

DOCUMENT

UA-4 LLEIDA

**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ D'USOS I VOLUMS**

AVINGUDA ROVIRA ROURE, AVINGUDA PINYANA

LLEIDA

PROMOTOR

EUROAGRICOLA SA

CARRER DOCTOR ROBERT 3

25240 LINYOLA

DATA

06 02 2012

FEBRER 2012

VERSIO 2 – TEXT REFÓS 1 -



TECNIC REDACTOR

Toni Bosch Miquel

Arquitecte Col·legiat 23451.6 CoAC

Avinguda de la Generalitat, 11, 2n 2a

Mollerussa, 25230

973.711841 - 608.587401

tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

Els Documents que integren el Pla de Millora Urbana, de la Unitat d'Actuació núm. 4, UA4, definida pel Pla General de Lleida, 1995-2015, tenen el contingut següent:

0. ANTECEDENTS

- 0.1 Acompliment prescripcions aprovació inicial.
 - 0.1.0 Document aprovació inicial. Registre Sortida 16175

1. MEMÒRIA

- 1.1 Justificació de la procedència de la formulació del PMU
- 1.2 Promotor, iniciativa i redacció del document
- 1.3 Informació urbanística del àmbit
 - 1.3.1 Àmbit
 - 1.3.2 Topografia
 - 1.3.3 Infraestructures existents
 - 1.3.4 Estructura de la propietat
- 1.4 Objectius i Criteris de l'ordenació
 - 1.4.1 Marc legal vigent.
 - 1.4.2 Qualificació urbanística vigent
 - 1.4.3 Criteris generals de la proposta i adequació al planejament.
 - 1.4.4 Descripció general de la proposta d'ordenació.
 - 1.4.5 Descripció de l'Edifici.
 - 1.4.6 Descripció de la Vialitat.
 - 1.4.7 Descripció de xarxes de serveis.
 - 1.4.8 Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible.
 - 1.4.9 Compliment de les determinacions sobre mobilitat
 - 1.4.10 Atenció a l'aspecte social de la proposta.

2. INFORME AMBIENTAL

- 2.1 Introducció.
 - 2.1.1 Introducció i antecedents.
 - 2.1.2 Objectiu del Pla de Millora Urbana.
 - 2.1.3 Justificació del Pla.
 - 2.1.4 Objectius de l'Informe Ambiental.
 - 2.1.5 Marc legal.
- 2.2 Descripció del Medi.
 - 2.2.1 Situació i característiques generals de l'emplaçament.
 - 2.2.2 Medi físic.
 - 2.2.3 Medi biològic
- 2.3 Avaluació dels impactes significatius.
- 2.4 Mesures correctores
- 2.5 Conclusions

- 2.6 Plànols.
 - 2.6.1 Situació i emplaçament.
 - 2.6.2 Ortofoto.

3. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

- 3.1 Introducció i objecte
 - 3.1.1 Antecedents.
 - 3.1.2 Objecte del document.
 - 3.1.3 Metodologia de treball.
 - 3.1.4 Marc general.
- 3.2 Presentació del Planejament.
 - 3.2.1 Dades generals
 - 3.2.2 Relació de Plans i Programes de referència.
 - 3.2.3 Relació d'usos i necessitats.
 - 3.2.4 Fonaments de dret.
- 3.3 Mobilitat actual en l'àmbit d'estudi.
 - 3.3.1 Xarxa viària.
 - 3.3.2 Xarxa ferroviària.
 - 3.3.3 Xarxa de transport públic de superfície i taxi.
 - 3.3.4 Xarxa de bicicletes.
 - 3.3.5 Xarxes de vianants.
 - 3.3.6 Desplaçaments totals.
- 3.4 Mobilitat Generada.
 - 3.4.1 Desplaçaments diaris.
 - 3.4.2 Distribució modal i temporal
 - 3.4.3 Estimació d'aparcaments
- 3.5 Mesures de gestió sostenible de la mobilitat.
 - 3.5.1 Xarxa viària.
 - 3.5.2 Transport col·lectiu
 - 3.5.3 Infraestructures per a bicicletes.
 - 3.5.4 Itineraris per a vianants
 - 3.5.5 Càrrega i descàrrega.
- 3.6 Resum i conclusions.
 - 3.6.1 Vehicle privat.
 - 3.6.2 Transport Públic.
 - 3.6.3 Vianants i bicicletes.
- 3.7 Plànols.
 - 3.7.1 Ortofoto.
 - 3.7.2 Proposta de Planejament.
 - 3.7.3 Viatges generats per tipus d'ús.
 - 3.7.4 Proposta de millora de les xarxes. Vehicles i aparcaments.
 - 3.7.5 Proposta de millora de les xarxes. Vianants.

- 3.7.6 Proposta de millora de les xarxes. Bicicletes.
- 3.7.7 Proposta de millora de les xarxes. Transport col·lectiu.

4. AVALUACIÓ ECONOMICA i PLA D'ETAPES

- 4.1 Avaluació Econòmica.
- 4.2 Pla d'Etapes.
- 4.3 Informe Sostenibilitat Econòmica
 - 4.3.1 Fonaments de dret
 - 4.3.2 Aspectes legals
 - 4.3.3 Informe de sostenibilitat econòmica

5. NORMES REGULADORES

- 5.1 Normativa comercial en TUC, Zona 5E-Comercial
 - 5.1.1 Definició de la Zona.
 - 5.1.2 Objectius Generals.
 - 5.1.3 Determinacions de l'Ordenació.
 - 5.1.4 Determinacions de l'Edificació.
 - 5.1.5 Elements auxiliars, identificatius i/o publicitaris.
 - 5.1.6 Determinació de l'espai lliure.
 - 5.1.7 Condicions Particulars d'ús.

6. PLANOLS D'INFORMACIÓ

- 6.1 Situació i emplaçament, Fitxa urbanística UA4 PG Lleida.
- 6.2 Ortofoto d'emplaçament.
- 6.3 Planta Topogràfica.
- 6.4 Infraestructures existents.
- 6.5 Finques inicials

7. PLANOS D'ORDENACIÓ

- 7.1 Zonificació, Finques resultants i cessions, sobre topografia
- 7.2 Zonificació, Finques resultants i cessions, sobre base Paeria
- 7.3 Geometria de vials
- 7.4 Seccions esquemàtiques.
 - 7.4.1 Seccions Longitudinals.
 - 7.4.2 Seccions Transversals.
- 7.5 Ordenació Proposada
- 7.6 Edifici Brico Dépôt.
 - 7.6.1 Planta General
 - 7.6.2 Façanes.

