

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC A LA PARTIDA PLA DE MONSÓ 29 DE LLEIDA.



Gener 2.020

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació del "Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida", són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Estructura de la propietat.
- 1.4 Estat actual.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.6 Planejament vigent.
- 1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 2.2 Planejament proposat.
- 2.3 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 2.4 Justificació de la mobilitat generada.
- 2.5 Informe mediambiental

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC

- 5.1 Viabilitat econòmica.
- 5.2 Informe de sostenibilitat econòmica.

NORMATIVA

PLANOLS

M1	Situació	1/10.000
M2	Estructura de la propietat	1/5.000
M3	Ortofotomapa	1/50.000 – 1/5.000
M4	Planta edificació existent	1/100
M5	Alçats edificació existent	1/100
M6	Proposta Planejament, Opció A	1/5.000
M7	Proposta Planejament, Opció B	1/5.000
M8	Suspensió de llicències	1/10.000

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 3. TEXT REFÓS PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER LA LEGALITZACIÓ D'UNA AUTOESCOLA D'UNES PISTES DE MANIOBRA EN CIRCUIT TANCAT SITUADA A LA PARTIDA PLA DE MONSÓ, 29 DE LLEIDA.

ANNEX 4. PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU D'ADEQUACIÓ D'INSTAL·LACIONS EXISTENTS PER A EXPLOTACIÓ RAMADERA DE PORCS IBÈRICS SITUADA AL POL. 8 / PARC. 230 , DEL T.M. DE LLEIDA (EL SEGRÀ)

ANNEX 5. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. Delimitació de l'àmbit de la proposta.

L'àmbit objecte de la present Modificació del Pla Especial, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Aquest àmbit correspon a un sector de la finca situada a la Partida Pla de Monsó número 29 de Lleida. Al plànol I-2 del Pla Especial es grafien 3 zones, les zones 1 i 2 corresponen a la mateixa finca registral i propietat, mentre que la zona 3 correspon a una altra finca registral i propietat. La zona 1 consta a l'esmentat plànol com a propietat del Sr. Ignasi Prat i Sarri (arrendada en el moment d'aprovació del Pla Especial). Aquesta zona 1 és l'objecte de la present Modificació, essent la superfície total de l'àmbit, segons el Pla Especial Urbanístic aprovat el juny de 2.008 és de 15.050,40m².

1.2. Promotor, iniciativa i redactor.

La Modificació del *"Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida Pla de Monsó, 29 de Lleida"*, ha estat redactat per iniciativa d'Ignasi Prat Sarri, actual propietari de la finca situada a la Partida Pla de Monsó, 29 de Lleida.

El tècnic redactor del document de modificació és l'arquitecta Ana Leyre Pastor Pellitero, col·legiada al CoAC amb número 48876-3.

1.3. Estructura de la propietat.

L'estructura de la propietat del sòl objecte d'aquesta modificació correspon als titulars següents:

Ref. Cadastral	Adreça	Titular	Superfície Sector	Superfície Total parcel·la
25900A008002300000LK	Pla de Monsó 29	Ignasi Prat Sarri	15.050,40 m²	122.822,00 m²

1.4. Estat actual.

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació del Pla Especial Urbanístic a la partida del Pla de Monsó compren una part de la finca situada a l'esmentada partida Pla de Monsó número 29 de Lleida, situada a l'Horta de Lleida, que hem denominat zona 1. Actualment la finca està subjecta al Pla General de Lleida al "Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida", el qual es fonamentava en la previsió continguda en l'article 215 de les Normes Urbanístiques del Pla General que, en relació amb la "Zona agrícola de recs antics - clau R-2" estableix en el grup d'usos compatibles els equipaments "prèvia tramitació d'un Pla Especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural".

L'àmbit té una forma irregular que ve determinada pels camins que l'envolten tant al nord-est com al nord-oest, així com per l'existència d'un pantà privat al sud-oest. Al sud, i dins del mateix àmbit es troba una zona destinada a arbres fruiters. Al sud-oest està delimitada el camí que separa la finca de la del veí. L'accés a la parcel·la es porta a terme pel vèrtex situat més al nord, a la cruïlla entre els dos camins que delimiten la finca en aquest punt.

En el sector esmentat existeixen unes construccions, des de l'any 1972, a les que s'accedeix pel camí de la Creu. Aquestes instal·lacions van tenir llicència municipal des de l'any 1973 com a "Picadero" denominat "TROT", i posteriorment com a pistes de pràctiques de conducció i l'activitat d'ensenyament que li és pròpia a l'ús d'ensenyament de la conducció de diferents vehicles a motor. (classes teòriques i conducció de tipus de vehicles).

El Pla Especial desenvolupava, a més de la regulació urbanística que li es pròpia, el projecte d'enderroc d'una de les construccions existents de 105,45 m² destinada a oficines per trobar-se ubicada a menys de tres metres del camí i trobar-se per tant en la protecció de camins i tenint d'aquesta manera la condició de volumetria disconforme. L'enderroc d'aquesta edificació es va dur a terme tal i com es contemplava al Pla Especial.

Així mateix s'inclou l'ampliació d'un magatzem existent de 370,70m², amb una superfície resultant de 433,75 m², així com la construcció d'una nova edificació destinada a aulari de

233,20 m² juntament amb l'adaptació de les instal·lacions de subministrament a aquesta nova disposició de les edificacions. Aquestes intervencions a l'edificació no s'han dut terme, així doncs actualment al sector objecte de la present Modificació de Pla Especial hi ha com a única edificació un magatzem amb una superfície de 370,70m², i una edificació lleugera (pèrgola) amb 172,38m²

1.5. Antecedents i marc legal aplicable.

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 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

La Modificació del Pla Especial objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

L'objecte de la Modificació del Pla Especial s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació del Pla Especial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes urbanístiques, gestió i pla d'etapes, estudi econòmic.

1.6. Planejament vigent

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla General de Lleida l'àmbit està qualificat de Zona de zona agrícola de recs antics, clau R2 , quina regulació es transcriu tot seguit:

Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2

1. Definició

Comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Aquesta zona inclou, majoritàriament, les àrees dels recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat, que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Les característiques principals són una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i per la presència d'abundants edificacions.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sòls, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 37 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 15 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques.

Per les seves característiques agronòmiques i culturals és una zona a potenciar com àrea agrícola periurbana de qualitat i com a zona d'interès per a usos lúdics i socials.

S'entendrà que existeix un nucli de població quan, en un radi de 100 metres, es vulneren les normes sobre superfície de les finques i s'acompleixen les condicions especificades en l'article.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl rural, es consideren usos compatibles:

- Usos residencials
habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.
- Usos de serveis
establiment hotel·ler
recreatiu

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural

- Usos agraris:
conreus
edificacions ramaderes:
magatzems agrícoles
agroturisme
coberts agrícoles
indústries agropecuàries

- Usos mediambientals:
conservació
restauració ambiental
educació ambiental
recerca
lleure

-Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica
instal·lacions de tractament de residus
serveis funeraris

Els usos d' estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

L'ús logístic en la seva modalitat de serveis de transport (Art. 91.3 de les Normes urbanístiques) s'acceptarà en aquesta zona, prèvia la tramitació d'un Pla especial informat favorablement per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, per a totes aquelles finques que tinguin accés directe a la N-II i tinguin així mateix una superfície superior al doble de la finca mínima (30.000 m2).

1.7. Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.

A l'actualitat, i des de fa ja força temps, l'activitat vinculada a l'autoescola ja no es duu a terme, i el sector de la parcel·la no es troba arrendat a l'associació d'autoescoles. Donada l'actual conjuntura socioeconòmica, la Propietat vol reprendre en aquest sector l'ús que li és propi a tota la parcel·la, situada dins de l'Horta de Lleida, tot mantenint, com a possibilitat alternativa, l'ús que s'aprovà al Text Refós del Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la Partida Pla de Monsó, 29 de Lleida" el 12 de juny de 2008.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Es justifica l'interès general de la Modificació del Pla Especial en la preservació dels usos propis del sòl no urbanitzable quan els usos que excepcionalment autoritza el Pla Especial no es duguin a terme per qualsevol motiu. El Pla General va destinar aquests terrenys, com a sòl no urbanitzable que són, als usos agrícoles i ramaders propis d'aquesta classe de sòl. El Pla Especial va admetre que una determinada part del seu àmbit es pogués destinar a un ús diferent. Allò que ara pretén la present Modificació és preveure expressament que, en cas que aquest ús no es dugui efectivament a terme, es pugui retornar als usos agrícoles i ramaders, preservant la restauració del terreny i exigint la realització de les actuacions necessàries per destinar-lo a aquests usos.

És d'interès general que tots els terrenys de l'Horta de Lleida que no n'estiguin expressament exclosos es destinin a activitats productives útils a la societat. En aquest cas, l'admissió com a ús alternatiu de l'agrícola i ramader que li és propi, ha de considerar-se més ostensible i adequat als objectius del planejament general.

2.2. Planejament proposat.

La proposta de Modificació del Pla Especial es concreta plantejant dues opcions excloents entre si, l'opció A correspon a allò definit al Pla Especial, destinant l'àmbit d'actuació a l'ús d'autoescola, i l'opció B de restitució de l'ús agrícola i ramader. Així es concreta en els aspectes següents:

1. Modificar l'article 10 del "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*", per definir gràficament el sector d'actuació i no condicionar-lo a cap contracte d'arrendament.
2. Modificar l'article 11 del "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*", per afegir als usos permesos al sector els usos agrícoles i ramaders que li són propis.
3. Afegir l'article 12 al "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*" per definir les condicions necessàries per destinar la finca a usos agrícoles i ramaders.

2.3. Justificació del desenvolupament sostenible.

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició addicional 6a, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

"Sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. Són objecte d'avaluació ambiental:

- a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.*
- b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.*
- c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*
- d) Els plans parcials de delimitació.*
- e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial."*

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

2.4. Justificació de la mobilitat generada.

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2010, del 22 de febrer, aquesta modificació no implica canvis en la mobilitat del municipi.

