanització bàsica es redactaran conjuntament amb el Pla Parcial i hauran d'abastar la totalitat de l'àmbit del sector, no gensmenys els projectes d'urbanització complementaria podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen la normativa urbanística vigent.

Art. 6 Projectes de parcel·lació:

La parcel·lació establerta al plànol núm 6 del present Pla Parcial Urbanístic ha de considerar-se com obligatòria. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se un Pla de Millora Urbana que contindrà en les seves determinacions com a mínim la nova parcel·lació, la ordenació volumètrica de la nova parcel·lació y la distribució definitiva d'edificabilitats.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 7 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i s'ajustaran al que prescriu la Legislació urbanística vigent. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

SECCIÓ 2ª RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 8 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys definits com a tal per la legislació urbanística vigent i del Pla General de Lleida, els quals constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida

Art. 9 Zones:

Es defineixen tres subzones de la zona 13A definida pel PG de Lleida:

- . subzona d'Indústria mitjana tipus a, Clau 13Aa
- . subzona d'Indústria mitjana tipus b, Clau 13Ab
- . subzona d'Indústria petita tipus c, Clau 13Ac

Art. 10 Sistemes:

Es qualifiquen el següents sistemes d'acord amb allò establert al PG de Lleida

- a) El sistema viari i d'aparcaments
- b) El sistema de verd públic
- c) El sistema d'equipaments.

SECCIÓ 3ª NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Art 11 Definició de conceptes:

1 *Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

2 *Rengle:*

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

3 *Tram:*

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

4 *Mitgeres:*

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

5 *Ràfec:*

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

6 *Patis privats:*

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins emmagatzematge, i pas d'instal·lacions que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art. 12 Determinacions comuns a les zones

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General de Lleida

1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

3. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

4. Planta soterrani:

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Reculades de l'edificació:

En les subzones d'indústria mitjana, el tipus de reculada es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir, en parcel·les amb edificació adossada a un altra parcel·la de diferent propietari, la línia d'edificació obligatoria en els 90 cm adjacents a la mitgera. En la subzona d'indústria petita solament s'admetran reculades de l'edificació amb unitats de projecte que conformin una cantonada y que es composin com a mínim de dues de les parcel·les assenyalades en el plànol parcel·lari núm 6. Igualment s'haurà de complir en aquest cas la condició de manteniment de la línia obligatòria d'edificació en els 90 cm. adjacents a la mitgera

6. *Mitgeres:*

1. Tots els propietaris de parcel·les, tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, una paret mitgera de quinze centímetres de gruix (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.

Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.

3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament. Aquest acord haurà de documentar-se en el projecte d'edificació mitjançant la inscripció registral de les servituds corresponents als elements estructurals comuns.

4. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la. Serà d'aplicació també allò establert en el punt anterior.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. *Buits en mitgeres:*

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

7. *Mitgeres vistes:*

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

8. *Tanques:*

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,80 m, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbrust, fins a una alçada total de 2.80 mts.

9. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

10. Espais no edificables i Patis privats:

Els espais lliures de les parcel·les podran destinar-se a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

S'estableix un regim especial per a les franges que enfronten als vials segons la següent distinció:

- a. *Franges obertes d'us exclusiu*: aquestes franges podran utilitzar-se per a us exclusiu d'accés i estacionament de l'empresa propietària de la parcel·la, tot i que no es podran tancar en la seva alineació al vial. Es senyalitzen amb una grafia específica en el plano d'ordenació.
- b. *Franges obertes de pas de serveis*: aquestes franges, perpendiculars a la via pública, tenen la finalitat exclusiva de permetre el pas cap a les parcel·les de les canalitzacions de serveis, la localització dels mecanismes de control d'aquests serveis (com a comptadors, caixes generals de protecció, etc.), la ubicació dels elements d'enllumenat públic, i altres funcions similars. No es podrà limitar el pas ni l'accés a aquestes franges, en especial a les companyies de servei que, amb autorització municipal podran accedir-hi il·limitadament tant al sol com al subsòl. El projecte d'urbanització d'obres complementaries preveurà la pavimentació d'aquestes franges amb un paviment que permeti diferenciar-les amb precisió. No es permetrà en cap circumstància el tancat d'aquestes franges cap a la via pública o cap a les franges obertes d'us exclusiu.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

11. Accés:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi qual seguint les prescripcions que estableixi l'Ajuntament de Lleida. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del qual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

12 Publicitat i retolació:

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

13 *Condicions d'ús:*

L'ús global és l'industrial amb les especificacions i compatibilitats que estableix per a la zona 13 A el Pla General de Lleida en el seu annex d'usos. En qualsevol cas l'ús comercial restarà incompatible en les condicions establertes pel esmentat annex.

Art. 13 Determinacions per als sistemes:

1. Sistema viari i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulitoris.

2. El projecte d'urbanització d'obres bàsiques determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics, per la qual cosa el pla parcial no contindrà independentment de l'esmentat projecte plànols d'establiments de rasants ni de xarxes de serveis .

2. Sistema de parcs i jardins:

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

3. Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 5,00 m. Per a les altres determinacions s'estarà a tot allò regulat a l'efecte en el Pla General de Lleida

Art. 14 Determinacions per a la zona d'indústria mitjana tipus a, clau 13Aa :

1. Tipus edificatori:

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y gàlibs màxim

2. Parcel·lació:

La parcel·lació obligatòria d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, es farà mitjançant la redacció del corresponent Pla de Millora Urbana.

Parcel·la mínima:	2.500 m ²
Front mínim de parcel·la:	20,00 m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm. 5

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·les del plànol 6.

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes :

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre de rasant .

8. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa municipal del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

9. Construccions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

10. Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les.

11. Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la (indicats en el plànol núm. 6) en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 8 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art. 15 Determinacions per a la zona d'indústria mitjana tipus b, clau 13Ab :

1. Tipus edificatori:

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y galibs màxim

2. Parcel·lació:

La parcel·lació obligatoria d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, es farà mitjançant la redacció del corresponent Pla de Millora Urbana.

Parcel·la mínima:	2.500 m ²
Front mínim de parcel·la:	20,00 m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels galibs màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm. 5

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta s'estableix en el quadre de parcel·les del quadre del plànol nº 6

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes :

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

6. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre de rasant .

7. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa municipal del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

8. *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

9. *Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les*

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les.

Art. 16 Determinacions per a la zona d'indústria petita tipus c, clau 13Ac :

1. *Tipus edificatori:*

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y gàlibs màxim.

2. *Parcel·lació:*

La parcel·lació obligatòria consta al plànol núm 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors:

Parcel·la mínima:	500 m ²
Front mínim de façana:	15,00 m

3. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació de la parcel·la ve donada pels gàlibs que s'indiquen al plànol núm 5 El traçat continu defineix l'alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament el gàlib màxim que en cap cas es podrà superar.

4. *Edificabilitat neta:*

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·la del plànol nº 6.

5. *Separació de partions:*

La línia d'edificació frontal vindrà situada obligatòriament a 5,00 m de l'alineació del vial.

No seran obligatòries altres separacions de les partions laterals o posteriors dins de l'àmbit definits pels gàlibs edificables

6. Alçada màxima i nombre màxim de plantes :

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semi soterranis amb ocupació total de parcel·la

8. Ús d'habitatge:

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9 . Altres determinacions per a l'edificació:

Serà obligatori acabar la façana al carrer amb un ràfec unitari i horitzontal excepte en el cas de necessitat d'adaptació del ràfec a la pendent del carrer, en que es podrà esglaonar en tants trams horitzontals com sigui necessari, també s'admetrà la solució amb ràfec paral·lel a la pendent del carrer .

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat que s'hagi de desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

10 . Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

- 1- En compliment de l'art. 101.3 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya, s'haurà de garantir suficientment l'execució del Pla Parcial.
- 2- Serà obligatòria la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora de l'Administració per al manteniment de les obres d'urbanització. La obligació d'incorporar-se a la entitat de manteniment s'haurà de fer constar per a cada parcel·la resultant en la corresponent inscripció del registre de la propietat.
- 3- Les obres de connexió exterior del clavegueram aniran a càrrec dels promotors del sector i el seu manteniment a càrrec de l'entitat urbanística col·laboradora.

6. PLA D'ETAPES

TERMINIS PREVISTOS:

- 1- Projecte de Reparcel·lació+ Projecte d'Urbanització
 - Presentació per la seva aprovació inicial 12 mesos després de l'aprovació definitiva del Pla Parcial .
- 2- Inici de les obres d'urbanització
 - 6 mesos després de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.
- 3- Final de les obres d'Urbanització
 - 24 mesos després de l'inici d'obres .
- 4- Inici màxim de les obres d'edificació
 - 4 anys després de la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament .
- 5- Final màxim de les obres d'edificació
 - 3 anys des del seu inici.

CALCUL DEL VALOR RESIDUAL

TIPOLOGIA	SUPERFICIE sostre	VALOR REPERCUSSIÓ Euros /m2t	VALOR EN VENDA Euros	VALOR REPERCUSSIÓ ptas /m2t
Industria mitjana	126.670,22m2/st	150,25	19.032.583,87	25.000,00
Industria petita	86.768,98m2/st	210,35	18.252.222,54	35.000,00
	-			
	-			
	-			
TOTAL	213.439,20		37.284.806,41	

DESPESES

COSTOS D'URBANITZACIÓ	10.584.535,49Euros
INDEMNITZACIONS	Euros
COST DE GESTIÓ	150.000,00Euros
TOTAL DESPESES (capital inicial c)	10.734.535,49Euros
TOTAL DESPESES * 0,9	9.661.081,94Euros

RENDIMENT

Capital final: $C=c(1+(r/12))^n$	21.897.243,09Euros
Rendiment: Capital final -capital inicial:	11.162.707,60Euros
Rendiment X 0,9:	10.046.436,84Euros

DADES INICIALS PEL CALCUL DEL RENDIMENT

Interes %	4
Taxa de risc o benefici %	20
Nombre d'anys de l'operació	6

TOTAL DESPESES + RENDIMENT

Despeses + Rendiment	21.897.243,09Euros
(Despeses + Rendiment) x 0,9	19.707.518,78Euros

VALOR RESIDUAL

(Valor drets)*0,9-(Despeses +rend.)*0,9	13.848.806,99Euros
(en sòl urbà no s'aplica el coef. de 0,9)	
VALOR RESIDUAL UNITARI	38,3157Euros /m2

SUPERFICIE DEL SECTOR m2

361.439,20
6.375,20 PTA

INFORME D'IMPACTE AMBIENTAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUR-35. LLEIDA

Gabriel Pérez i Luque
Enginyer Agrònom
Gener 2005

INFORME D'IMPACTE AMBIENTAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUR-35. LLEIDA