8. DOCUMENT COMPRENSIU.

0. ANTECEDENTS

0.1 ACOMPLIMENT PRESCRIPCIONS DEFINIDES EN APROVACIÓ INICIAL.

En data de 13 de desembre de 2011, la Junta de Govern Local de La Paeria, Ajuntament de Lleida, va adoptar l'acord de l'Aprovació inicial del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística UA4.

L'acord, segons proposta formulada pel Coordinador de Planificació Urbanística i Habitatge, defineix una sèrie de prescripcions que s'atenen en el present text refós en els punts que es detalla, segons la numeració mateixa de l'acord rebut en document registrat amb número 16175, de 22 de desembre de 2011, que s'annexa com a annex 9.1 del capítol 9, d'Annexes.

0.1.1 Cal definir en la normativa que el color vermell...

En el punt 5.1.4 del Capítol 5, de normativa, es determina que el color vermell, color corporatiu de l'empresa que actua de impulsora del projecte es limita a la part de la façana del bloc d'oficines i accessos.

0.1.2 Cal que en la normativa es determini un franja...

En el punt 5.1.6 del Capítol 5, de normativa, es determina la prescripció de situar en la façana sud una franja d'amplada superior a 5 metres amb un arbrat de densitat suficient per tal de suavitzar l'impacte de la zona d'aparcament.

0.1.3 Cal que en la normativa es determini la possibilitat...

En el punt 5.1.3 del Capítol 5, de normativa, es fixa la possibilitat de modificar en un 5% les superfícies d'edificabilitat i ocupació en el moment de definir els projectes d'edificació.

0.1.4 Cal ajustar el sumatori de les ocupacions definides en els plànols...

S'ajusten les ocupacions en el plànols.

0.1.5 Cal suprimir la referència a la superfície de la zona...

Es suprimeix en el plànol 7.5.

0.1.6 Respecte als elements puntuals indicatius de la marca...

En el punt 5.1.5 del Capítol 5, de normativa, es defineix que els elements indicatius tipus tòtem tindran, com a màxim, l'alçada del edifici de referència i es situaran a una distància de la façana igual o superior a l'alçada del element.

0.1.0 Document Aprovació Inicial. Registre Sortida 16175



Ajuntament de Lleida

**SERVEIS D'URBANISME, MEDI AMBIENT
MOBILITAT I TERRITORI
Planejament i Gestió
MR/ir**



Exp.: 171/2011

La Junta de Govern Local en la sessió celebrada el dia 13 de desembre de 2011, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

"9.- APROVACIÓ INICIAL DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 4

Vista la proposta tècnica formulada pel Coordinador de Planificació Urbanística i Habitatge, de data 9 de desembre de 2011 i atesa la delegació feta per l'Alcaldia mitjançant Decret de data 30 de juny de 2011.

Per unanimitat s'acorda:

Primer: APROVAR INICIALMENT el Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 4 a l'Avda Rovira Roure 110-112, promogut per Euroagrícola S.A., amb la condició que prèviament a l'aprovació provisional caldrà aportar un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal definir en la normativa que el color vermell en la edificació oest, es limitarà a la part central de l'edifici, en concret en la zona de les oficines, i la resta de l'edifici haurà de definir-se amb colors més neutres i no estridents i compatibles amb l'entorn. A més, les retolacions necessàries, caldrà que s'integrin en aquesta part de la façana.
2. Cal que en la normativa es determini una franja de com a mínim 5 m d'amplada de zona enjardinada en el perímetre de la parcel·la en la façana sud amb plantació densa d'arbrat. A més, cal determinar una superfície mínima, corresponent al 25 % de la superfície d'espai lliure, amb dimensió suficient com perquè tingui entitat per considerar-se espai lliure enjardinat.
3. Cal que en la normativa es determini la possibilitat d'ajustar tant la ocupació com el sostre en un màxim del +-5%.
4. Cal ajustar el sumatori de les ocupacions definides en els plànols, d'acord al planejament vigent.
5. Cal suprimir la referència a la superfície de la zona i el percentatge en el plànol d'ordenació.
6. Respecte als elements puntuals indicatius de la marca, tipus tòtem, cal fixar normativament que aquest elements serà únic i puntual, no sobrepassarà l'alçada de la edificació construïda i se separà del perímetre de la parcel·la, com a mínim, una distància igual a la mateixa alçada de

N.L.F. P-235100-B

LA PAERIA

**Ajuntament de Lleida****SERVEIS D'URBANISME, MEDI AMBIENT****MOBILITAT I TERRITORI****Planejament i Gestió****MR/ir**

l'element. Caldrà determinar també, que aquest element a més de complir amb les separacions i determinacions urbanístiques, caldrà que compleixi la normativa i les ordenances que li siguin d'aplicació.

Segon: Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes.

Tercer: Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província, a la premsa local, al tauler d'anuncis i al web de la Paeria.

Quart: Comunicar-ho a l'interessat.

Cinquè: Demanar informe a la Secretaria de Territori i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat, al Departament d'Empresa i Ocupació.

Sisè: Demanar informe a la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana."

(S'adjunta còpia de la proposta tècnica)

La qual cosa us comunico per al vostre coneixement i als efectes adients

Lleida, 20 de desembre de 2011

El Secretari General
P.D. La Cap d'Unitat Tècnica
de Planejament i Gestió

Maite Roman i Rius



Ajuntament de Lleida
Gerència d'Urbanisme i Territori
Planejament i Gestió

N.L.E. P-2515100-B

Sr. Toni Bosch Miquel
Av. de la Generalitat 11-2 2
25230 MOLLERUSA

**Ajuntament de Lleida**

Jesús Gutiérrez Bustillo, Secretari General de l'Ajuntament de Lleida, segons l'art. 206 del ROF, sense perjudici del text definitiu de l'acta

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local amb data 13 de desembre de 2011, prengué l'acord següent:

9.- APROVACIÓ INICIAL DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 4, PROMOGUT PER EUROAGRÍCOLA, SA

Vista la proposta tècnica del coordinador tècnic d'Urbanisme de data 9 de desembre de 2011 i atesa la delegació efectuada per l'Alcaldia mitjançant Decret de data 30 de juny de 2011, la Junta de Govern per unanimitat acorda:

1r. APROVAR INICIALMENT el Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 4 a l'Av. Rovira Roure 110-112, promogut per Euroagrícola S.A., amb la condició que prèviament a l'aprovació provisional caldrà aportar un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal definir en la normativa que el color vermell en la edificació oest, es limitarà a la part central de l'edifici, en concret en la zona de les oficines, i la resta de l'edifici haurà de definir-se amb colors més neutres i no estridents i compatibles amb l'entorn. A més, les retolacions necessàries, caldrà que s'integrin en aquesta part de la façana.
 2. Cal que en la normativa es determini una franja de com a mínim 5 m d'amplada de zona enjardinada en el perímetre de la parcel·la en la façana sud amb plantació densa d'arbrat. A més, cal determinar una superfície mínima, corresponent al 25 % de la superfície d'espai lliure, amb dimensió suficient com perquè tingui entitat per considerar-se espai lliure enjardinat.
 3. Cal que en la normativa es determini la possibilitat d'ajustar tant la ocupació com el sostre en un màxim del +/-5%.
 4. Cal ajustar el sumatori de les ocupacions definides en els plànols, d'acord al planejament vigent.
 5. Cal suprimir la referència a la superfície de la zona i el percentatge en el plànol d'ordenació.
 6. Respecte als elements puntuals indicatius de la marca, tipus tòtem, cal fixar normativament que aquest element serà únic i puntual, no sobrepassarà l'alçada de la edificació construïda i se separa del perímetre de la parcel·la, com a mínim, una distància igual a la mateixa alçada de l'element. Caldrà determinar també, que aquest element a més de complir amb les separacions i determinacions urbanístiques, caldrà que compleixi la normativa i les ordenances que li siguin d'aplicació.
- 2n. Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

3r. Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província, a la premsa local, al tauler d'anuncis i al web de la Paeria.

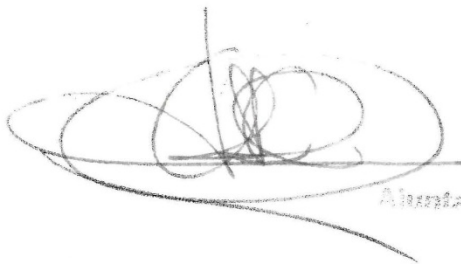
4t. Comunicar-ho a l'interessat.

5è. Demanar informe a la Secretaria de Territori i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat, al Departament d'Empresa i Ocupació.

6è. Demanar informe a la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.

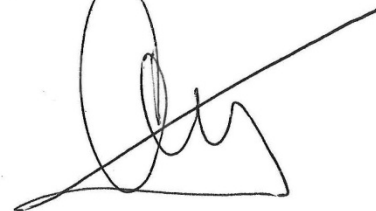
I, perquè així consti, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde.

Lleida, 15 de desembre de 2011


CAPÇA

Ajuntament de Lleida

Vist i plau
L'alcalde



1. MEMÒRIA

1.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

El Pla General d'Ordenació Urbanística de Lleida defineix en la cruïlla de l'Avinguda Rovira Roure amb l'Avinguda de Pinyana la Unitat d'Actuació número 4, amb una superfície total del àmbit de 29.981,47 m², segons la fitxa del PGOU de Lleida.

L'objectiu del present document de Pla de Millora Urbana és el desenvolupament de la Unitat d'Actuació, realitzar les cessions del sòl corresponent a vialitat i equipaments i la obtenció del dret d'aprofitament en el sòl que el planejament preveu.

A més de les establertes en l'article 90.1 del Decret 305/2006, de completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes..., i d'acord amb l'article 90.2 del mateix decret, els Plans de Millora Urbana poden tenir per objecte a més de les establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos...

Justifica la proposta de Pla de Millora Urbana el fet de consolidar i urbanitzar un àmbit, definit per la UA4, situat en un entorn totalment urbanitzat de la Ciutat de Lleida.

A més es justifica la oportunitat i la conveniència per la possibilitat que obre la nova implantació d'una superfície comercial d' oferir un important nombre de llocs de treball, més valorada en l'actual època de recessió econòmica

Finalment, justifica la proposta el fet no trobar-se en cap dels supòsits que descriu l'article 97 del DL 1/2010 que podrien comportar una valoració negativa de la proposta.

1.2 PROMOTOR, INICIATIVA I REDACCIÓ DEL DOCUMENT

Es redacta el document a iniciativa privada del propietari de les finques incloses en l'àmbit de la Unitat d'Actuació, la mercantil EUROAGRICOLA SOCIETAT ANÒNIMA, amb NIF A25045204 i domicili a Linyola, 25240, al Carrer Doctor Robert número 3.

Es redacta el document donada la iniciativa, manifesta, d'implantar en l'àmbit resultant una activitat comercial dedicada en la seva majoria al comerç al detall de producte de bricolatge destinat al públic en general i a petits industrials i autònoms.

Inicialment, la Unitat d'actuació comprenia dues finques inicials propietat de la mercantil Euroagrícola SA, finques de referència cadastral 0813402CG0101D0001ZL i 0813401CG0101D0001SL, la meitat sud i oest de la traça de la sèquia de Pinyana i el seu àmbit de afectació, i una part de vialitat conformada per la N240.

En el decurs dels anys, s'han anat materialitzant cessions:

La primera cessió, mitjançant expropiació, al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, mitjançant la Dirección General de Carreteras, per l'ampliació de la N240. Amb posterioritat, el Ministerio de Fomento cedí a l'Ajuntament la titularitat de la N240, que passa a ser un vial municipal, l'Avinguda Rovira Roure.

La segona cessió, a l'Ajuntament de Lleida, per l'obertura i urbanització del vial de l'Avinguda de Pinyana.

La urbanització de l'Avinguda de Pinyana, comportà el canvi de traçat de la Sèquia de Pinyana, que des de llavors discorre, soterrada, aproximadament pel centre de la calçada de l'Avinguda. Del canvi del traçat de la sèquia i de la cessió del sòl necessari per l'obertura del vial, en sorgeixen dos finques residuals, una segregada de la finca inicial i l'altra residual de l'antic traçat de la sèquia de Pinyana

Malgrat tot, el desenvolupament de la Unitat d'Actuació es planteja a partir de l'estat inicial de les finques, i el còmput de superfícies inicials de finques aportades es fa en base a l'estructura de propietat abans de la urbanització de l'Avinguda de Pinyana donat que la cessió efectuada per la urbanització va ser sense perjudici dels drets i aprofitament que corresponia a l'àmbit de cessió que s'han de materialitzar dintre de l'àmbit d'aprofitament de la UA4.