2.5. Informe mediambiental.

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.1.f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2010, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, atès que la present modificació afecta bàsicament el text normatiu, sense qualificar nous terrenys, ni modificar aprofitaments, es considera que no té incidència ambiental..



Lleida, 28 de gener de 2020

Ana Leyre Pastor Pellitero
Arquitecta

3. GESTIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual és un sector de la finca situada a la partida Pla de Monsó número 29 amb referència cadastral 25900A008002300000LK

3.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes

El desenvolupament de l'actuació urbanística de la zona 1 de la finca situada al Pla de Monsó 29 de Lleida es determina en una única etapa.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

5. ESTUDI ECONÒMIC

5.1. Viabilitat econòmica.

Aquest estudi econòmic acredita la viabilitat econòmica de l'operació, sempre tenint en compte que aquest estudi només contempla els costos derivats de l'opció per l'alternativa que introdueix la Modificació del Pla Especial, és a dir, la restauració de l'àmbit objecte de la Modificació del Pla Especial a l'ús agrícola i ramader. En cas de mantenir-se l'ús actual no es generaria cap cost addicional.

5.1.1.Despeses d'urbanització.

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries de la parcel·la 25900A008002300000LK, comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderroc d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
- Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i

operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

5.1.2. Cost de les obres d'urbanització, enderrocs i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors.

Per restablir l'ús agrícola i ramader a l'àmbit del Pla Especial Pla de Monsó donat l'estat actual de l'esmentat àmbit, tan sols es necessari realitzar treballs d'adequació del terreny:

5.1.2.1. Treballs previs terreny

La situació actual de l'àmbit no implicaria cap demolició d'edificació, però si una actuació prèvia de neteja de la superfície actualment en desús i amb la vegetació creixent lliurement, així com l'enderroc de les superfícies destinades a pistes de pràctica de conducció de vehicles de l'autoescola.

Preus per partides:

Esbossada i neteja del terreny amb arbustos	1,26 €/m²
Demolició de paviment exterior de formigó.	18,37 €/m²
Demolició de paviment d'aglomerat asfàltic.	16,91 €/m²

Costos:

Esbossada i neteja del terreny amb arbustos	15.498,00€
Demolició de paviment exterior de formigó.	1.102,20€
Demolició de paviment d'aglomerat asfàltic.	14.373,50€

Així les despeses totals de treballs previs de terreny són de 32.098,20 €.

5.1.2.2. Indemnitzacions

Donada la única propietat de tota la finca i la manca d'arrendataris, el cost per indemnitzacions és inexistent.

Així les despeses totals d'indemnització són de 0,00 €.

5.1.3. Repercussió costos

El valor de repercussió mitjà del cost de neteja i enderroc s'estableix, en conseqüència, en 2,13 €/m² de l'àmbit.

5.1.4. Deures i càrregues pendents.

Actualment no hi ha càrregues pendents.

5.2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la Modificació del Pla Especial no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

5.2.1. Fonaments de dret

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat.

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

(...)

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

(...)

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

(...)

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

(...)

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

5.2.2.Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

5.2.2.1. Hisenda pública afectada:

Ajuntament de Lleida.

5.2.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

a) Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació no afecta a la qualificació del sòl destinat a sistemes.

b) Criteris específics de cada infraestructura.

1. Xarxa viària.

La modificació no hi té incidència.

2. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

3. Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

4. Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

5. Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

6. Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

7. Sistema d'espais lliures de zones verdes

La modificació no hi té incidència.

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

TOTAL COST MANTENIMENT

0,00 € anuals

5.2.2.3. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

L'impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants:

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

5.2.2.4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La Modificació del Pla Especial de la partida Pla de Monsó 29 per restablir els usos de la clau R2 tot mantenint els obtinguts en l'esmentat Pla Especial, comportarà l'obtenció per part de l'Ajuntament d'ingressos per l'atorgament de llicències d'obres i llicències d'activitats derivats de l'activació del sector per implantar noves activitats agrícoles o ramaderes.

Es conclou que la modificació té un impacte positiu en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Lleida, 28 de gener de 2020



Ana Leyre Pastor Pellitero
Arquitecta

**ANA LEYRE
PASTOR PELLITERO
- DNI 43741351C**

Firmado digitalmente por ANA
LEYRE PASTOR PELLITERO - DNI
43741351C
Fecha: 2020.09.07 15:46:31
+02'00'

NORMATIVA

Es modifiquen els següents articles de les ORDENANCES REGULADORES del Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida:

4.3_Normes d'edificació:

Article 10.- Condicions fonamentals de l'edificació

1. L'ocupació màxima dependrà de l'ús aplicable:

2. Opció A: L'ocupació màxima serà del 4,5% de la superfície de l'àmbit objecte del Pla Especial de 15.050,40m². L'esmentat àmbit es troba delimitat al plànol d'informació "M.2 (I2bis)" en el que s'identifica com a zona número 1.

3. Opció B: L'ocupació màxima serà del 10% de la superfície de l'àmbit objecte del Pla Especial de 15.050,40m², per a Magatzem agrícola, i del 40% per Edificació ramadera. L'esmentat àmbit es troba delimitat al plànol d'informació "M.2 (I2bis)" en el que s'identifica com a zona número 1.

Article 11.- Usos. Són admissibles i excloents entre si els usos següents:

a) Opció A_ Educatiu, auto-escola, en el sòl identificat com a zona número 1.

b) Opció B_ L'agrícola i ramader amb les condicions previstes per l'article següent.

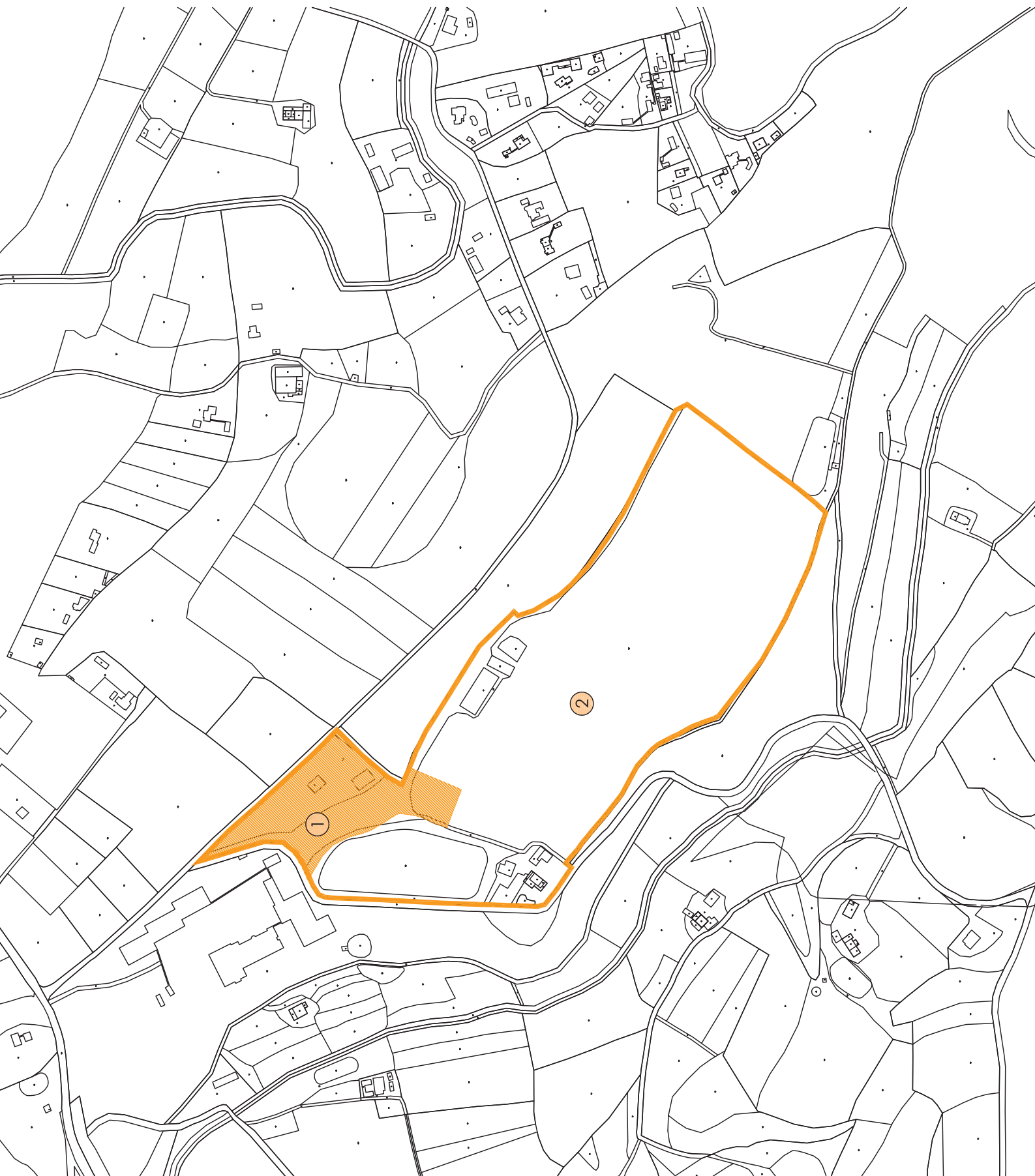
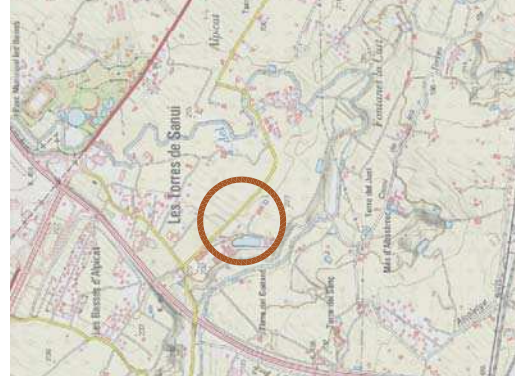
Article 12.- Condicions per destinar la finca a usos agrícoles i ramaders

1. Només es podrà destinar la totalitat de l'àmbit del Pla Especial als usos agrícoles i ramaders propis del sòl no urbanitzable quan s'hagi obtingut la corresponent llicència i s'hagin executat efectivament les obres necessàries per suprimir les instal·lacions pròpies de l'ús educatiu al que s'hagués destinat i per condicionar la finca al ús agrícola o ramader que se li pretengui donar.

