

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'USOS
DE LA FINCA SOT DE FONTANET, 7**

LLEIDA (SEGRIÀ)

0. MODIFICACIONS INCLOSES EN EL DOCUMENT SEGONS INFORME D'APROVACIÓ INICIAL	3
1. MEMÒRIA.....	4
1.1. INTRODUCCIÓ.....	5
1.2. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT	5
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	5
1.4. MARC URBANÍSTIC I LEGAL	6
1.5. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ	6
1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL	6
1.7. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL D'APLICACIÓ.	7
1.8. OBJECTIUS I CRITERIS.....	12
1.9. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	13
1.10. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL LA SOLUCIÓ ADOPTADA.....	15
1.11. JUSTIFICACIÓ DE LA LOCALITZACIÓ I LA CONVENIÈNCIA	21
1.12. JUSTIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS DE LA NORMATIVA VIGENT	22
1.13. COMPROMISOS EN PLANS D'INICIATIVA PARTICULAR. SUFICIÈNCIA ECONÒMICA DEL PROMOTOR I CONSERVACIÓ DE LES OBRES.....	22
1.14. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE.....	23
1.15. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DE LES PREVISIONS DELS ARTICLES 3 I 9 DECRET LEGISLATIU 1/2010 MODIFICAT PER LA LLEI 3/2012.	23
2. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	24
TÍTOL I- NORMES DE CARÀCTER GENERAL	25
TÍTOL II- REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	28
TÍTOL III- CONDICIONS I MESURES CORRECTORES SEGONS ESTUDI AMBIENTAL.....	33
TÍTOL VI- GESTIÓ I COMPROMISOS	34

ANNEXES

- Avantprojecte de la reforma de l'edifici
- Projecte de reg
- Dades del sistema de depuració
- Estudi d'impacte i integració paisatgística
- Estudi de mobilitat
- Informe de Sostenibilitat Ambiental

0. MODIFICACIONS INCLOSES EN EL DOCUMENT SEGONS INFORME D'APROVACIÓ INICIAL

El document adjunt conte les modificacions que es varen incloure en l'aprovació inicial i que calia realitzar abans de l'aprovació provisional.

Condicions :

1 Cal ajustar les distàncies mínimes als lindars de la parcel·la per la instal·lació d'hivernacles.

El document a la pagina 30 article 17 s'incorpora aquesta correcció.

2 Cal eliminar la possibilitat d'instal·lar una zona de barbacoa en les condicions d'us establertes.

El document a la pagina 30 article 18 s'ha eliminat la possibilitat de instal·lar la barbacoa.

3 Cal precisar, en relació amb la possibilitat d'instal·lar una pèrgola que no ha de suposar l'augment de l'ocupació.

El document en la pagina 31 article 20 s'incorpora aquesta precisió.

4 Es subsanen les errades materials modificant el quadre de la pagina 27, modificant la contradicció de l'article 17 i renumerant l'últim article.

5 S'actualitzen les referències a la normativa urbanística vigent incorporant la modificació del decret 1/2010 realitzada per la Llei 3/2012.

1. MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ

El concepte tradicional de la vida i la propietat rural en la que es considerava una finca com una empresa de producció d'aliments, actualment s'ha perdut i des de fa alguns anys s'ha realitzat un important canvi en els conceptes tradicionals del camp. Des de fa alguns anys aquest fet ha provocat la pèrdua de l'activitat rural i com a conseqüència l'abandó de les finques rurals i de les cases pairals.

Al mateix temps en els últims anys ha crescut la demanda d'oci en espais oberts i tranquils, demanda que ha trobat el seu ressò en el món rural i les activitats complementaries.

S'entén per desenvolupament sostenible aquell tipus de desenvolupament que és capaç de satisfer les necessitats actuals sense comprometre els recursos i possibilitats de les futures generacions. Intuïtivament una activitat sostenible és aquella que es pot mantenir. Avui sabem que una bona part d'activitats humanes no són sostenibles a mig i llarg termini tal com avui estan plantejades.

Les activitats agrícoles actualment estan en un moment de crisi i han passat a ser activitats poc sostenibles ja que no permeten satisfer les necessitats actuals de les persones. Per aquest motiu els promotors, que actualment desenvolupen projectes ambientals, han decidit desenvolupar aquesta proposta que combina l'agricultura d'horta tradicional amb nous models d'oci lligats a la terra.