S'incorpora com a annex 1 les "actes administratives d'ocupació directa", datades a 30 de gener de 2007.

La implantació del edifici resultant d'aquesta iniciativa comercial, ha d'ocupar una part important de la finca resultant, la resta es destinarà igualment a usos comercials compatibles amb el primer.

Actua com a representant de Euroagricola SA, en Jaume Sàrries Pujades, amb DNI 58074752

El document es redacta per encàrrec al arquitecte Toni Bosch Miquel, col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb el número. 23451.6, i amb domicili professional a Mollerussa, CP 25230, Avinguda de la Generalitat, 11, 2n. 2a.

Telèfon i Fax. 973.711841

608.587401

Correu electrònic. tonibosch@coac.net

toni@gda.cat

1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

1.3.1 Àmbit

L'àmbit del Pla de Millora Urbana, definit com a UA4 en el PGOU de Lleida, es situa a la part nord oest de la Ciutat, en la cruïlla de dos eixos d'estructura de la xarxa viària de la Ciutat definits com a Sistemes Generals, l'Avinguda Rovira Roure, abans N240, i l'Avinguda de Pinyana, de recent obertura.

El traçat d'ambdues avingudes delimiten el sòl susceptible d'aprofitament privat que també es veu delimitat per dos nous vials de nova creació. El primer vial es configura amb eix de simetria en la antiga i actual traça de la Sèquia de Pinyana i el segon és perpendicular a l'Avinguda Rovira Roure fins a la cruïlla amb el primer vial de nova creació, aquest darrer vial, fa un petit canvi d'alineació, aproximadament a dos tercers parts del traçat, per ajustar-se a les propietats existents i al planejament vigent.

De la definició dels vials existents, i els de nova obertura en resulta l'aparició d'una porció de terreny situat a l'oest de l'Avinguda de Pinyana i al nord de l'Avinguda Rovira Roure, en la que es situarà tot l'aprofitament urbanístic, i una petita porció de terreny a l'est de la mateixa Avinguda que està qualificada com a equipament i que s'integra en tot l'àmbit d'equipament ocupat per l'Hospital Universitari Arnau de Vilanova i que s'agrega a la resta de sòl cedit per l'Ajuntament a la Universitat de Lleida.

Es tracta d'una zona urbana consolidada amb un ús eminentment residencial i una important presència d'equipaments donada la important superfície ocupada per l'Hospital Universitari Arnau de Vilanova i tots els edificis annexes de serveis i equipament sanitari i docent.

1.3.2 Topografia.

L'àmbit de la UA4 presenta una topografia molt plana, amb un lleuger pendent en sentit nord, que s'accentua en el límit nord per ajustar-se a la cota de la Sèquia de Pinyana.

L'existència de les diferents estructures viàries, Avinguda Rovira Roure i Avinguda de Pinyana i la presència de la Sèquia de Pinyana, que en un tram roman sense alterar la seva configuració, defineixen les cotes dels vials de nova creació en les cruïlles, per tant determinaran també les rasants dels vials de nova creació.

La parcel·la resultant, per la seva dimensió, absorbirà amb un lleuger desnivell els pendents que configuren els vials sense afectar els usos que sobre la parcel·la es produeixin.

1.3.3 Infraestructures existents.

Tal com s'ha dit anteriorment, la Unitat d'Actuació núm. 4, definida pel Pla General de Lleida, es troba a la cruïlla de les Avingudes Rovira Roure, abans N240, i l'Avinguda de Pinyana, de recent urbanització. Aquestes dos avingudes, i l'eix de la sèquia de Pinyana que transcorre al nord de la UA4, defineixen perfectament la zonificació i el sòl susceptible d'aprofitament privat del àmbit.

Es troba totalment urbanitzada l'Avinguda de Pinyana, amb tots els serveis i escomeses previstes, per la qual cosa, en projecte d'urbanització es recollirà tota la informació per adaptar el projecte a l'obra executada per part de l'Ajuntament.

També es troba urbanitzada, encara que parcialment l'Avinguda Rovira Roure, tenint perfectament definides i urbanitzada la calçada i la vorada i essent necessari incorporar al projecte d'urbanització tot l'àmbit de la vorera.

Així mateix cal considerar la Sèquia de Pinyana, bàsicament en el tram situat més a l'oest, que manté la configuració i usos actuals, per la qual cosa es preveu la construcció dels elements necessaris per que es respecti i mantingui la infraestructura existent i alhora permeti el traçat i la rasant dels vials.

Per la part sud de la Unitat d'Actuació, en el límit entre la propietat i la vorera provisional discorre un desaigua que aboca a la sèquia canalitzada i soterrada. Aquest desaigua recull les aigües de regadiu d'escorrentia que es produeixen amunt de la sèquia. Actualment està entubat parcialment i la resta discorre a cel obert. El projecte d'urbanització contemplarà l'entubament del desaigua i la seva conducció a la sèquia per tal d'aconseguir el re-aprofitament de les aigües. Aquest no entroncament es produirà en el mateix lloc on es fa ara, o bé en el punt de trobada del carrer perpendicular al l'Avinguda Rovira Roure amb intersecció amb la sèquia.

Finalment, l'àmbit del PMU, es troba afectat pel pas d'una línia d'alta tensió que el creua en diagonal. Aquesta línia es suprimirà, mantenint l'anellat i la continuïtat de la xarxa, i habilitant el subministrament a les edificacions futures.

El traçat i morfologia de les infraestructures existents es detalla en plànol 6.3 en el capítol de Plànols d'informació.

1.3.4 Estructura de la Propietat.

Es planteja el desenvolupament de la Unitat d'Actuació en el moment previ a la urbanització de l'Avinguda de Pinyana, donat que l'obra d'urbanització es va fer en base a unes actes d'ocupació directa que no implicaven cap alteració en els drets de les finques existents.

Es per això que es defineixen cinc finques inicials. Les dues primeres de titularitat de la mercantil Euroagrícola SA i les altres tres son titularitat del Ajuntament de Lleida.