ÍNDIX

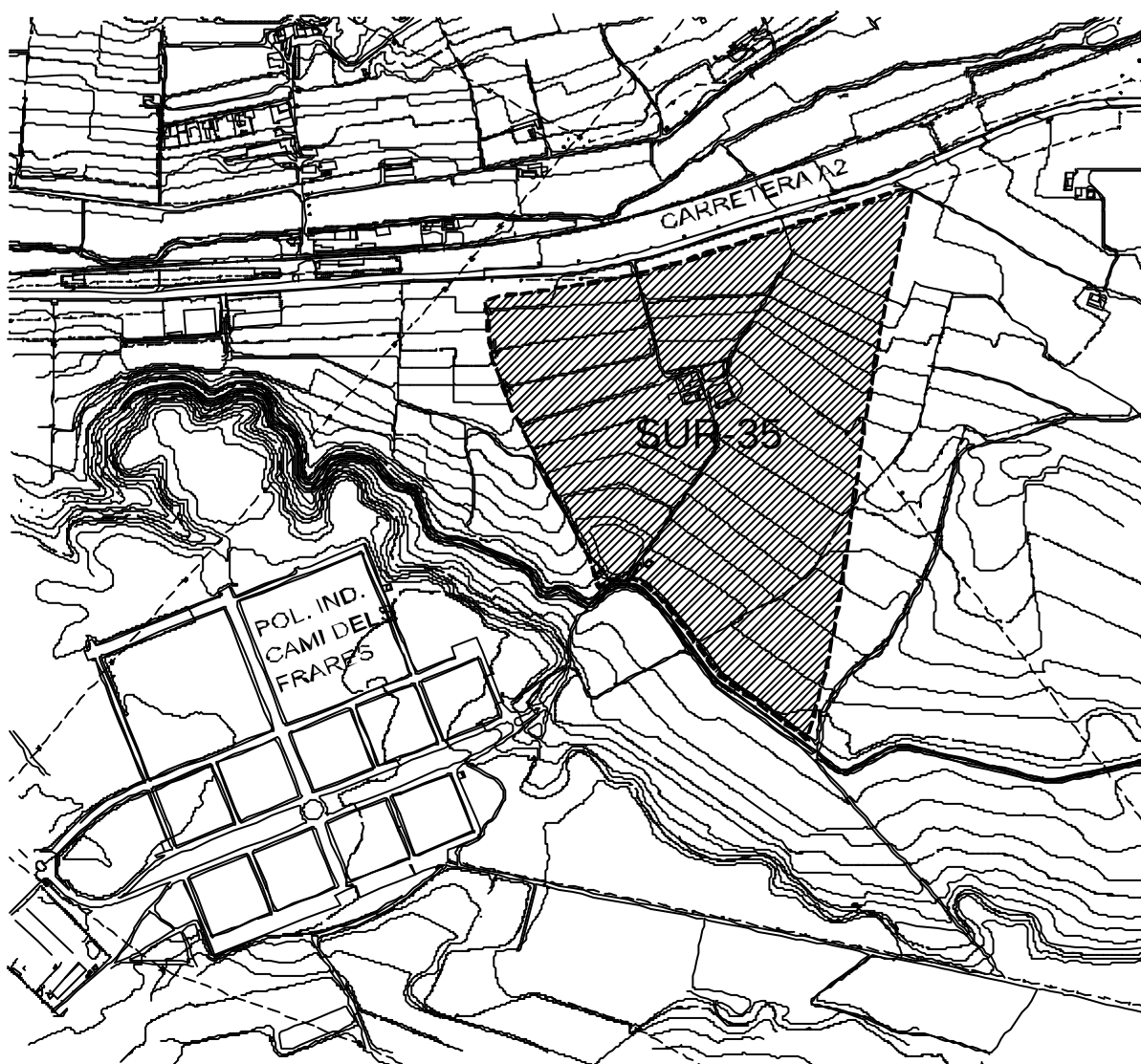
- 1. Objecte de l'informe.**
- 2. Localització.**
- 3. Situació actual. Descripció i característiques urbanístiques.**
- 4. Proposta d'actuació.**
- 5. Legislació vigent.**
- 6. Identificació dels efectes del projecte sobre el medi.**
 - 6.1. Medi natural.**
 - 6.1.1. Aire.**
 - 6.1.2. Terra.**
 - 6.1.3. Sòl.**
 - 6.1.4. Aigua.**
 - 6.1.5. Flora.**
 - 6.1.6. Fauna.**
 - 6.2. Medi perceptual.**
 - 6.3. Medi Social i econòmic.**
 - 6.3.1. Ús del territori.**
 - 6.3.2. Valor cultural.**
 - 6.3.3. Infraestructures.**
 - 6.3.4. Aspectes econòmics i de població.**
- 7. Mesures correctores proposades.**
 - 7.1. Aire.**
 - 7.2. Sòl.**
 - 7.3. Aigua.**
 - 7.4. Flora**
 - 7.5. Medi perceptual.**
 - 7.6. Valor cultural.**
 - 7.7. Infraestructures.**
 - 7.8. Aspectes econòmics i de població.**
- 8. Conclusió.**
- 9. Annex. Relació d'accions i factors a tenir en compte en Plans d'Ordenació del Territori.**

1. Objecte de l'informe.

Aquest informe mediambiental té l'objectiu de definir i descriure qualitativament els possibles impactes produïts pel Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR-35 de Lleida, essent indicador de la incidència ambiental que l'actuació ocasionarà en l'entorn en el que s'ubica, sense més pretensions, permetent posteriorment definir les possibles mesures correctores o minimitzadores dels seus efectes.

2. Localització.

Els terrenys objecte del Pla Parcial Urbanístic SUR-35, limiten al nord amb la carretera N-II, al sud amb el sector logístic CIMALSA i amb el polígon industrial del Camí dels Frares, al oest amb la via de connexió d'aquest polígon amb la carretera N-II i al est amb el futur traçat de la variant sud de l'autovia N-II.



3. Situació actual. Descripció i característiques urbanístiques.

El vigent Pla General de Lleida contempla el sector SUR-35, d'una superfície de 361.439,20 m², com a una zona dins del sòl urbanitzable no programat, clau 13A Zona d'Urbanització Industrial, corresponent a sòls urbanitzables destinats a acollir els creixements industrials de la ciutat.

Els objectius generals del Pla General de Lleida en zones com aquesta pretenen desenvolupar una política de sòl industrial complementària de l'oferta dels dos polígons existents (el Segre i el Camí dels Frares), tot oferint una diversitat de formes de parcel·la i d'activitats industrials.

El PGL preveu dues zones verdes en aquest sector. La primera és una franja de Zona Verda i Jardí VJ, paral·lela a la carretera Nacional II en tot l'àmbit del sector. La segona és una gran àrea qualificada de Parc Urbà PU, adossada a la sèquia quarta del Canal d'Urgell, que forma part del Parc Urbà del Polígon Industrial, el qual està integrat a la vegada al Sistema de Parcs Urbans definit pel PGM.

Actualment, els terrenys estan formats per parcel·les esglaonades en pendent amb uns límits en vessant d'un a tres metres de diferència de cota d'una parcel·la a la contigua, en direcció nord - sud.

Hom hi pot observar parcel·les emprades bàsicament per a conreus extensius (blat de moro, cereal, etc.), i d'altres, les més properes a la carretera N – II sense conrear.

En l'àmbit de l'estudi es pot trobar arbrat d'interès. Destacables són, d'una banda l'alineació de plataners d'ombra que ressegueix la sèquia quarta del Canal d'Urgell, a la part sud de l'àmbit de l'estudi, i algun pollancre dispers o associat a les zones més humides properes a la sèquia i a la basa. D'altra banda, l'imponent plataner d'ombra així com els fruiters alineats, al costat de la masia.