2. Les obres i instal·lacions que s'haguessin d'autoritzar per a aquests usos seran les generals del planejament de Lleida, sense que siguin d'aplicació les previstes a l'article 10 d'aquest pla especial.

3. En cas que es pretengués tornar a destinar el sòl de la "zona 1" a l'ús educatiu previst a l'article 11.a), caldrà que s'obtingui la corresponent llicència per a l'actuació, dins de la qual s'hauran de preveure les obres necessàries per condicionar la totalitat de la finca als usos corresponents, de conformitat amb les prescripcions d'aquest Pla Especial.

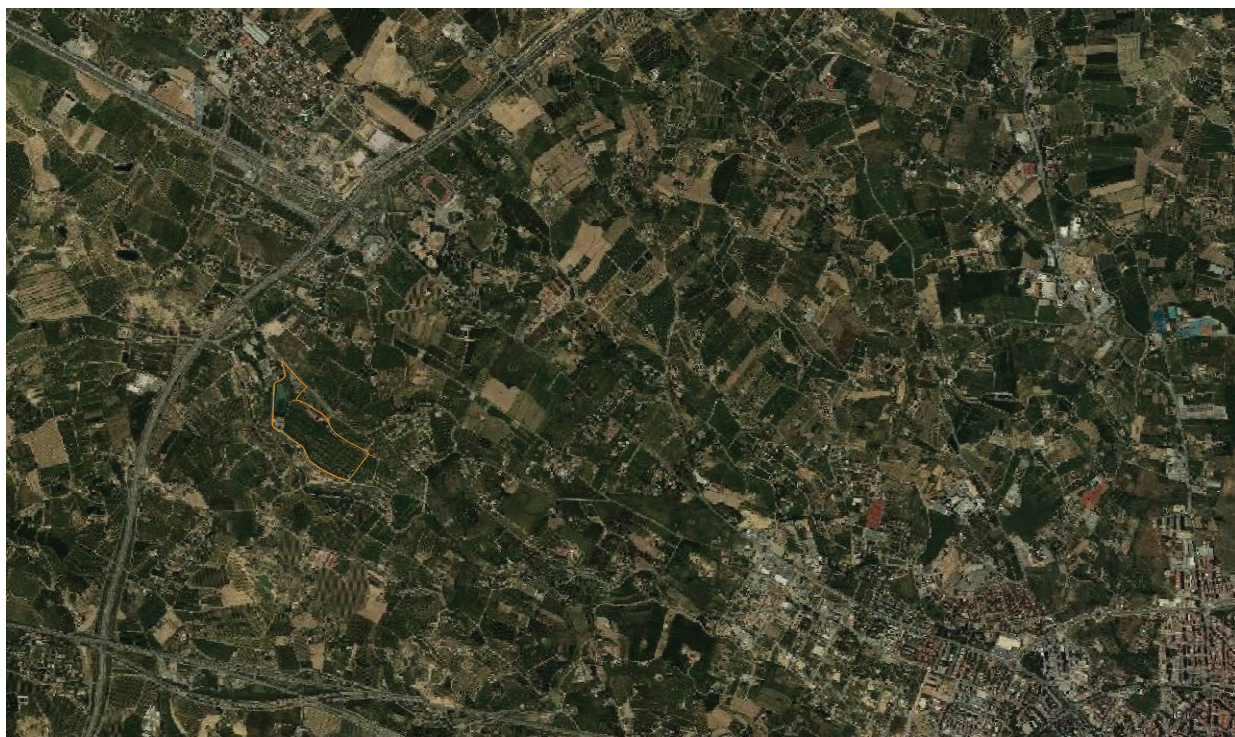
PLANOLS





SUPERFICIE = 96515.72m2

PLANTAT D'ARBRES FRUITERS: POMERA I PERERA



Situació parcel·la

E: 1/50.000

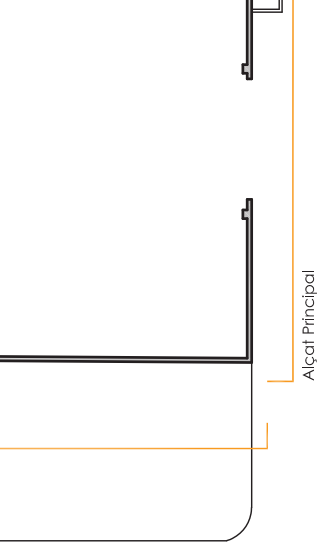


Situació àmbit afectat parcel·la

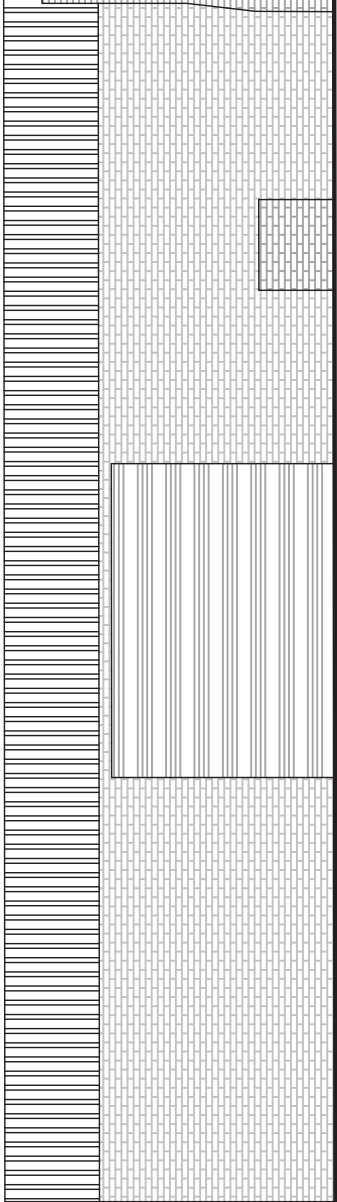
E: 1/5.000

	Superfície total parcel·la (1+2)	122.822,00 m ²
	Superfície afectada parcel·la (1)	15.050,40 m ²

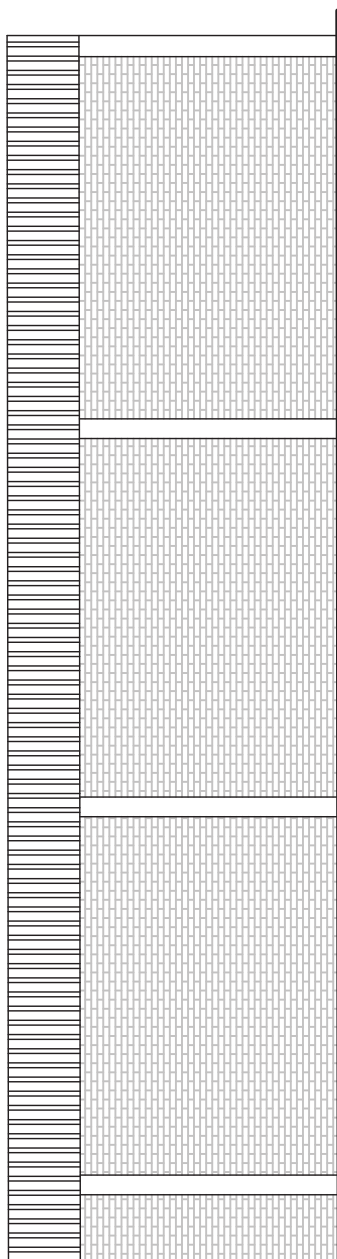
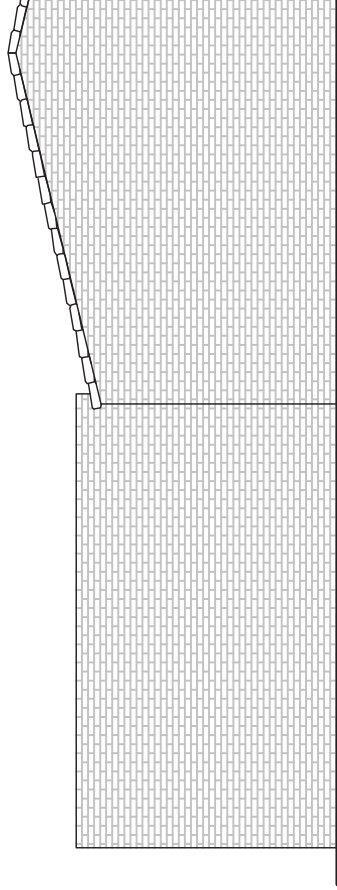
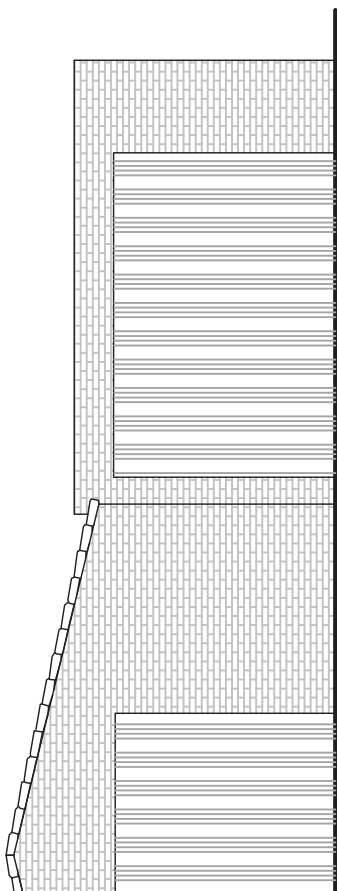