Finca 1. Propietat de Euroagrícola SA, segons escriptura pública atorgada pel Notari Pedro Soler Dorda, en data de 31 de desembre de 1985.

Finca 2. Propietat de Euroagrícola SA, segons escriptura pública atorgada pel Notari Pedro Soler Dorda, en data de 31 de desembre de 1985.

Finca 3. Propietat patrimonial del Ajuntament de Lleida, resultant de la renúncia efectiva de la concessió que la Comunitat de Regants de Pinyana tenia sobre l'antiga traça de la Sèquia de Pinyana i els seus espais d'afectació lateral.

Finca 4. Propietat patrimonial del Ajuntament de Lleida, resultant de la Cessió per part del Ministerio de Fomento al mateix Ajuntament de l'àmbit de la N240. Àmbit obtingut per expropiació per part del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo l'any 1989.

Finca 5. Actual Traça de la Sèquia de Pinyana, domini públic hidràulic. Participa en el repartiment de beneficis i carregues de la reparcel·lació atenent l'article 126.4.c del text refós de la llei d'urbanisme DL1/2010.

Atès que la Comunitat de Regants de l'Avinguda de Pinyana fa ús dels terrenys en règim de concessió, la titularitat de la porció de terreny correspon al Ajuntament.

L'estructura de la propietat, sobre la realitat prèvia a la urbanització de l'Avinguda de Pinyana, es detalla en el plànol 6.5

1.4 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

1.4.1 Marc legal vigent.

L'actual i vigent marc legal a Catalunya en matèria d'Urbanisme està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 5 d'Agost de 2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006 de 18 de Juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Legislatiu 1/2007 de 16 d'Octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla General de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 23 de Desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data de 7 de Maig de 1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895 de data de 25 de Maig de 1999.

En data de 16 de Gener de 2003, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, s'aprovà el darrer Text Refós del Pla General de Lleida. La resolució es publicà la DOGC núm. 3924 en data de 14 de Juliol de 2003.

En data de 22 de desembre de 2009, s'aprova el Decret Llei 1/2009 d'Ordenació d'Equipaments Comercials, que es publica al DOGC núm. 96594 de 28 de Desembre de 2009. Es manté en vigència el Reglament anterior, Decret 378/2006, de 10 d'Octubre, que desplegava la Llei 18/2005, de 27 de Desembre, d'Equipaments Comercials. El Decret 378/2009 es publica al DOGC 4740 de 16 d'Octubre de 2006.

En data de 4 de Febrer de 2011, s'emet Edicte de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 21 de Desembre de 2010 en Aprovació Definitiva de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial. L'aprovació definitiva es publica en DOGC núm. 5817 de 14 de Febrer de 2011.

En DOGC núm. 5737 de 19 d'Octubre de 2010, es publica Edicte de 8 d'Octubre de 2010 sobre una resolució del Director General d'Urbanisme per la qual s'aprova la Trama Urbana Consolidada, TUC, del municipi de Lleida.

1.4.2 Qualificació urbanística vigent.

El Pla General de Lleida defineix l'àmbit del Pla de Millora Urbana com la UA4.

La fitxa urbanística de la UA4 fixa un total de superfície inclosa en l'àmbit de 29.981,47 m² i estableix els següents paràmetres generals:

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UA4	29.981,47	M2
SUPERFÍCIE ZONA 5C	18.295,73	M2
SUPERFÍCIE ZONA EC	1.405,18	M2
SUPERFÍCIE VIALS	10.280,56	M2

PARAMETRES UA4 PLA GENERAL LLEIDA

L'article 173 de la Normativa del Pla General de Lleida defineix els paràmetres de la Clau 5C en Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2.

Article 173. Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 – Clau 5C

1.- Definició de la Zona.

Comprèn els sols planejats amb habitatge unifamiliar aïllat en desenvolupament del Pla General Municipal de 1979

2.- Objectius generals.

El Pla planteja el perfeccionament de la normativa vigent unificant criteris entre les antigues subzones 5d1 i 1d2, tendents a un major confort residencial en aquestes zones.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli en un únic projecte d'obres. Es permet el tipus d'edificació en filera mitjançant estudi de detall tot i mantenint el sostre i el nombre màxim d'habitatges permesos.

4.2.- Índex d'edificabilitat net, IEN, es fixa en 0,5m²st/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa parcel·la mínima en 550 m².

4.4.- Densitat d'habitatges, es fixa un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 40%.

4.6.- Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5 m del front de vial i 2,5m de la resta de lindars.

4.7.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dues plantes pis per l'edificació.

b) L'alçada reguladora màxima es fixa d'acord al article 44 d'aquestes Normes.

4.8.- Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

1.4.3 Criteris generals de la proposta i adequació planejament urbanístic.

La finalitat del Pla de Millora Urbana és la de habilitar i fer compatibles els usos comercials i organitzar la volumetria de la edificació que es preveu en una única finca urbanística que ha de possibilitar la implantació de diferents activitats basades en el mateix ús.

L'ús comercial es proposa en virtut del Decret Llei 1/2009 d'Ordenació d'Equipaments Comercials, de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, en relació a la regulació d'usos Comercials i de la resolució d'aprovació de la Trama Urbana Consolidada, TUC, del municipi de Lleida. El conjunt de publicacions possibilita que, en l'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana s'habilitin els usos comercials en un entorn bàsicament d'ús residencial en baixa densitat.

Cal considerar l'important superfície destinada a equipaments, socio-sanitaris, educatius i esportius, que de forma significativa augmenten el flux de vianants i diversifiquen la població.

Cal considerar, també, que l'àmbit del PMU, es situa en el límit de la zona destinada a usos residencials, en contacte amb usos d'equipaments i terciaris situats al sud i a l'est del àmbit. A més cal significar que el contacte es produeix a través d'eixos de vialitat important que fan que les edificacions, existents i futures es produeixin amb suficient espai intersticial amb les existents.

Al oest, també s'hi ubica un espai d'equipament, Clínica Bellavista, que suavitza el contacte de la nova zona comercial amb la zona d'ús residencial.