La resta de l'arbrat que es pot observar és el propi associat als marges perimetrals dels conreus i de les bases, dispers i de distribució irregular.



Límit sud de l'àmbit d'estudi. Sèquia quarta del Canal d'Urgell. Alineació de plataners d'ombra



Parcel·les zona sud de l'àmbit d'estudi



Parcel·les de conreu. Talussos entre parcel·les per superar el pendent Nord _ Sud existent

El relleu dels terrenys presenta un pendent mitjà Nord - Sud, amb cotes que oscil·len dels 165 i els 193'5 m, fet que obliga a esglaonar les parcel·les, les quals no presenten irregularitats significatives..

Pel que fa a les infraestructures existents, es poden observar conduccions d'aigua de reg i una basa, pròpies del sistema actual de conreu extensiu, la xarxa de camins rurals i l'existència d'una la masia, catalogada pel PGL, en estat d'abandó, amb un magatzem annex que si sembla estar en ús.



Basa i sistema de conducció d'aigua de reg actual



Masia i arbrat associat



Masia i arbrat. Carretera N – II. Talús entre parcel·les



Panoràmica dels terrenys des del sud. Masia al centre de l'àmbit de l'estudi



Panoràmica dels terrenys a mig pendent. Alineació plataners associats a la sèquia. Polígon Camí dels Frares



Panoràmica accés masia i magatzem



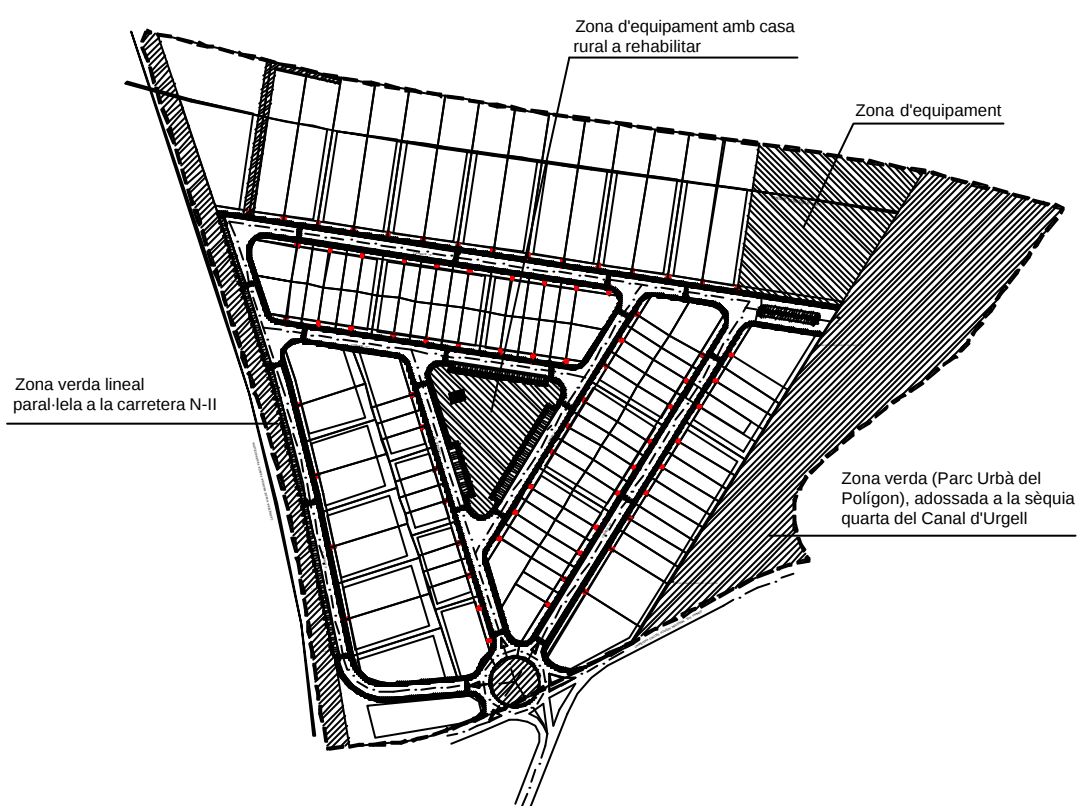
Límit Nord amb la carretera N - II

4. Proposta d'actuació.

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR-35 proposa la consolidació del sector de sòl industrial, tot creant una àrea industrial urbanitzada en condicions, per tal d'afavorir la implantació d'un ampli ventall de noves indústries, concretament petita i mitjana indústria, dins del terme municipal de Lleida.

El Pla Parcial preveu la corresponent cessió de terrenys per a ús d'equipament públic, així com de zona verda per tal de preservar la imatge del polígon.

Així mateix, es contempla la integració de la xarxa viària i els serveis, a les xarxes i/o sistemes existents, d'acord a allò planificat en el Pla General de Lleida.



Són destacables dos fets, d'una banda la conservació, rehabilitació i qualificació d'equipament la casa rural que es troba en el centre del sector, la qual està catalogada pel PGL.

De l'altra, la conformació de les dues superfícies de zona verda previstes pel PGL, la primera lineal, de 12 metres d'amplada, paral·lela a la carretera N – II, que permet l'adequada separació d'aquesta via amb les edificacions que resultaran del desenvolupament del pla.

Una segona zona es situa al sud del sector, tot acompanyant la sèquia quarta del canal d'Urgell, a fi i efecte de potenciar el seu valor paisatgístic.

5. Legislació vigent.

Normativa bàsica referent als procediments d'avaluació d'impacte ambiental, i les activitats i els projectes sotmesos a aquests procediments.

Normativa europea

- Directiva 1985/337, relativa a l'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient. DOCE-L núm. 175, de 05.07.1985.
- Directiva 1997/11, relativa a l'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient. (Modifica la Directiva 1985/337). DOCE-L núm. 73, de 14.03.1997.
- Directiva 2001/42, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. DOCE-L núm. 197, de 21.07.2001.