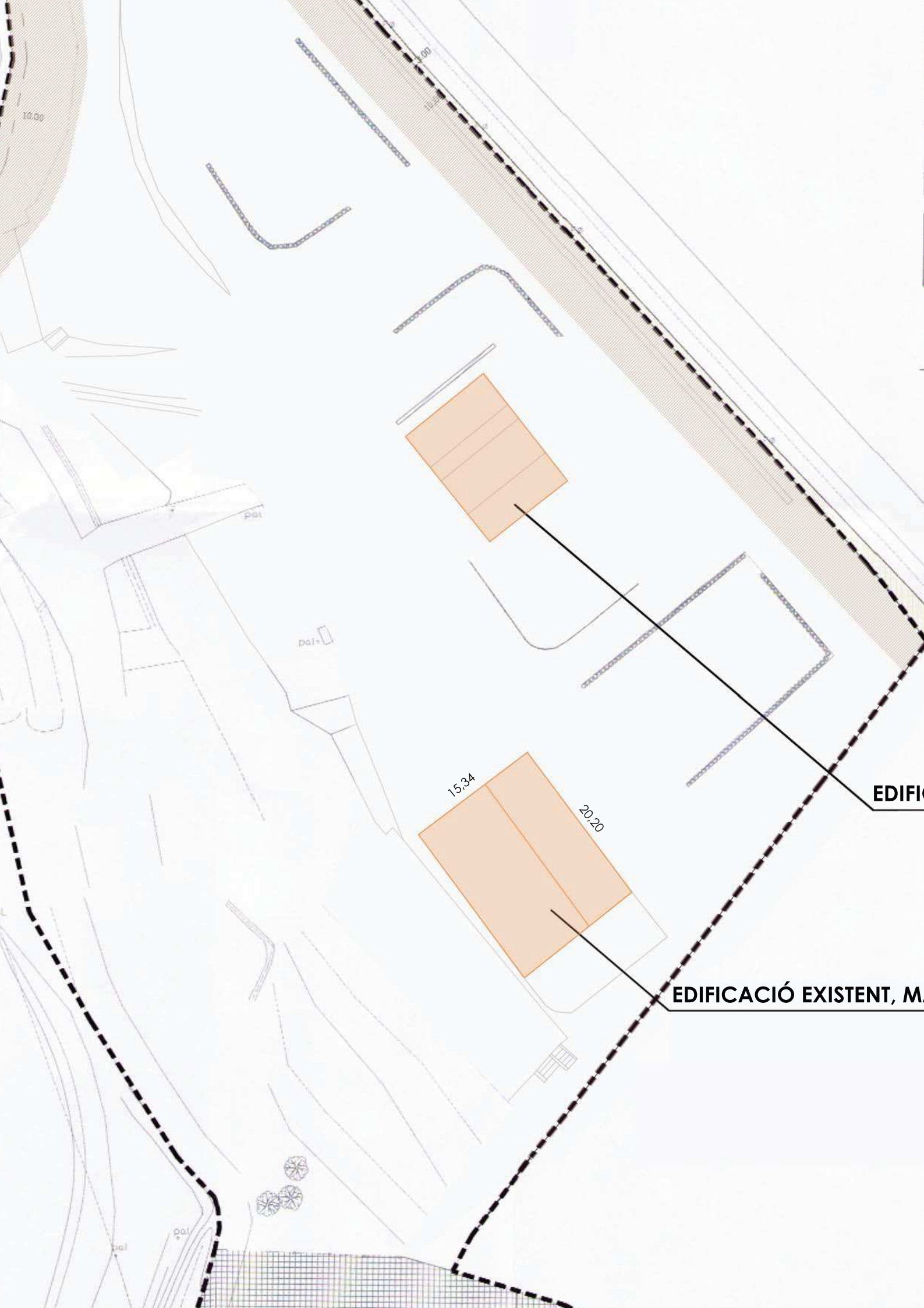


Alçat Principal



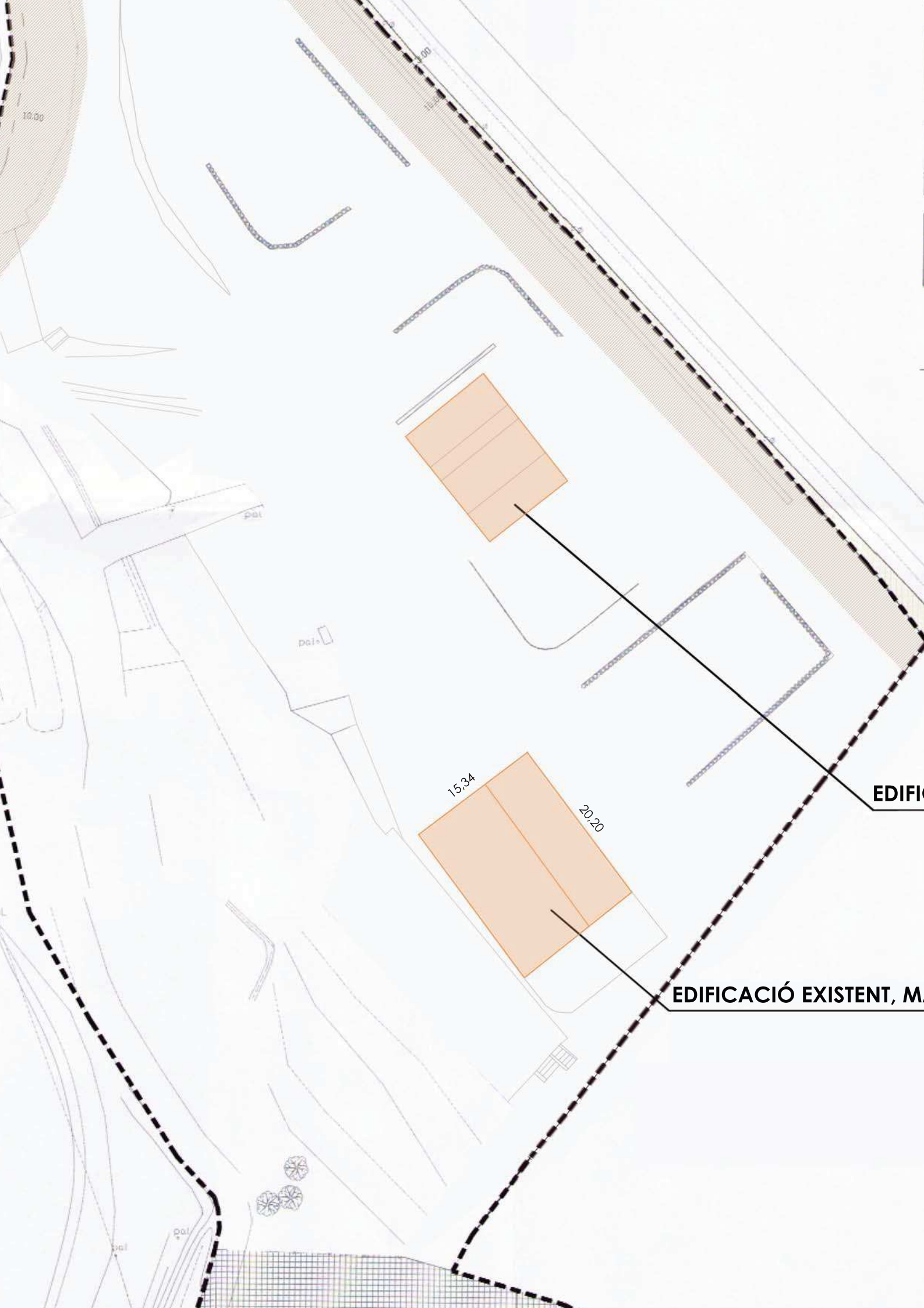
Façana Principal





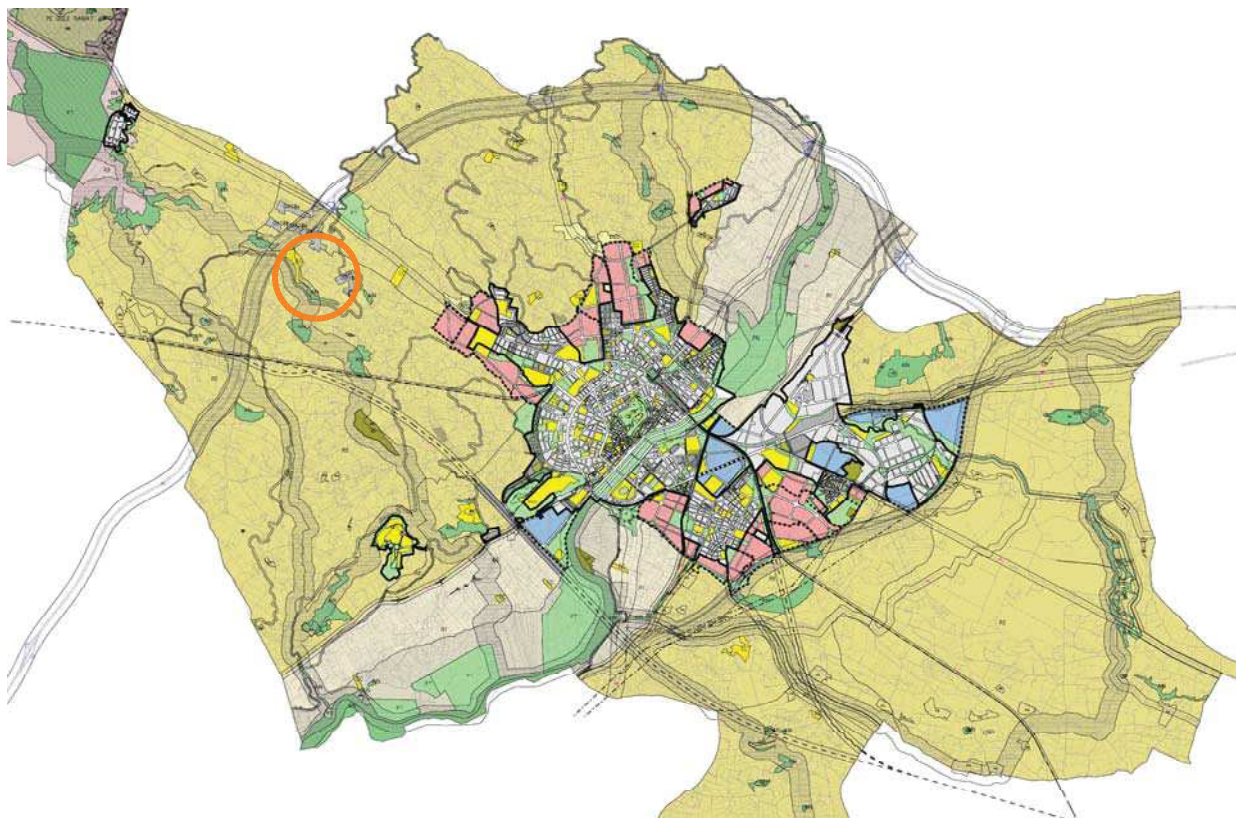
EDIFI

EDIFICACIÓ EXISTENT, M

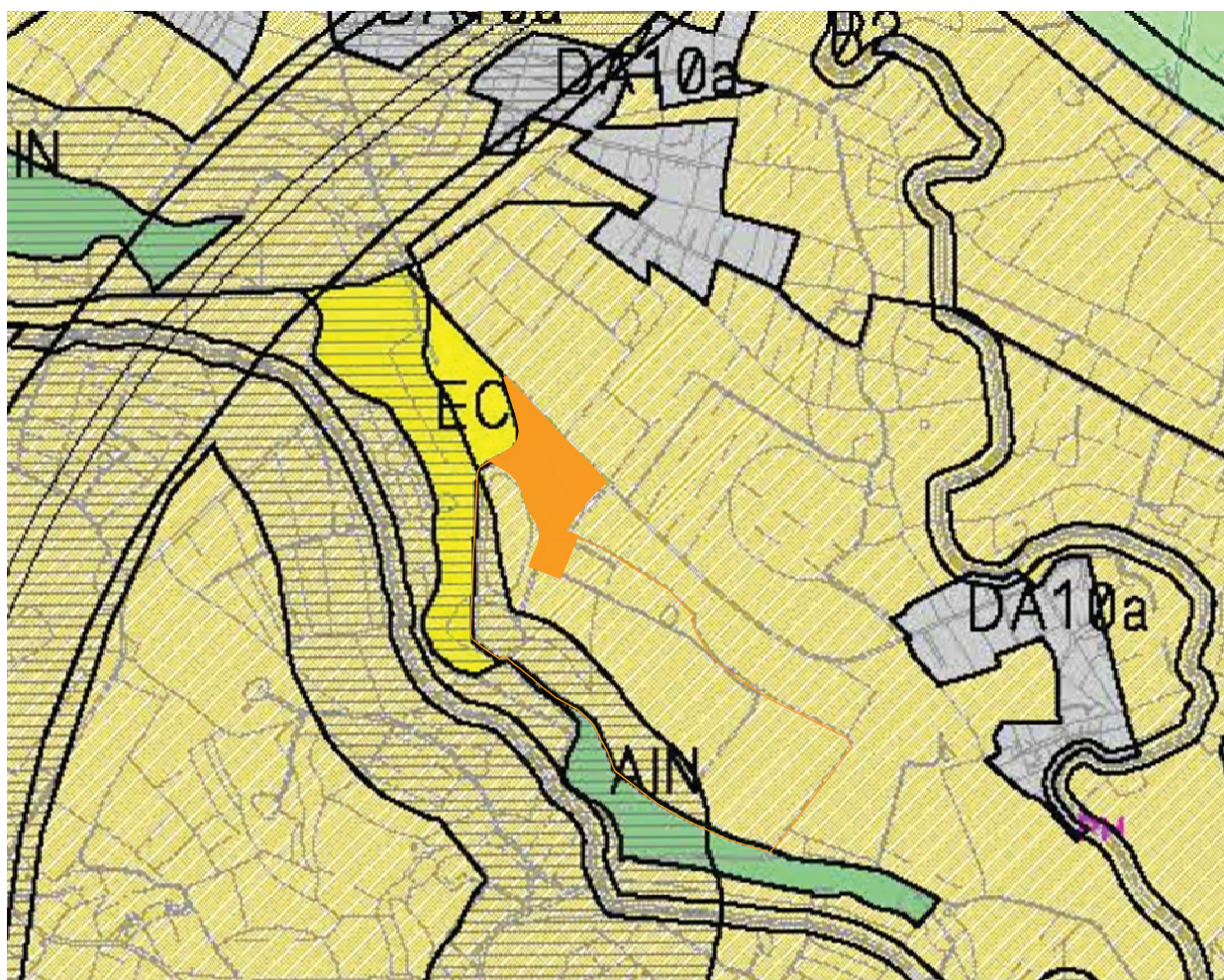


EDIFI

EDIFICACIÓ EXISTENT, M



Situació parcel·la



Situació àmbit afectat parcel·la

E: 1/10.000

Superfície total parcel·la	122.822,00 m ²
Superfície sector afectat parcel·la suspensió de llicències	15.050,40 m ²

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSIO DE LICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació del Pla Especial que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic del sòl inclòs dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit objecte de la present Modificació del Pla Especial, abasta el sector nord de la parcel·la definida en el plànol de suspensió de llicències, que abasta una superfície de 15.050,40m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació del Pla Especial del Pla de Monsó.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació del Pla Especial del Pla de Monsó, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets.

2. RESUM.

La Modificació del Pla Especial només afecta determinats aspectes de la normativa del Pla Especial. L'àmbit objecte de la present Modificació del Pla Especial correspon a un sector de la finca situada a la Partida Pla de Monsó número 29 de Lleida, denominada als plànols d'informació com a "finca 1". La superfície de l'àmbit, segons el Pla Especial Urbanístic aprovat el juny de 2.008 és de 15.050,40m².

A l'actualitat, i des de fa ja força temps, l'activitat vinculada a l'autoescola ja no es duu a terme, i el sector de la parcel·la no es troba arrendat a l'associació d'autoescoles. Donada l'actual conjuntura socioeconòmica, la Propietat vol reprendre en aquest sector l'ús que li és propi a tota la parcel·la, situada dins de l'Horta de Lleida, tot mantenint l'ús que s'aprovà al Text Refós del Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la Partida Pla de Monsó, 29 de Lleida" el 12 de juny de 2008.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Modificar l'article 10 del "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*", per definir gràficament el sector d'actuació i no condicionar-lo a cap contracte d'arrendament.
2. Modificar l'article 11 del "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*", per afegir als usos permesos al sector els usos agrícoles i ramaders que li són propis.
3. Afegir l'article 12 al "*Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida*" per definir les condicions necessàries per destinar la finca a usos agrícoles i ramaders.

Lleida, 28 de gener de 2.020



Ana Leyre Pastor Pellitero
Arquitecta



Fotografia 01_



Fotografia 02_



Fotografia 03_



Fotografia 04_



Fotografia 05_



Fotografia 06_



Fotografia 07_



Fotografia 08_



Fotografia 09_



Fotografia 10_

Annex 3_ Text Refós Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida.

**S'incorpora parcialment el document del Text Refós del Pla Especial Pla Monsó. S'adjunta la memòria de l'esmentat Text Refós per a una millor comprensió de la redacció de la Modificació del Pla Especial Urbanístic Pla de Monsó.*

ÍNDEX

CONTINGUT	1
Els documents que integren la Modificació del “Pla Especial Urbanístic per la legalització d'una autoescola d'unes pistes de maniobra en circuit tancat situada a la partida pla de monsó, 29 de Lleida”, són:	1