L'únic contacte amb ús residencial estricte es produeix en la cara nord de l'àmbit, a l'altra banda de la Sèquia de Pinyana, si bé es cert que la zona de parcel·les d'habitatge unifamiliar situat sobre la façana sud del Carrer de l'Arquitecte Morera i Gatell es situen en una cota molt inferior, gairebé 8 metres respecte la cota d'implantació comercial, de forma que les visuals directes sobre els nous edificis comercials són gairebé impossibles. A més, en aquesta façana es disposarà un talús enjardinat que ajudarà a suavitzar la visió que es pugues produir de d'aquesta zona.

El pla de Millora Urbana proposa implantar i organitzar la edificació amb objecte comercial amb una volumetria que s'adeqüi i s'integri a l'entorn i amb una qualificació arquitectònica que garanteixi aquesta integració, per això es definirà en detall l'edifici de l'activitat comercial de material de bricolatge, plànols, 7.5 i 7.6

Així mateix, per tal de suavitzar la presència d'aquest edifici i millorar les visuals que es produeixin des dels vials principals, es protegirà tota la zona destinada a aparcament amb la plantada d'una tanca vegetal arbustiva, que, amb una correcta esporga, configurarà un límit físic i sobretot visual a l'alçada dels vehicles estacionats millorant de forma important les perspectives que es tinguin en les aproximacions per els vials principals.

S'ha de destacar, que tal com es desenvolupa actualment, i la nova implantació no ho ha de modificar, la mobilitat en la zona es produeix de forma majoritària en automòbil, donat el caràcter estructural de les dos avingudes principals. Això fa que les visuals que es produeixen en les aproximacions vinguin molt limitades per la vegetació existent o per la futura edificació a situar en la part nord-est de la parcel·la.

Més enllà del edifici principal de la nova activitat comercial, la resta de la edificació es situarà en la zona nord-est de la finca resultant, enfront dels nous edificis de la Universitat de Lleida situats en l'àmbit del hospital universitari Arnau de Vilanova. El total de la edificabilitat restant, es configurarà en un únic edifici, destinat a usos comercials i amb un nivell de qualitat superior de forma que la relació amb l'entorn més proper, dels edificis de la UdL es produirà en forma homogènia.

Per tal d'aconseguir la màxima integració i correcta relació amb les edificacions i els usos preexistents, el PMU determinarà els nous paràmetres urbanístics d'acord a la normativa vigent de forma que la modificació sigui mínima i per tant l'alteració també.

Tot es planteja sense modificar els criteris proposats en El Pla General de Lleida, en la fitxa detallada en el punt 1.6.0, relativa a la UA4.

Ajustats els límits del àmbit de la UA4, per tant del PMU, a la realitat topogràfica s'observa que hi ha una lleugera diferència entre els paràmetres fixats a la fitxa i la realitat del PMU.

	FITXA PGL	PMU
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT UA4	29.981,47 M2	30.013,77 M2
SUPERFÍCIE ZONA 5C	18.295,73 M2	18.476,95 M2
SUPERFÍCIE ZONA EC	1.405,18 M2	1.493,22 M2
SUPERFÍCIE VIALS	10.280,56 M2	10.043,60 M2

COMPARATIVA PARAMETRES FITXA PGL UA4 i REALITAT TOPOGRAFICA

A més i com a paràmetre general es manté l'índex d'edificabilitat neta en 0,50m²sostre/m²sòl.

Així mateix es mantindran la resta de paràmetres definits en el Pla General d'Ordenació Urbanística de Lleida, que ordena l'article 173 de la normativa urbanística del PGOU.

Aquells altres paràmetres, a definir i ordenar per la singularitat del Pla de Millora Urbana, es definiran en el Capítol 5, de Normativa, en el marc de la mateixa Clau 5C ja definida pel PGOU.

1.4.4 Descripció general de la proposta d'ordenació

La redacció i definició del present Pla de Millora Urbana es fa en base a una imminent implantació d'una activitat comercial, dedicada al comerç en detall de material de bricolatge i petites actuacions de manteniment, és per aquest motiu que la edificació que s'ha d'ubicar en l'ús principal està totalment definida i ens permet determinar els criteris generals següents:

L'edifici que proposa la nova activitat es desenvolupa en una única planta i amb una alçada de 9,00 metres en façana. Únicament, en una petita part de 127,00 m2 de superfície, es disposa una segona planta destinada a oficines i gestió de l'activitat. En planta baixa s'ubicaran serveis, vestidors, etc. espais subordinats al funcionament ordinari de l'activitat.

Malgrat això es mantindrà l'Alçada Màxima Reguladora en 9,50m2 per possibilitar que, en la part nord-est de la parcel·la es pugui ubicar la resta de la edificabilitat que no es consumeix en l'edifici primer.

El solar cau en lleugera pendent d'oest a est, i de sud a nord. Les rasants dels carrers perimetrals, a oest i a nord, venen definides pels vials construïts i consolidats, i per la cota de la sèquia del Canal de Pinyana. Així mateix, l'activitat principal demana una plataforma plana amb pendents inferiors al 2%, és per això que es fixa la cota de la plataforma principal a cota 179,00m., coincidint amb la cota de vorera de la cantonada sud est, propera a la glorieta de la cruïlla de l'Avinguda de Pinyana amb l'Avinguda Rovira Roure. En aquest punt es produirà l'accés de vianants al recinte.

L'edifici a construir en la part nord-est de la parcel·la es situarà de forma que la cota relativa 0 es situarà a cota de vorera en el seu accés principal de vianants, que s'ubica en el xamfrà de les Avingudes Rovira Roure i Pinyana.

L'espai lliure privat, es a dir, l'espai que, dins de l'àmbit privat definit pel Pla de Millora Urbana, no està edificat i no està ocupat pels usos comercials, encara que sigui a cel obert, s'utilitzarà com a complement dels serveis que ofereix l'activitat del edifici principal. Així, vinculada a l'activitat principal comercial, es destinarà a aparcament en superfície.

Aquest espai, que ha de conformar l'espai d'aparcament de l'activitat principal, i que es situa en primer terme, en façana a l'Avinguda Rovira Roure, determinarà la presència de la ordenació de la nova activitat en l'entorn.

L'entorn de l'àmbit del Pla de Millora Urbana es de residencial en baixa densitat, amb un grau de espai lliure privat important. El tractament d'aquest espai lliure privat és enjardinat en un molt alta proporció i nivell de qualitat.

Aquest nivell no es vol perdre i per aquest motiu es proposa una planta arbustiva disposada de forma perimetral en la zona d'aparcament i a una alçada que permeti ocultar els vehicles estacionats en superfície i alhora possibilitar la visió del edifici comercial i dels seus logotips i reclams comercials.