Normativa de l'Estat

- Reial Decret Legislatiu 1302/1986, d'avaluació d'impacte ambiental. BOE núm. 155, de 30.06.1986. (incorpora la Directiva 1985/337).
- Reial Decret 1131/1988, pel qual s'aprova el Reglament per l'execució del Reial Decret Legislatiu 1302/1986, d'avaluació d'impacte ambiental. BOE núm. 239, de 05.10.1988.
- Llei 6/2001, de modificació del Reial Decret Legislatiu 1302/1986, d'avaluació d'impacte ambiental. BOE núm.11, de 09.05.2001. (incorpora la Directiva 1997/11).

Normativa de la Generalitat de Catalunya

- Decret 114/1988, d'avaluació d'impacte ambiental. DOGC núm. 1000, de 03.06.1988.

Altra normativa complementària

- Diverses normatives sectorials estableixen l'obligatorietat que certs tipus de projectes i instal·lacions segueixin el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

- Urbanisme. Llei 2/2002, d'urbanismes (DOGC núm. 3600, de 21.03.2002). Especifica que els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans parcials urbanístics han de contenir com a mínim l'informe mediambiental.
- Carreteres. Llei 7/1993, de carreteres (DOGC núm. 1807, de 11.10.1993). Decret 130/1998 de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de les carreteres (DOGC núm. 2656, de 09.06.1998).
- Espais naturals. Decret 328/1992, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural (DOGC núm. 1714, de 01.03.1993), modificat pel Decret 213/1997. Llei 12/1985, d'espais naturals (DOGC núm. 490, de 30.11.1984).
- Accés al medi natural. Llei 9/1995 i Decret 166/1998, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2083, de 02.08.1995 i DOGC núm. 2680, de 14.07.1998 respectivament)
- Fauna. Llei 3/1988 de protecció dels animals (DOGC núm. 967, de 18.03.1988). Ordres de 23.11.1994 i 10.04.1997 d'ampliació del llistat d'espècies protegides.
- Directiva Hàbitats. Directiva 1992/43 relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (DOCE-L núm. 206, de 22.07.1992)
- Normatives d'altres Comunitats Autònomes d'Espanya. Per exemple, a Canàries hi ha el Decret 35/1995, pel qual s'aprova el reglament del contingut ambiental dels instruments de planejament (BOC, de 24.03.1995). A València tenim el Decret 162/1990 d'impacte ambiental i a Andalusia el Decret 292/1995, d'avaluació de l'impacte ambiental.

6. Identificació i descripció dels possibles impactes.

Cal tenir present que qualsevol procés d'urbanització de caire industrial sempre impacta d'una forma significativa sobre el medi natural i perceptual.

D'acord amb això, s'haurà de considerar si l'actuació queda justificada des del punt de vista social i econòmic, i al cas de ser així, detectar quines mesures preventives es poden adoptar per tal de minimitzar els seus efectes a curt i llarg termini.

Els possibles efectes del Pla Parcial Urbanístic objecte d'aquest informe són els que es relacionen i descriuen a continuació.

Per a una millor interpretació de la descripció i valoració que se'n fa en aquest informe s'inclou a l'apartat 9 una relació més completa d'accions impactants i factors impactats proposats per als plans d'ordenació del territori, així com, en el cas que ens ocupa en el present informe, per la posterior fase de construccions industrials.

6.1. Medi natural.

6.1.1. Aire.

Els canvis permanents sobre la qualitat de l'aire o el microclima de l'entorn, seran aquells associats al canvi d'ús rural a industrial (soroll, emissió de gasos, etc.), així com aquells puntuals produïts en el procés d'urbanització i establiment de les indústries.

6.1.2. Terra.

Se'n poden destacar els dos efectes següents:

- Alteració de la permeabilitat del terreny conseqüència de la pavimentació en el procés d'urbanització.
- Acumulació de residus sòlids (paper, cartró, vidre, envasos i inerts, etc.) en l'entorn proper, degut a les activitats desenvolupades un cop establert el polígon.
- Variació de la topografia actual en el procés d'urbanització per tal de proporcionar els pendents adients al traçat projectat.

6.1.3. Sòl.

Pel que fa als possibles impactes produïts sobre el sòl:

- Desestimació de la capacitat agronòmica dels terrenys en favor d'altres usos.
- Eliminació de l'estructura del sòl agrícola com a conseqüència del procés d'urbanització, resultat dels moviments de terres, explanacions, compactacions i pavimentacions, i conseqüentment variació de l'escorrentia i el drenatge actuals.
- Variació de la composició del sòl conseqüència dels abocaments ocasionals que puguin tenir lloc en l'entorn proper per l'activitat industrial futura.

6.1.4. Aigua.

Destaquen els següents efectes:

- Possibilitat, encara que pugui ser ocasional, de vessaments perillosos en les aigües residuals, com productes desatascadors líquids, productes de neteja abrasius, olis contaminants.

- Fer un ús irracional de l'aigua sanitària per a l'ús industrial i per al reg de les àrees enjardinades.
- Afectar els nivells d'escorrentia i drenatge conseqüència del canvi de pavimentació.

No queda afectat cap recurs hídric natural.

Si queda afectada la infraestructura d'aigua de reg associada a l'activitat agrària que es desenvolupa a la zona.

6.1.5. Flora.

Eliminació de la cobertura vegetal, fonamentalment camp de conreu extensiu i els marges perimetrals corresponents.

L'execució del projecte pot afectar elements vegetals d'interès. Concretament l'alineació d'arbrat adossada a la sèquia i l'arbrat associat a la masia a rehabilitar.

6.1.6. Fauna.

La fauna que pot ocupar actualment la zona és bàsicament l'associada a activitats i construccions rurals (gats, coloms, ratolins, pardal comú, etc.).

En aquest sentit doncs, no s'ha de produir cap impacte remarcable a la fauna de l'entorn, atès que aquests animals s'adaptaran al procés d'urbanització.

En ser una àrea separada de la ciutat, podria donar-se el cas de que si trobessin, encara que de forma ocasional, d'altres espècies, vinculades a les zones rurals i naturals o naturalitzades per abandó dels conreus, de major interès, com l'esparver cendrós, tòrlits, conills, llangardaix comú, aligot, puput, etc.

6.2. Medi perceptual.

Pel que fa al paisatge, aquest variarà substancialment ja que es passarà d'un paisatge rural, a un paisatge industrial plenament establert.