1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	3
1.1. Delimitació de l'àmbit de la proposta.	3
1.2. Promotor, iniciativa i redactor.	3
1.3. Estructura de la propietat.	4
1.4. Estat actual.	4
1.5. Antecedents i marc legal aplicable.	5
1.6. Planejament vigent.	5
1.7. Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.	7
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	8
2.1. Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.	8
2.2. Planejament proposat.	8
2.3. Justificació del desenvolupament sostenible.	9
2.4. Justificació de la mobilitat generada.	10
2.5. Informe mediambiental.	10
3. GESTIÓ	11
3.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes	11
4. MEMÒRIA SOCIAL	11
5. ESTUDI ECONÒMIC	11
5.1. Viabilitat econòmica.	11
5.1.1. Despeses d'urbanització.	11
5.1.2. Cost de les obres d'urbanització, enderroc i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors.	12
5.1.3. Repercussió costos	12
5.1.4. Deures i càrregues pendents.	13
5.2. Informe de sostenibilitat econòmica	13
5.2.1. Fonaments de dret.	13
5.2.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe:	15
5.2.2.1. Hisenda pública afectada:	15
5.2.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.	15
5.2.2.3. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.	16
5.2.2.4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.	16
1. MEMORIA	37
1.1. INICIATIVA	37
1.2. ANTECEDENTS	37
1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL	37
1.4. FONAMENT LEGAL	38

1.5.	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.	39
1.6.	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	39
1.7.	ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT.	39
1.8.	JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL.	40
1.9.	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.	41
1.10.	COMPATIBILITAT AMB L'ENTORN I UTILITAT PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL	42
1.11.	NECESSITAT D'EMPLAÇAMENT EN MEDI RURAL.	43
1.11.1.	Sòl no urbanitzable situat a prop de la ciutat i amb accés directe per un camí públic sense perill.	43
1.11.2.	No possibilitat de transformació urbanística del territori doncs es tracta d'un espai singular, acotat i ja transformat.	43
1.11.3.	Sòl no urbanitzable poc transformat, gens intervingut, ni en el subsòl ni el perfil de la finca.	43
1.12.	QUADRES	43
1.13.	INFRASTRUCTURES EXISTENTS	44
1.13.1.	Aigua	44
1.13.2.	Drenatges	44
1.13.3.	Electricitat	44
1.13.4.	Residus	44
1.14.	INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE LA PROPOSTA.	45
1.14.1.	Aigua potable	45
1.14.2.	Aigua de reg	45
1.14.3.	Electricitat	45
1.14.4.	Residus	45
1.14.5.	Drenatge	45
1.14.6.	Xarxa viària	45
1.14.7.	Enllumenat públic	46
1.14.8.	Arqueta de telefonia	46
1.14.9.	Xarxa contra incendis	46
2.	PLANOLS D'INFORMACIÓ	47
3.	PLANOLS DE PROJECTE	47
4.	ORDENANCES REGULADORES	47
4.1.	GENERALITATS I TERMINOLOGIA	47
4.2.	REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	48
4.3.	NORMES D'EDIFICACIÓ	49
4.4.	USOS	49
5.	ESTUDI ECONÓMIC I FINANCER	50
6.	ANNEX 1_ Annex a la memòria	51

1. MEMORIA

1.1. INICIATIVA

El present Pla Especial ha estat redactat per iniciativa de l'Agrupació S. Vella, representada per la societat la Seu 3 autoescola zona alta S:L. amb domicili fiscal a l'Avda Prat de la Riba núm. 22 25004 de Lleida amb CIF B- 25295080, com arrendatària de 15.050,40 m2 de la finca situada a la Partida Pla de Monsó, 29 de Lleida.