Aquesta planta arbustiva es disposa entre els boxes longitudinals d'aparcament per tal de trencar visualment la gran superfície destinada a aparcament i suavitzar la presència del edifici.

Aquest extrem es regularà en normativa fixant un percentatge de la superfície d'espai lliure destinada a enjardinament.

La part nord de la part de la parcel·la destinada a comercial, es situarà parcialment de forma més elevada que la rasant del vial, tal com es pot observar en les seccions del plànol 7.4 del capítol de plànols d'ordenació proposada, el desnivell variable es salvarà amb un talús enjardinat, que conformarà el límit del carrer ampliant-lo visualment de forma notable. Aquesta solució ajudarà a suavitzar la visual des de la zona residencial situada al nord de la parcel·la més enllà de la sèquia del Canal de Pinyana.

L'edifici principal comercial es situa a la part central de la parcel·la, lleugerament al nord, allunyant-lo així de les visuals directes des dels vials estructurants i deixant-lo també lluny de la façana nord.

En aquesta situació, considerant la ubicació del edifici futur, situat a la part nord-est de la parcel·la, les visuals sobre el edifici comercial es reduiran pràcticament a l'Avinguda Rovira Roure i la part inicial de l'Avinguda de Pinyana. Cal valorar que l'edifici a construir a la part nord-est de la parcel·la es construirà amb un nivell d'acabats superior al edifici comercial per tant les visuals es substituiran per les vistes a un edifici de qualitat arquitectònica superior i un nivell d'enjardinat també superior, en quantitat i qualitat que reduirà l'impacte de la zona d'aparcament pavimentada en la seva visual des de l'Avinguda de Pinyana en direcció de nord a sud.

La voluntat de la promotora, davant la innegable dimensió del edifici que proposa l'activitat, i la necessitat d'interactuar amb el client mitjançant un reclam publicitari basat en el cromatisme del edifici, és que es pugui mantenir un equilibri entre l'aparença i presència del mateix edifici reduïda a la seva façana principal i per altra banda la

minimització de les vistes residuals que es produeixin des de les diferents visuals que es donen en les aproximacions, siguin per vianants o per vehicles.

En els esquemes següents, es detallen les diferents visuals que es produiran en les aproximacions des de l'Avinguda Rovira Roure, en les dues direccions, des del nord de l'Avinguda de Pinyana i des dels carrers d'en Carmel Fenech i Germanies.

En tots els casos es pot constatar que la presència del edifici sempre es veu minimitzada per la presència de la vegetació existent i la de nova implantació, o per les edificacions actuals i futures.

En tot cas, la total dimensió del edifici només es fa present en el moment en que s'observa des de la perpendicular de la façana principal.

A més cal considerar, que malgrat la dimensió del edifici proposat per l'activitat, les seccions esquemàtiques dels plànols 7.4.1 i 7.4.2, indiquen que la relació del mateix edifici amb les edificacions de residència unifamiliar situades al nord es produeix de forma molt llunyana i sempre amb suficient espai intersticial que fa que es minimitzi de forma important la seva presència.

Aquesta relació del edifici proposat amb les edificacions d'equipament i les situades al sud de la UA, també es produeix de forma molt llunyana, de manera que la presència es minimitza també donada la distància i l'efecte multiplicador de les Avingudes de Rovira Roure i de Pinyana.

Finalment destacar que la superfície neta del àmbit de la UA4, amb clau 5C, de 18.476,95m², suposa un percentatge de superfície molt baix en referència a tota la zona en la que es concentra les parcel·les i finques en clau 5C, malgrat no es pot obtenir la superfície total es notori que està molt per sota del 50%, per tant no es modifica la voluntat de definir un àmbit homogeni amb la clau 5C donat que en un percentatge molt elevat es manté. A més cal fer notar que, a l'extrem est, la parcel·la objecte del PMU és la única que es situa al sud de la Sèquia de Pinyana, quedant el gruix de la clau 5C al nord de la mateixa sèquia.



Aquest extrem queda palès en la imatge anterior, extreta del Pla General d'Ordenació de Lleida, en la que s'observa la ubicació de les illes amb clau 5C. La superfície del PMU, definit com a UA4, que pren, percentualment, poca importància en tot el conjunt. La superfície, neta, de l'àmbit de la UA4 és de 18.476,95m², El total de superfície neta de les illes en zona 5C és de 207.989,95 m². L'àmbit de la UA4 resulta menys del 10% del total de la zona 5C.

Total àmbit Zona 5C, Superfície neta:	207.989,95 m ²
Àmbit net UA4	18.476,95 m ² .

A continuació es presenten les imatges de les visuals que es provoquen des de les diferents aproximacions.



Foto 1. Aproximació des del Nord de l'Avinguda de Pinyana.



Foto 2. Vista des del Carrer Arquitecte Morera Gatell, cantonada amb Carrer Arquitecte Porqueras.



Foto 3. Aproximació des de Lleida per l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure.



Foto 4. Vista des de l'Avinguda Germanies.



Foto 5. Vista des del Carrer Carmel Fenech.



Foto 6. Aproximació per l'Avinguda Rovira Roure en direcció al centre de la ciutat.

1.4.5 Descripció del Edifici.

L'edifici es compon per un volum principal que correspon a la sala d'exposició i venda. En façana principal es disposa un cos d'accessos i oficines que configura la imatge principal del edifici. En el lateral dret es disposa la marquesina de venda exterior a cobert i el magatzem regulador. A la part posterior, amb una falsa façana es protegeix visualment els dipòsits i altres instal·lacions de servei al edifici.

El conjunt del edifici es planteja en color vermell, color corporatiu de l'empresa i, alhora, reclam comercial.

El material base de construcció de façana és proposa amb xapa "mini-ona", pre-lacada en color vermell, sobre un sòcol de bloc de formigó d'un metre d'alçada.

La col·locació de la xapa es farà en horitzontal per conferir a la façana un caràcter més arquitectònic i urbà i, alhora, defugir l'aspecte de nau industrial.

El bloc d'accés i oficines, que configura la façana principal del conjunt, serà acabat amb panell llis arquitectònic, en composició horitzontal per tal donar un aspecte més noble al bloc d'accés i oficines.