6.3. Medi Social i econòmic.

6.3.1. Ús del territori.

El canvi d'ús és evident. L'execució del Pla Parcial Urbanístic suposa passar d'un ús agrícola, a un ús industrial.

6.3.2. Valor Cultural.

Es veu afectat una part de territori destinat antigament a l'activitat agrícola, entesa com a bé cultural de la comarca.

En aquest sentit quedarà danyat l'entorn agrícola en el queda immersa, i té sentit des del punt de vista paisatgístic i cultural la masia catalogada pel PGL.

6.3.3. Infraestructures.

Substitució de l'actual sistema de camins rurals i de les infraestructures d'emmagatzement i conducció de l'aigua de reg, pels sistemes viari i de xarxes d'instal·lacions (electricitat, gas, aigua potable, sanejament, telecomunicacions, etc.) previstos en el Projecte d'Urbanització, fonamentalment com a continuació dels ja existents al Polígon del Camí dels Frares.

6.3.4. Aspectes econòmics i de població.

L'execució del projecte suposarà la consecució dels objectius del PGL per tal desenvolupar una política de sòl industrial, complementària a la dels dos polígons ja existents (el Segre i el Camí dels Frares), a mig i llarg termini, que ofereixi una diversitat de formes de parcel·la i d'activitat industrial.

7. Mesures correctores proposades.

És ben evident que qualsevol procés d'urbanització produeix impactes desfavorables sobre el medi ambient, fet pel qual difícilment la valoració de l'impacte produït sobre els medis natural i paisatgístic serà mai positiva, en un cas com aquest.

Atès que el creixement urbà té lloc en la mesura que augmenten les necessitats de les persones, el benefici social i econòmic és considerat com un impacte suficientment positiu, en l'entorn on té lloc, que pot arribar a compensar el mal que el procés pot produir sobre el medi.

Així, si contemplem la valoració de l'impacte des de la vessant del medi social i econòmic, queda clar que l'impacte produït sobre l'entorn és positiu i en certa manera justifica l'actuació.

Assumit el mal que els processos d'urbanització poden suposar per al medi ambient, cal minimitzar el seu impacte a través d'una planificació i projectació racional, que intentin en la mesura del possible compensar-ho, que no vol dir recuperar-ho, amb mesures correctores.

Les mesures correctores proposades per a compensar els possibles impactes negatius produïts pel desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic són els següents:

7.1. Aire.

El fet de preveure amplies zones d'espai lliure afavoreix la reducció de l'efecte dels gasos i soroll.

Caldrà posteriorment fer complir les mesures de prevenció de riscos d'emissió de gasos i sorolls per par de les indústries que s'implantin.

Tot plegat ha de garantir un procés d'urbanització industrial d'una bona qualitat ambientat.

7.2. Sòl.

El creixement de la ciutat fa que aquests terrenys perdin el seu valor com a sòls agrícoles a favor d'altres variants econòmiques i socials com són l'activació de la indústria local.

La utilització de pavimentacions toves i les superfícies de zones verdes, que facilitin el drenatge, en aquelles àrees on pugui ser possible, farà que els nivells d'escorrentia i drenatge siguin els correctes.

La implantació d'una xarxa de sanejament separativa permetrà conduir les aigües residuals, mitjançant bombeig, cap a la xarxa existent al polígon del Camí dels Frares.

Les aigües pluvials es reconduiran a través del pas construït a la carretera N – II fins a la clau de les Canals.

Tot i així caldrà fer complir la normativa i tenir cura d'evitar els abocaments ocasionals que puguin tenir lloc en l'entorn proper per l'activitat industrial futura.

7.3. Aigua.

El Projecte preveu la connexió a la xarxa d'aigua potable a la canonada d'abastiment general del polígon del Camí dels Frares.

D'altra banda, hi ha la possibilitat d'instal·lar una xarxa de subministrament d'aigua procedent de regs agrícoles per a usos que no siguin de boca, es a dir reg per a les zones verdes i aigua per a l'activitat industrial.

Caldrà verificar si les actuals conduccions d'aigua de reg són utilitzades per d'altres explotacions veïnes i prendre les mesures de correcció oportunes per no interrompre aquest subministrament.

Davant de la possibilitat, encara que pugui ser ocasional, de vessaments perillosos en les aigües residuals, com productes desatascadors líquids, productes de neteja abrasius, olis contaminants, s'haurà de fer complir a les indústries la normativa al respecte i prendre les mesures correctores oportunes.

7.4. Flora.

Caldrà fer un inventari de la vegetació arbòria que pel seu interès cal conservar en l'execució de la urbanització.

7.5. Medi perceptual.

Un procés d'urbanització racional, farà que allò que és inevitable, és a dir, el creixement de la ciutat i la substitució del paisatge sigui menys impactant.

En aquest sentit el Pla Parcial preveu la destinació d'un 18'27% de la superfície a zones verdes.

Caldrà fer especial atenció als criteris de disseny emprats per a la part del Parc Urbà que engloba el sector.

D'una banda, perquè no es pot desvincular de la resta de Parc (Parc Urbà del Polígon), que pertany a d'altres sectors urbanístics, i en conseqüència cal planificar-lo com un sòl element, a la perifèria de la ciutat, i que forma part del Sistema de Parcs Urbans de la ciutat.

D'altra banda, cal tenir present la funció "conceptual" que ha de desenvolupar el parc sencer, de tampó de l'activitat industrial que es durà a terme al seu entorn, i de mantenir naturalitzades les àrees que ressegueixen les canalitzacions tradicionals d'aigua de la comarca.

En aquest mateix sentit s'haurà de escometre el disseny de l'àrea lineal de zona verda que separarà el polígon de la carretera N – II, amb l'objectiu de fer de límit tou i disminuir l'impacte visual de les naus industrials.

7.6. Valor cultural.

El pla preveu el manteniment i rehabilitació de la masia d'antic ús rural catalogada pel PGL, i es recull com a equipament del sector. Caldria també concretar que es fa amb l'entorn més proper a la casa, on s'ubiquen els arbres d'interès abans esmentats.

D'altra banda, amb la destinació a zona verda de l'àrea propera a la sèquia es protegeix l'entorn d'aquest element, considerat com a bé cultural i natural de la nostra comarca.