1.2. ANTECEDENTS

En la finca objecte d'aquest Pla Especial, existeixen unes construccions, des de l'any 1972, a les que s'accedeix pel camí de la Creu. Aquestes instal·lacions tenien llicència municipal des de l'any 1973 com a "Picadero" denominat "TROT", tot i que en aquest moment no estan en funcionament com a tal.

Aquestes construccions només ocupen una part de la finca, entre l'edifici de les oficines de 105.45 m2 i el magatzem de 370.70 m2 un total de 476.15 m2 que representen un 3.16% de la finca. Les oficines estan ubicades a menys de tres metres del camí, pel que es troben en la protecció de camins. Així, el Pla Especial, preveu que aquesta construcció sigui enderrocada per la seva condició de volumetria disconforme.

La propietat Sr. Ignacio Prat Sarri, ha arrendat la part de la finca que ocupen aquestes construccions en una superfície de 15.050,40 m2, a l'associació d'autoescoles que presenta el Pla Especial segons contracte que s'annexiona a aquest document.

1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

L'objecte d'aquest Pla Especial es procedir a l'ordenació del sòl afectat pel mateix, per tal de possibilitar la legalització d'unes pistes de pràctiques de conducció i l'activitat d'ensenyament que li és pròpia a l'ús d'ensenyament de la conducció de diferents vehicles a motor. (classes teòriques i conducció de tipus de vehicles).

El Pla Especial es fonamenta en la previsió continguda en l'article 215 de les Normes Urbanístiques del Pla General que, en relació amb la "Zona agrícola de recs antics - clau R-2" estableix en el grup d'usos compatibles els equipaments "prèvia tramitació d'un Pla Especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural".

La implantació de les instal·lacions necessàries abans esmentades tenen encaix en la definició oberta que de l'equipament educatiu en fa l'article 92 del Pla General ja que es tracta d'una activitat formativa reglada controlada per l'administració que facilita, previ examen, els permisos per conduir vehicles a motor.

Per les peculiaritats d'aquest Pla, per tractar-se d'una iniciativa col·lectiva, d'una associació d'autoescoles, no s'estableixen els compromisos urbanístics previstos amb caràcter general en la normativa vigent, atès que es tracta d'una actuació en el sòl no urbanitzable.

S'aporta Certificat de Compatibilitat urbanística emès per l'Ajuntament de Lleida en data 2 de gener de 2003, (Exp CU-114/01) en el que se certifica que l'ús de "pista de practiques d'Autoescola" (Activitat oficial: Annex II.2, codi 12.34) és un ús compatible permès a través d'un Pla Especial d'acord amb el Pla General de Lleida.

1.4. FONAMENT LEGAL

La regulació del Pla General de Lleida que s'ha fet referència s'incardina plenament en la previsió de l'article 47.4 de la Llei 10/2004 de 24 de desembre que modifica la Llei 2/2002, d'urbanisme que permet actuacions específiques en el sòl no urbanitzable per destinar-lo a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural considerant, a aquest efecte, que són d'interès públic, les activitats col·lectives de caràcter educatiu, no compatibles amb els usos urbans. "Art. 47.4b, els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans".

Aquest equipament s'ofereix a títol gratuït a totes les autoescoles associades que no disposin de llicència d'activitats dels terrenys en els quals exerceixen la seva activitat d'acord al conveni que s'adjunta.

El procediment d'autorització de l'article 48 no seria d'aplicació en aquest cas ja que es tracta d'una actuació que es objecte d'un Pla Especial Urbanístic, atès que la finalitat del document té cabuda entre les contemplades en l'article 67.1.a/ ("qualsevol altra finalitat anàloga) o en l'article 67.1. d/ (concretar un determinat us d'un equipament comunitari).

Per altra part, des d'un punt de vista formal, aquest Projecte dona compliment a l'article 67.4 de la Llei en el sentit que incorpora les determinacions exigides pel planejament general vigent.

I pel que respecta a la no compatibilitat d'aquest equipament amb els usos urbans cal entendre l'esmentat concepte de "no compatibilitat" en un sentit lògic de molest i inadequat i no estrictament urbanístic, ja que si bé no hi hauria objecció en implantar l'ús d'autoescola en una parcel·la urbana (per exemple d'us general industrial), es tracta d'un ús l'exercici del qual ocupa gran superfície de sòl, amb un moviment molt important i constant de vehicles en pràctiques, entrades, sortides, i a més cadascuna de les autoescoles hauria de disposar d'una parcel·la urbana que li permetés exercir l'activitat amb una superfície de pistes prou important per ésser d'acord a la Llei de tràfic "Reglamento Regulator de Escuelas Particulares" Real Decreto 1295/2003 de 17 d'octubre.

"artículo 14"

"Toda Escuela o sección autorizada para impartir la enseñanza para la obtención de Licencia o Permiso de la clases A1 hasta ED deber acreditar la facultad de utilizar un terreno que permita

realizar las prácticas de maniobras o destreza en circuito cerrado, con carácter exclusivo o de forma compartida; en este último caso, siempre que el número y la distancia entre ellas no dificulte la enseñanza o menoscabe su calidad.

Los terrenos deberán contar con las instalaciones adecuadas, estar debidamente acondicionadas para la realización simultánea de las maniobras y reunir las características necesarias para que, si el aprendizaje se realiza simultáneamente por varios alumnos, no se origine peligro entre ellos. Sus dimensiones será, al menos, las necesarias para plantear simultáneamente todas las maniobras establecidas en el artículo 52 del Reglamento General de Conductores para que los alumnos puedan realizar sucesivamente y sin solución de continuidad".

1.5. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.

Situació, àmbit i delimitació.

El sector objecte de Pla Especial compren una part de la finca situada entre el camí de la Creu i el camí de les Torres de Sanui al Mas del Felip. Es coneix com partida Pla de Monsó número 29, dintre del Terme Municipal de Lleida,

Des del punt de vista topogràfic, el sector forma part de l'horta que envolta la ciutat, el conforma una plana natural sense desnivells acusats ni talussos

Els usos de les zones colindants al sector són els propis de l'activitat agrària amb cultius de fruiters sotmesos a innovadores tècniques d'irrigació, gracies a una xarxa de recs, l'aigua els quals prové de la bassa de la mateixa propietat que prové del Canal d'Aragó-Catalunya.

1.6. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El Pla Especial afecta terrenys que el Pla General vigent classifica com sòl no urbanitzable del següent tipus:

Zona agrícola de recs antics clau R2: Les característiques principals d'aquesta zona són una parcel·laria petita, una dinàmica agrònoma tradicional, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i una baixa implantació d'usos i activitats urbanes.

1.7. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT.

La finca objecte d'aquest Pla Especial pertany al Sr. Ignacio Prats Sarri i es correspon amb la següent descripció registral:

Pieza de tierra, parte regadío del canal de Aragón y Cataluña, y parte secano, en la que se halla enclavada la casa con sus corrales y la Iglesia de carácter particular, sita en le termino

de Lleida, partida PLA DE MONSÓ, y conocida esta finca junto con la que se describirá seguidamente, como MAS D'EN FELIP. Su cabida es de nueve hectáreas, veintidós áreas, cuarenta y tres centiáreas. LINDA: Norte, con tierras conocidas por la de la Mayo/a; Oriente con Agustín Barona; Sur, parte con terreno de las Hermanas de la Compañía del Salvador, y parte con comunal mediante carrerada; y al Oeste, parte con terreno de las Hermanas de la Compañía del Salvador, y parte con porción segregada de la total.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Lleida, al tomo 267, libro 254, folio 117, finca 744, inscripción 1ª.

L'associació d'autoescoles i en representació, l'autoescola la Seu 3 promotora d'aquest Pla disposa d'un dret d'arrendament sobre una superfície de 15.050,40 m2 segons document que s'incorpora com annex.

1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL.

Com ja s'ha apuntat, el fonament jurídic d'aquest Pla es troba en l'article 215.2 del Pla General l'aprovació del qual permetrà la implantació de les pistes de practiques de l'autoescola donant compliment a la resta de normativa en allò que pugui afectar i entre la que podem fer menció de:

- La compatibilitat de l'ús agrícola que no es veurà afectat per l'ús que s'ordena.
- La necessitat de disposar d'una finca mínima de 15.000m2.
- L'obligació de justificar la utilitat pública o l'interès social i la necessitat d'emplaçament en el medi rural, aspectes sobre els que més endavant s'aprofundirà
- La inexistència en l'àmbit objecte de regulació, d'un regim especial de protecció del sol.
- La no compatibilitat de l'ús de les instal·lacions necessàries i especialitzades amb els usos urbans.
- Complir les condicions d'edificació de l'article 214 del Pla d'aplicació a la tipologia. corresponent a la "E" (equipaments i altres) que estableix les següents:

Parcel·la mínima	15.000m²
Ocupació màxima	10%
Alçària màxima (ràfec)	5m
Nombre total de plantes	1
Distància a llindars	5 m.
Distància a camins	10 m.
Distància a canals/sèquies	10 m.