L'espai lliure es dedica a aparcament de l'activitat comercial. Malgrat tot, tal com es detalla en el plànol d'ordenació, es preveu una important superfície enjardinada per tal de complir una de les imposicions de la normativa del pla de millora en relació a la superfície de l'espai lliure.

El tractament de la superfície d'aparcament serà amb aglomerat asfàltic, deixant lliure amb terra vegetal els espais destinats a enjardinat.

1.4.6 Descripció de la Vialitat.

La vialitat ve definida pel planejament vigent i les seccions de l'Avinguda de Pinyana i de l'Avinguda de Rovira Roure estan establertes i no es modifiquen.

Si que es defineixen les seccions del carrer que discorre en paral·lel a la Sèquia de Pinyana. Es considera la servitud, fixada per la Comunitat de regants, en la mesura d'alliberar de qualsevol element de mobiliari urbà una franja de 4 metres d'amplada paral·lela a la sèquia. Donat que es tracta d'un vial no estructurant, que, en el conjunt de la trama ha de tenir continuïtat, es preveu un caràcter lúdic i de passeig, per això es defineix la secció amb paviment per a vianants i carril bici dins de la franja de servitud de la Sèquia, adjacent a la mateixa, i es proposa una plantada d'arbres, també a 4 metres del límit de la Sèquia.

Amb eix a la distància fixada, de 4m, es proposa una faixa de material tou, tipus sauló o llambordins, que actuarà com a escocell per la plantada d'arbres.

Finalment fins al límit de propietat es proposa el paviment per a la circulació rodada. La inexistència de tanca i l'atalussat del límit de la propietat ajudarà a donar amplitud al vial i alhora actuarà com a element enjardinat tal com proposa l'informe ambiental i la mateixa proposta d'ordenació.

La secció definida és la secció tipus del vial, malgrat tot, aquesta secció es modifica en el tram final del carrer, en el àmbit en que la sèquia es troba soterrada. Aquest motiu, la trobada amb l'Avinguda de Pinyana i l'aparició futura d'un nou edifici a l'extrem nord-est de la parcel·la, fa que en aquest tram es proposi una secció més urbana eliminant la franja central i habilitant voreres a façana de la propietat privada.

El carrer perpendicular a l'Avinguda de Pinyana es proposa amb una secció més convencional, amb sentit únic de circulació i vorera a banda i banda. Aquestes voreres desapareixen en l'extrem nord del vial per tal d'adaptar-se a les característiques del vial paral·lel a la sèquia.

1.4.7 Descripció de xarxes de serveis.

L'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 4 es situa en un entorn de ciutat plenament consolidada, per la qual cosa es disposa de xarxes de serveis molt pròximes, fins i tot algunes recorren ja pel mateix àmbit donada la urbanització recent de l'Avinguda de Pinyana i la inclusió en ella de totes les xarxes i escomeses.

Es disposa de tota la informació necessària per l'entroncament amb les xarxes existents de caràcter general i es preveu, de forma immediata la redacció d'un projecte d'urbanització en el que es fixaran les condicions i característiques del traçat de xarxes de Electricitat, enllumenat públic, clavegueram de pluvials i de fecals, aigua potable i de reg, i telèfon.

El traçat es projectarà atenent les preexistències i ajustat als criteris definits per les direccions dels diferents serveis municipals i empreses subministradores.

Es considera la línia existent d'alta tensió, que s'ha de desviar per vial públic i tancar l'anella per tal de donar-li continuïtat a la xarxa.

1.4.8 Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

El model d'ocupació del sòl proposat en el present PMU modifica els usos principals plantejats en el Pla General de Lleida, malgrat tot no genera una major dispersió i si que disminueix la intensitat de sol·licitació sobre les xarxes de sanejament i abastament d'aigua repercutint en un creixement més sostenible de la Ciutat.

D'acord amb les conclusions del informe ambiental, el Pla de Millora Urbana, no actua sobre cap terreny ambientalment sensible, en el capítol 2.5, de conclusions, diu: *Atès que es tracta d'un actuació sobre un sòl sobre el qual no concorren valors naturals, paisatgístics, arqueològics o culturals, atesa la petita extensió de la superfície afectada per la transformació, així com la qualificació prèvia com a sòl urbà pel planejament general, es considera que l'objecte que pretén el pla produirà en el medi un conjunt d'impactes que poden valorar-se globalment com a moderats i en tot cas, **compatibles** si s'apliquen les mesures preventives, correctores i compensatòries que s'estableixen en el present Informe.*

Es valora al inrevés, considerant que es milloren les condicions d'un sòl actualment en desús i en un estat d'abandonament que repercutia en una valoració negativa de l'entorn, generant l'inici d'un vial de passeig al costat de la sèquia, com ja es produeix en altres llocs de la ciutat.

Així mateix, l'informe ambiental que conforma el capítol 2 del present Pla de Millora Urbana, en el punt 2.4 proposa una sèrie de mesures preventives en fase d'execució que s'incorporaran en el projecte i unes mesures de prevenció, correctores i compensatòries en fase d'explotació que també es consideraran, malgrat algunes coincideixen en propostes que ja explicita el mateix PMU.

1.4.9 Compliment de les determinacions del planejament general sobre mobilitat.

El Pla General de Lleida no conté determinacions sobre mobilitat sostenible.

Per aquesta raó i en compliment de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial, que en la modificació del Quadre Annex II estableix que per la clau 5C, es compatible el gran establiment comercial però determina que la tramitació s'ha de fer a través d'un Pla de Millora Urbana de canvi d'usos i, aquest, ha d'incorporar Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada.

Es per aquest raó que s'incorpora Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada, com a document integrant del Pla de Millora Urbana.

Les determinacions del PMU són coherents amb les conclusions del Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada.

1.4.10 Atenció a l'aspecte social de la proposta.

L'àmbit de la UA4, per normativa, admetia un nombre reduït d'habitatges, 33 habitatges. No contemplava en cap cas la reserva de sòl per habitatge protegit en cap de les modalitats.

En atenció al article 90.3 del Decret 305/2006, de les determinacions del present Pla de Millora Urbana, no se'n dedueix una incidència significativa en usos residencials preexistents, per la qual cosa es fa innecessària la incorporació d'una memòria social que avaluï les conseqüències en matèria d'habitatges, i especialment d'habitatge protegit, que es derivaran del desenvolupament urbanístic del PMU.