S'haurà de tenir cura en el disseny d'aquesta àrea ja que forma part del Parc Urbà del Polígon, per tal d'adequar-la a l'entorn i la funció que ha de realitzar.

7.7. Infraestructures.

El Pla preveu el total establiment de les Xarxes de Serveis al sector , el Sistema Viari del mateix.

Caldrà en executar les obres tenir cura de reposar totes aquelles infraestructures que es puguin veure afectades.

7.8. Aspectes econòmics i de població.

El desenvolupament del Pla Parcial suposarà la consecució dels objectius del PGL per tal desenvolupar una política de sòl industrial a mig i llarg termini, justificada en el Pla a través de les següents raons d'interès social:

- Preparació del sòl en condicions per a l'establiment d'indústries dins del terme municipal de Lleida. La promoció a Lleida de sòl industrial amb tots els serveis necessaris, llest per instal·lar-hi tota mena d'indústries, amb els efectes estimulants per a la inversió que això suposa.
- S'ha de destacar també el reequipament que significarà per a la població la cessió del sòl per a equipament previst dins l'àmbit del Pla. Llur situació, allunyada respecte del nucli urbà, permet la ubicació de serveis que, en cas contrari, causarien molèsties a la població.

- La localització dels terrenys al costat de l'autovia N-II afavoreix la instal·lació d'indústries externes a la població aconseguint així un reequilibri territorial pel que respecta a les activitats industrials.

A continuació es fa esment dels objectius i criteris generals de l'ordenació del Pla Parcial:

1. La creació d'una zona industrial, que permeti l'establiment d'un ampli ventall d'indústries en el terme municipal de Lleida.
2. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'una zona industrial en un entorn rústic.
3. Obtenir sòl per a equipament públic, així com una àmplia zona convenientment enjardinada, que preservi la imatge del polígon. Les zones d'ús públic –zones verdes i dotacions- compliran les determinacions quant a superfície i característiques que assenyala la Llei d'Urbanisme 2/2002 i el Pla General de Lleida.

Els espais públics han d'assegurar una ordenació respectuosa amb les preexistències del sector i el seu entorn, a la vegada que permetin optimitzar el seu ús. En aquest sentit es conserva i es qualifica d'equipament la casa rural que es troba en el centre del sector i que està catalogada pel Pla General de Lleida .

4. Enllaçar adequadament amb la trama viària existent i amb les previsions establertes en el Pla General de Lleida.

8. Conclusió.

D'acord a tot l'exposat en aquest informe d'avaluació mediambiental, es pot concloure que el Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR-35 de Lleida, produeix a sobre del Medi Natural i Perceptual, impactes negatius, per la pèrdua de valor naturalístic i paisatgístic, d'intensitat mitja – alta, pel grau de modificació del medi ambient, d'extensió total en l'àrea considerada, i permanent i irreversible.

D'altra banda, des del punt de vista del Medi Social i Econòmic, aquest Pla Parcial suposarà la consecució, en aquest indret, dels objectius marcats per l'actual Pla General Municipal, contribuint favorable i racionalment al creixement del teixit industrial de Lleida, i conseqüentment al creixement de l'economia local.

D'acord amb això el Pla de Millora suposa un impacte positiu, que justifica l'actuació.

Gabriel Pérez i Luque
Enginyer Agrònom
Gener 2005

9. Relació d'accions i factors a tenir en compte en Plans d'Ordenació del Territori, així com per a les Construccions Industrials.

Font: Guia metodològica para la evaluación del impacto ambiental.

V. Conesa Fdez. – Vítora

3º edició 2000, Ed. Mundi - Prensa

I. PLANES DE ORDENACION DEL TERRITORIO

ACCIONES IMPACTANTES

En general

- Clasificación del suelo.
- Determinación de usos.
- Determinación de niveles de intensidad de ocupación (densidad, edificabilidad, ocupación, aprovechamiento, alturas).
- Normas de estética y ambiente.
- Inversión económica.

En sistemas generales

- Sistemas de comunicación.
- Zonas verdes-espacios libres.
- Abastecimiento y saneamiento.
- Utilización recursos naturales.
- Equipamiento comunitario.
- Medidas protección conjuntos histórico-artísticos y restos arqueológicos.
- Centros públicos.
- Situación centros urbanos.
- Población estimada.

En la ejecución del proyecto

- Alteración cubierta terrestre y vegetación.
- Movimientos de tierras.
- Parcelaciones.
- Construcción-edificación.
- Realización infraestructuras.
- Realización servicios Abastecimiento y Saneamiento.
- Ruido.
- Emisión gases y polvo.
- Vertidos.
- Introducción flora

FACTORES IMPACTADOS

Medio natural

- **Aire** (Calidad del aire, microclima).
- **Tierra** (Recursos minerales, litología, contaminación, erosión, geomorfología, valores geológicos, geotecnia).
- **Suelo** (Calidad para usos agrícolas, componentes orgánicos, características del suelo).
- **Agua** (escorrentía-drenaje, aguas superficiales, acuíferos aguas subterráneas, calidad del agua, recursos hídricos, aguas marinas).
- **Flora** (Diversidad, biomasa, especies endémicas, especies interesantes o en peligro, estabilidad, encinar, sabinar, vegetación dunar, vegetación montañosa, garriga mediterránea, pinar, vegetación higrófila, vegetación halófila, vegetación orilla de mar (chritmo-Limonietea)).
- **Fauna** (Diversidad, biomasa, especies Endémicas, especies interesantes o en peligro, estabilidad ecosistema, cadenas tróficas, aves migratorias, insectos, peces, otros vertebrados).
- **Medio Perceptual** (Paisaje protegido, paisaje preservado, elementos paisajísticos singulares, plan especial de protección, vistas panorámicas y paisaje, naturalidad - singularidad).

152 *Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental*

ACCIONES IMPACTANTES

En suelo urbano (S.U.)