Per tal de complir les distàncies de la edificació a camins, es fa necessari l'enderroc de la edificació que s'ha enumerat com a edifici 1 oficines, per no restar a la distància mínima permesa per la normativa vigent.

Per tal d'ajustar l'ocupació de la finca de l'edificació d'acord a les necessitats reals pel ús social d'aquesta agrupació d'autoescoles, s'adjunta un plànol normatiu de l'edificació nova necessària P-5, i l'ocupació normativa és del 4,5% total.

Igualment seran d'aplicació les condicions de projectació (article 211 PGL) i les de procediment pel que respecta a la inscripció d'indivisió.

Un cop aprovat el Pla, la seva execució es durà a terme mitjançant la tramitació dels corresponents projectes d'obres, d'urbanització i d'activitat amb els condicionats o compromisos derivats de les prescripcions del propi Pla.

Per les especials característiques d'aquest Pla Especial, no es fa necessari establir un polígon d'execució ni determinar un sistema d'actuació.

S'aportarà el conveni amb l'Ajuntament de Lleida de la cessió gratuïta del sistema de camins dins de la propietat i que en aquest moment ja es troba del tancat existent.

1.9. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

En primer lloc el Pla delimita el seu àmbit territorial que es limita a una part de la finca, la resta de la qual segueix destinada als usos agrícoles que li són propis.

El paràmetre d'ocupació, són vers la porció de la finca que l'empresa promotora del Pla Especial té arrendada a la propietat.

En relació a l'ordenació es proposa ajustar el límit del sòl d'aprofitament privat a una paral·lela a 3 metres dels camins existents, coincidint amb el límit de domini públic, indicant la cessió 354m² de terrenys que es qualifiquen de sistema de camins.

Es proposa la qualificació de quatre zones:

- Sòl d'aprofitament privat, que inclou el magatzem actual i les pistes de maniobra, en 6.359,10 m², que possibiliten la construcció de 1.505m²st.
- Sòl de protecció als camins, corresponent a una franja de 10m lliure d'edificació, en 1.849,70m².
- Sòl de lliure d'edificació, en 4.000,25m²
- Sòl d'usos agrícoles, en 2.487 m²

Es defineix l'ocupació de les construccions actuals, de les pistes de pràctiques i de les altres instal·lacions vinculades a l'ús d'autoescola

L'edificació considerada com a edifici d'oficines amb una ocupació de 105,45m² de superfície està previst el seu enderroc ja que es troba dins el sòl de protecció de camins. L'edifici 2 magatzem té una superfície construïda de 310,65 m² i es proposa una ampliació d'aquest magatzem amb una altra nau de 123,10m², fins assolir un sostre total de 433,75 m².

Es proposa la construcció d'un edifici d'oficines i aules, que substituirà l'edifici a enderrocar, amb una superfície construïda final de 233,20 m².

En total tindrem una superfície construïda de 666,95 m² d'edificacions que equival a un 4,43% d'ocupació en relació amb tot l'àmbit d'aquest Pla Especial.

La pavimentació de la finca fixada en el plànol P-2, s'ha establert d'acord a l'article 206.8 del Pla General.

1.10. COMPATIBILITAT AMB L'ENTORN I UTILITAT PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

La compatibilitat amb l'entorn resta garantida en la mesura que l'utilització de l'autoescola comporta un activitat de tan poca transcendència mediambiental com la que seguidament es descriu, d'una de les autoescoles usuària:

- Existeixen vuit llocs de treball de presència esporàdica en l'emplaçament amb els següents vehicles: 5 cotxes, 2 camions, 1 autocar, 4 remols, 4 motos i 2 vehicles tot terreny.
- El funcionament respon a: les instal·lacions i la flota de la Agrupació S.Vella, agrupació d'autoescoles de la província i de la ciutat de Lleida

Els alumnes que no tenen el carnet porten els cotxes de l'autoescola a la pista de pràctiques. Els alumnes que van a fer pràctiques per aconseguir el carnet per a vehicles especials (C, C+E, D) van amb el seu propi vehicle i l'aparcen en l'aparcament de les instal·lacions.

Les instal·lacions disposen d'enjardinament per a les places d'aparcament i en tot l'entorn per tal de no provocar molèsties acústiques.

Les instal·lacions han de disposar de pistes per impartir cursos de vehicles tot terreny.

I finalment es important considerar que, tal com s'acredita en document annex al Pla els líquids resultants dels canvis d'oli i valvulines resten dipositats en el taller de l'empresa AUTOTRACTORSA.

Pel que respecta a la justificació de la utilitat pública la regla general és que en sòl no urbanitzable no es pot construir, l'excepció que ens ocupa, en supòsits d'utilitat pública o interès social conceptes que s'interpreten amb major amplitud que els recollits a la legislació expropiatòria.

Així, la possibilitat d'aquests d'edificació no es deriva d'una específica atribució legal sinó de l'àmbit objecte de la modalitat de construccions de que es tracti. Per tant, l'execució d'aquest tipus de construccions no es limita als supòsits als que el promotor sigui en un ens públic o un concessionari de serveis públics sinó que en aquesta petició el promotor és una associació que es forma per tal de complir una normativa que trànsit obliga i cada membre

de l'associació no podria complir per ser, així, mereix l'atribució de caràcter públic.

Pel que respecta a les instal·lacions d'una auto-escala resulta obvia l'existència del caràcter indicat ja que el destinatari de l'activitat és la col·lectivitat en general que precisa del servei, i no existeix cap més manera que el ciutadà obtingui un carnet de conduir.

En aquest cas la col·lectivitat consisteix en una associació d'autoescoles, que han adquirit el compromís d'utilitzar les pistes de practiques que s'ordenen i a no promocionar cap altra pista en sòl agrícola.

A més, l'associació dóna la possibilitat d'utilitzar les instal·lacions a totes les autoescoles encara que no formin part del col·lectiu, i fins i tot a la utilització per part de Trànsit com a pistes per examinar, per vehicles de dues rodes.

1.11. NECESSITAT D'EMPLAÇAMENT EN MEDI RURAL.

L'acreditació de tal necessitat és un aspecte complementari de la utilitat pública o l'interès social i deu ser considerada en el sentit de que precisa una relació directa de la instal·lació funcional que opera també en un sentit exclouent: la instal·lació pot no ser susceptible de implantació a altres classes de sòl.

Doncs bé, en el cas que ens ocupa la susdita vinculació apareix de forma nítida amb tots els avantatges amb un simple examen de l'emplaçament i la seva relació amb el territori circumdant ja que es donen les següents característiques:

- 1.11.1. Sòl no urbanitzable situat a prop de la ciutat i amb accés directe per un camí públic sense perill.
- 1.11.2. No possibilitat de transformació urbanística del territori doncs es tracta d'un espai singular, acotat i ja transformat.
- 1.11.3. Sòl no urbanitzable poc transformat, gens intervingut, ni en el subsòl ni el perfil de la finca.

1.12. QUADRES

Quadre de condicions de l'edificació en sòl agrícola (art. 213 del P.G.L.)

PLA GENERAL DE LLEIDA	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	NO URBANITZABLE
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	R2 recs antics
SUP. ÀMBIT SECTOR	15.050,40m ²
SUP. ARRENDADA PARCEL·LA	15.050,40m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA	10%

PARCEL·LA	
NOMBRE DE PLANTES	2 plantes
ALÇADA MÀXIMA RÀFEC	10m
DISTÀNCIA LLINDARS	>5m
DISTÀNCIA CAMINS	>autovia N-II 100m
DISTANCIA CANALS I SÈQUIES	>10m

1.13. INFRASTRUCTURES EXISTENTS

1.13.1. Aigua

L'activitat ja obté subministrament d'aigua potable per part d'Aigües de Lleida Aigua potable.

1.13.2. Drenatges

Tota la zona, està en raó del seu ús agrícola, perfectament drenada per tal d'assegurar l'evacuació de les acumulacions d'aigua potencialment perilloses pels conreus i altra vegetació.

1.13.3. Electricitat

L'energia elèctrica se subministra des de la línia de mitja baixa que travessa la finca pel límit inferior de l'àmbit de les instal·lacions existents, i des d'un dels pals s'inicia una escomesa soterrada fins al transformador que la mateixa companyia té situat en les immediacions, quedant garantit el subministrament.

1.13.4. Residus

a) Residus sòlids

En l'actualitat les instal·lacions contenen amb una fossa sèptica per garantir l'adequat tractament dels residus sòlids que es generen per l'activitat. S'aporta un document com a annex, de la neteja de la fossa i de les seves característiques, efectuat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

En les proximitats a les oficines, en l'accés, i en definitiva, allà on s'hi concentra la circulació de vianants, s'hi ha col·locat papereres.

b) Residus dels vehicles

El manteniment dels vehicles que s'utilitzen, no es realitza en aquestes instal·lacions, sinó que tot el manteniment i reparació estan contractats a diferents tallers mecànics dels quals s'aporta certificat conforme la reparació es realitza en les seves dependències.

L'activitat ja obté subministrament d'aigua potable per part d'Aigües de Lleida Aigua potable.

1.14. INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE LA PROPOSTA.

1.14.1. Aigua potable

La concessió per Aigües de Lleida és més que suficient per les necessitats, estimades en uns 0,4m³/ha x dia.

1.14.2. Aigua de reg

Hi ha dues possibilitats per obtenir aigua de reg: Aigua que prové del pantà particular adjacent, o la que prové de la sèquia que limita la finca.

1.14.3. Electricitat

L'energia elèctrica, se subministrarà des del mateix punt que en l'actualitat mitjançant la corresponent sol·licitud d'ampliació de subministrament a la companyia ENHER-FECSA.

1.14.4. Residus

a) Aigües residuals

El tractament d'aigües residuals es realitzarà mitjançant la fossa sèptica que ja existeix, ja que al no ampliar-se l'activitat, no es farà necessària la seva substitució ni ampliació.

b) Residus sòlids

Es farà la previsió d'instal·lació de contenidors per la recollida selectiva de deixalles, atenent les normes generals i específiques del Consell Comarcal del Segrià.

1.14.5. Drenatge

Les característiques edàfiques dels sòls de la zona no fan necessari la previsió d'una xarxa de drenatge d'aigua de reg.

El pla especial modifica la situació actual de la finca projectant una xarxa de reg per l'enjardinament de la parcel·la i una porció d'aquesta que es preveu de pavimentada de sauló, es planteja un drenatge del terreny.

Aquest drenatge consisteix en un tub de PVC, envoltat d'una làmina geotèxtil sobre un llit de graves de 20 cm sobre del qual s'hi col·locarà un acabat de sauló compactat de 20 cm de gruix. Aquest tub de drenatge es connectarà a la xarxa de sèquies existent, ja que és aigua de reg la que es recull. En una petita part, es preveu desaiguar a la fossa sèptica per garantir el bon funcionament d'aquesta.

1.14.6. Xarxa viària

El funcionament de la xarxa de camins, camí de la Creu i camí de les Torres de Sanuí al Mas del Felip es respectarà íntegrament. La necessitat que l'activitat comporta d'entrada i sortida de camions i de vehicles, se soluciona deixant l'espai necessari per la maniobrabilitat dels vehicles, l'accés i part de l'aparcament en el la zona qualificada de sistema de camins, en l'accés a la parcel·la.

La solució proposada d'enllaç i d'accés, definida en el plànol P-2 accessos, té previst l'accés

a la parcel·la pel camí de la Creu, i soluciona l'enllaç d'aquest amb el camí de les Torres de Sanulí.

El Pla Especial preveu la urbanització d'aquest accés i de l'enllaç, que correspon a uns 345 m2 tenint en compte que es fa necessari l'enderroc de part de la calçada existent.

1.14.7. Enllumenat públic

En la instal·lació es preveu uns nivells mitjans entre 10 lux, en l'espai de circulació de vianants i rodada prevista.

1.14.8. Arqueta de telefonia

Escomesa de telefonia bàsica més cable TV digital.

1.14.9. Xarxa contra incendis

S'adoptarà la normativa vigent: C.P.I.- 96. És portarà a l'exterior de l'edifici una boca d'incendis. S'utilitza l'aigua del pantà per la reserva de la CPI 96

2. PLANOLS D'INFORMACIÓ

- I.-1. SITUACIÓ, RELACIÓ AMB EL PGL, PLÀNOL CADASTRAL I FITXA URBANÍSTICA.
- I.- 2. EMPLAÇAMENT, AIXECAMENT TOPOGRÀFIC I RÈGIM DE PROPIETATS.
- I.- 3. PERFILS DEL TERRENY-INFRASTRUCTURES EXISTENTS.
- I.-4 . EDIFICACIONS EXISTENTS: EDIFICI I OFICINES A ENDERROCAR
- I.-5. EDIFICACIONS EXISTENTS: EDIFICI I 2 MAGATZEM A LEGALITZAR

3. PLANOLS DE PROJECTE

- P.-1. ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ DE L'APROFITAMENT PRIVAT.
- P.-2. ORDENACIÓ ACCESSOS I PAVIMENTACIÓ.
- P.-3. ESQUEMA INFRASTRUCTURES
- P.-4. ESQUEMA EVAQUACIÓ
- P.-5. EDIFICACIÓ

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1. GENERALITATS I TERMINOLOGIA.

Article 1. Naturalesa i objecte.

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte possibilitar la legalització d'un equipament educatiu amb ús de pista de pràctiques d'autoescola a la Partida Pla de Monsó número 29 de Lleida.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla és el delimitat en el plànol d'informació número I-2 a escala 1/1.000.

Article 3. Vigència.

- 1. La vigència del Pla Especial és indefinida.
- 2. Aquest Pla entrarà en vigor el dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 4. Documentació.

La documentació de que consta aquest Pla Especial és la següent

- 1. Memòria

2. Plànols d'informació.
3. Plànols de Projecte.
4. Ordenances Reguladores.
5. Estudi Econòmic – Financer

Article 5. Interpretació dels documents.

La interpretació dels documents del Pla Especial atendrà conjuntament les determinacions escrites i gràfiques

Article 6. Supletorietat.

En tot el no previst en les presents Ordenances seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida

4.2. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Qualificacions del sòl.

Aquest Pla Especial delimita una zona a l'únic efecte de possibilitar la implantació dels usos permesos sense incidència respecte de la classificació del sòl que es manté com a no urbanitzable.

Article 8. Execució del Pla Especial.

Aquest Pla desenvoluparà les seves determinacions mitjançant la tramitació dels projectes d'obres i d'activitat per implantar els usos admesos.

Article 9. Exercici de la facultat d'edificar (legalització).

L'aprovació d'aquest Pla Especial legitimarà a l'Ajuntament per a l'atorgament de la llicència per a legalitzar la edificació existent i la seva ampliació enumerada com a EDIFICACIÓ 2 MAGATZEM, per concedir llicència per a la construcció de l'edifici de nova planta d'oficines i aules i per concedir llicència d'enderroc de l'EDIFICACIÓ 1 OFICINES per no restar a les distàncies mínimes dels camins segons normativa vigent.

4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ

Article 10. Condicions fonamentals d'edificació.

1. L'ocupació màxima serà del 4,5% de la superfície de la parcel·la, aplicable a la porció de finca de 15.050,40m² que l'empresa promotora del present Pla Especial té arrendada a la propietat .
2. Edificacions hauran de correspondre a les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de les pistes de practiques de l'autoescola, segons l'article 47.4.a) de la Llei 10/2004 de 24 de desembre que modifica la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme.
3. No és permesa la construcció de soterranis, que no coincideixin amb les plantes baixes dels nous edificis.
4. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 10 metres a camins públics i 5 metres a la resta de lindars sempre que es mantinguin dins l'envolvent de 45° des dels lindars mesurats a la cota natural del terreny.
5. L'alçada màxima serà de 5 metres corresponent a la planta baixa. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota del terreny al forjat inclinat o pla.
6. Tanques.- Les tanques quedaran regulades d'acord a l'article 211.3.a del Pla General Municipal de Lleida.

4.4. USOS

Article 11. Usos

Són admissibles els usos següents:

- a) Educatiu , pistes de practiques d'auto-escola
- b) Agrícola: En el sol inclòs dins l'àmbit del Pla Especial però no adscrit específicament al centre ocupacional.

5. ESTUDI ECONÓMIC I FINANCER

Aquest estudi s'ha de limitar a l'avaluació de les despeses de la instal·lació elèctrica i contra-incendis que, per tractar-se d'una actuació en el sol no urbanitzable, presenten una problemàtica especial.

Com sigui que no hi ha urbanització de via pública de caràcter públic solament és imputable a la promotora la quantitat de despeses internes.

Segons es detalla:

- a) Accessos rodats a la parcel·la i senyalització des de la via pública segons plànol P-2

$286.90 \text{ m}^2 \times 1.20 \text{ (coeficient per encontres)} = 345 \text{ m}^2$

$345.00 \text{ m}^2 \times 108.00 \text{ €} = 37.260,00 \text{ €}$

Cost 37.260,00 euros

- b) Abastament d'electricitat

Xarxa d'enllumenat i soterrament de la línia de baixa tensió, la realització de la instal·lació, l'obra civil i les connexions

Cost 12.000,00 euros

- c) Xarxa contra incendis. Una boca d'incendis, un Hidrant, extintors manuals de diòxid de carboni en armari segons plànol P-4

Cost 1.170,60 euros

- d) Xarxa d'enllumenat d'emergència segons plànol P-4

Cost 720,60 euros

- e) Enderroc EDIFICI 1 OFICINES

Cost 2.400,00 euros

Els cost estimatiu de les despeses ascendeix a la quantitat de: CINQUANTA TRES MIL CINC-CENTS CINQUANTA UN EUROS AMB VINT CÉNTIMS D'EURO (53.551,20 €)

Lleida, Juliol 2.007

L'arquitecta

La propietat

Carme Casals Serrano

I'Agrupació S. Vella

6. ANNEX 1_ Annex a la memòria

a) al justificació de la necessitat d'urbanització

D'acord al Decret Legislatiu 1/2005 i els articles del PGL.

b) Relació de propietaris afectats.

Sr. Ignacio Prat Sarri, propietari de la finca

c) Determinació del promotor.

L'Agrupació S. Vella, representada per la societat la Seu 3 autoescola zona alta S:L. amb domicili fiscal a l'Av. Prat de la Riba núm. 22 25004 de Lleida amb CIF B-25295080.

d) Compromisos entre promotor i Ajuntament

d/1. Constitució de la garantia.

L'aprovació d'aquest Pla Especial no comportarà la prestació de garantia que s'haurà de dipositar, preceptivament, amb caràcter previ a l'inici de l'obra d'urbanització en una quantia del 12 % del pressupost del Projecte mitjançant aval bancari dipòsit en metàl·lic a l'Ajuntament.

d/2. Compromís de Cessió del sistema de camins de 354 m2 de sòl.

d/3. Compromís de no procedir a la parcel·laria urbanística i d'indivisió de la finca.

Es farà la inscripció d'indivisió de la finca d'acord amb l'article 188 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme .

Per les especials característiques d'aquest Pla en relació amb la indivisió de les parcel·les, no és factible efectuar cap mena de parcel·laria, ates que es tracta d'una part de la finca arrendada a l'associació d'autoescoles.

d/4. Compromís d'adequar els edificis

Compromís d'adequar els edificis a les prescripcions que puguin derivar-se de la corresponent llicència d'activitats que cal obtenir prèviament al seu funcionament.