- Delimitación perímetro urbano.
- Regulación usos en las diferentes zonas.
- Regulación edificación-niveles intensidad de ocupación.
- Normas Urbanísticas-Ordenanzas.
- Delimitación y establecimiento de zonas verdes, parques.
- Protección conjuntos histórico-artísticos.
- Emplazamiento templos, centros docentes, sanitarios.
- Emplazamiento centros interés público social.
- Normas de estética y ambiente.
- Trazado y características red viaria y transportes.
- Señalamiento de áreas que requieren operaciones de reforma interior.
- Aparcamientos y estacionamiento.
- Condiciones higiénicas-sanitarias en suelo urbano (reglamentación).
- Características, trazado galerías, redes abastecimiento agua, electricidad.
- Alcantarillado (características saneamiento).
- Evaluación económica en la implantación de servicios y obras.
- Edificación fuera de ordenación.

En suelo urbanizable programado (SUP)

- Regulación, niveles de intensidad (densidad, edificabilidad, ocupación alturas).
- Fijación aprovechamiento medio.
- Trazado redes abastecimiento.
- Saneamiento.
- Asignación usos y delimitación.
- División territorio en sectores o polígonos.

FACTORES IMPACTADOS

Medio socioeconómico

- **Usos del territorio** (cambio de uso del territorio industrial, ocio y recreo, forestal, uso deportivo, desarrollo urbano no residencial permanente, desarrollo turístico o de segunda vivienda, agrícolas-ganaderas (secano), agrícolas-ganaderas (regadío), áreas excedentes, zonas verdes, zona comercial, minas y canteras, usos cinéticos).
- **Cultural** (educación, nivel cultural, monumentos, restos arqueológicos, valores histórico-artísticos, valores lingüísticos, estilos de vida, recursos didácticos).
- **Infraestructuras** (red y servicio de transportes y comunicaciones-tráfico, red abastecimiento, red saneamiento, servicios comunitarios, equipamiento).
- **Aspectos Humanos** (calidad de vida, molestias debidas a la congestión urbana y de tráfico, salud y seguridad, bienestar, estructura de la propiedad).

Anejo 2. Relación de acciones y factores para proyectos diversos 153

ACCIONES IMPACTANTES

En suelo urbanizable no programado (SUNP)

(para el desarrollo de los programas de Actuación Urbanística, aplicar las acciones del Suelo Urbanizable-Programado).

- Fijación de usos alternativos o compatibles en cada área.
- Señalamiento de usos incompatibles.
- Magnitudes máximas/mínimas.
- Dotaciones servicios y equipamientos.
- Conexión red de comunicaciones.
- Redes de servicios.
- Definición concepto núcleo de población.
- Normas de estética y ambiente.

En suelo no urbanizable (SNU)

- Delimitación zonas de protección.
- Delimitación zonas según uso.
- Conservación patrimonio histórico artístico y vestigios arqueológicos.
- Protección paisaje. Normas estética y ambiente.
- Protección medio biótico.
- Protección medio abiótico.
- Protección cultivos y explotaciones.
- Disposiciones respecto a edificaciones y construcciones.
- Infraestructuras básicas.
- Ordenación estacionamientos.
- Normativa segregación parcelas. Parcelación.
- Definición concepto núcleo de población.

En planes parciales

- Equipamiento administrativo y comercial.
- Señalamiento reservas para parques, jardines y zonas deportivas públicas.
- Fijación terrenos para centros culturales docentes.
- Emplazamiento templos-centros asistenciales.
- Red viaria (conexión con red general de comunicaciones).
- Aparcamientos.
- Evaluación económica del Plan.

FACTORES IMPACTADOS

- **Economía y Población** (expropiaciones, densidad, crecimiento absoluto, características demográficas, movimientos migratorios, hábitat, fragmentación de la propiedad, empleos fijos, empleo temporal, estructura población activa, núcleos de población, producción, nivel de Renta, estacionalidad, relaciones-Integraciones sociales, nivel de consumo, estabilidad económica, ingresos y gastos para la Administración, ingresos economía local, ingresos economía provincial, ingresos economía nacional, sistema urbano, cambios en el valor del suelo, compra y venta de terrenos, especulación).

VIII. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES

ACCIONES IMPACTANTES

Fase de construcción

- Accesos y viales.
- Desbroce y tala.
- Movimiento de tierras.
- Infraestructuras.
- Vertidos.
- Acopio de materiales.
- Maquinaria pesada y utillaje de percusión.
- Emisión de polvo.
- Tráfico de vehículos.
- Instalaciones provisionales.
- Construcción propiamente dicha.
- Incremento de la mano de obra.
- Inversión.

Fase de funcionamiento

- Nivel de ocupación.
- Infraestructuras.
- Inversión.
- Tráfico de vehículos.
- Maquinaria.
- Emisión de gases y polvo.
- Residuos.
- Acciones socioeconómicas propias del funcionamiento (empleo, riesgos de accidente, mantenimiento...).
- Acciones inducidas (poblados, creación de industrias auxiliares, incremento del valor del suelo...).
- Acciones que subsisten de la fase de construcción.

Fase de abandono o derribo

- Elementos y estructuras abandonadas.
- Depósito de materiales de derribo.
- Transporte o vertedero.
- Explosiones y voladuras.
- Acciones socioeconómicas.
- Acciones inducidas.

FACTORES IMPACTADOS

Medio natural

- **Aire** (calidad del aire, microclima, nivel de ruidos).
- **Tierra** (contaminación, erosión, valores geológicos, capacidad agrológica).
- **Agua** (recursos hídricos, calidad del agua).
- **Flora** (especies endémicas, especies interesantes).
- **Fauna** (especies endémicas, aves migratorias, insectos, especies interesantes).
- **Medio Perceptual** (elementos paisajísticos singulares, vistas panorámicas, naturalidad, singularidad).

Medio socio-económico

- **Usos del territorio** (cambio de uso, ocio y recreo, desarrollo urbano, desarrollo turístico, zonas verdes, zona comercial).
- **Cultural** (educación, monumentos, restos arqueológicos, estilo arquitectónico, estilo de vida).
- **Infraestructuras** (transporte y comunicaciones, red abastecimiento, red saneamiento, equipamiento).
- **Humanos y Estéticos** (vistas y paisaje, sensaciones, calidad de vida, congestión tráfico, salud e higiene).
- **Economía y población** (densidad de población, nivel de empleo, nivel de renta, relaciones sociales, nivel de consumo, ingresos administración, ingresos economía local, cambio valor del suelo, compra y venta de terrenos).