L'actuació pretén impulsar i donar valor a l'horta de Lleida i les seves característiques de zona rural agrícola, tot impulsar la producció i el consum de productes ecològics i la recerca de la sostenibilitat de les accions quotidianes, impulsant el transport amb bicicleta i la reducció en la generació de residus. En definitiva, l'actuació pretén oferir un model d'oci profundament arrelat en el territori, respectuós amb el medi ambient i que aporta beneficis físics, emocionals i psicològics a les persones que el practiquen.

1.2. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic és establir les condicions urbanístiques detallades per a la regulació dels usos de la parcel·la inclosa en el projecte per la implantació de l'activitat d'oci que permeti complementar els usos actuals agrícoles.

1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència de la tramitació del present Pla especial urbanístic ve justificada, per quan es redacta en compliment del que determinen els articles 48, en relació al de 47.3 i 47.4.a del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest figura de planejament derivat possibilita la nova implantació d'aquestes instal·lacions de d'oci lligat a l'agricultura i les complementaries d'aula de natura i activitats de foment de l'ecologia, les quals cal emplaçar en el medi rural. Al mateix temps planteja la rehabilitació de l'habitatge existent per destinar-lo a oficines de gestió, aules i magatzems de l'activitat.

L'oportunitat de la tramitació del Pla especial urbanístic es justifica davant d'interès públic general de promoure una activitat d'oci en el medi natural, i al mateix temps preservar i recuperar el patrimoni arquitectònic, històric i paisatgístic de la finca d'acord amb el que preveu l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

1.4. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Aquest projecte i la seva tramitació es troba emmarcat del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i pel Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.5. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

A l'empara del que preveu l'article 78 Decret Legislatiu 1/2010, la promoció del present Pla especial urbanístic és d'iniciativa privada i correspon a l'empresa PUNT ECO AGROAMBIENTAL S.L., amb NIF B-25723800, i domicili fiscal a CEEI LLEIDA-3, complex de la Caparrella, Lleida (CP:25192)..

En tractar-se d'un pla d'iniciativa privada, caldrà ajustar-se a les determinacions dels articles 101 i 102 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012.

En concret, d'acord amb el que preveu l'article 102, caldrà incorporar a l'expedient les següents determinacions:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

D'acord amb l'article 102.3, del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en la tramitació de l'expedient s'ha de citar personalment al tràmit d'informació pública els propietaris dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl. De la mateixa manera que se'ls ha de notificar l'aprovació definitiva del pla.

L'aprovació inicial i provisional del Pla especial urbanístic correspon a l'ajuntament de Lleida d'acord amb el que estableix l'article 85.1 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, i la seva tramitació queda regulada per l'article 85.4 i punts següents, i els terminis de la seva tramitació estan regulats pels articles 89 i 90 del mateix decret.

Les determinacions d'aquest Pla especial urbanístic no alteren els usos previstos pel planejament d'àmbit municipal i respecten els aprofitaments, les càrregues urbanístiques i l'estructura fonamental establerta, per la qual cosa, en aplicació de l'article 6 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, no requereix la modificació del Pla General.

Ateses les característiques i contingut d'aquest Pla especial urbanístic, durant la seva tramitació caldrà incorporar a l'expedient informes, del Departament de Cultura, del Departament de Territori i Sostenibilitat, del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, Agència Catalana de l'Aigua i de d'Institut Geològic de Catalunya.

1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA I CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL

La procedència de la figura de planejament està justificada per el que preveu l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012.

Així aquest Pla especial s'emmarca amb el que preveu l'article 69.1a del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, al tractar-se d'un pla especial no previst per planejament urbanístic general del municipi.

Atès que l'objecte d'aquest Pla especial és la regulació de les actuacions necessàries que cal executar per l'adequació de les edificacions existents per l'activitat d'oci lligat a l'agricultura i el mediambient, per tal de garantir la correcta integració d'aquesta activitat en el territori i per tant, la protecció de les zones rurals de valor, d'acord amb el que preveu l'article 67.2 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, aquest document imposa restriccions d'ús dels terrenys, per a impedir-ne la desaparició o l'alteració.

D'acord amb el que preveu l'article 67.4 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, aquest pla especial urbanístic conté les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els plànols i les normes que escauen i els annexes que acompanyen el document.

1.7. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL D'APLICACIÓ.

Segons el Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Lleida 1995-2015 (PGOUT en endavant), l'àrea d'actuació es troba en zona de protecció agrícola (R1) amb la consideració de sòl de protecció hidràulica (PH) en la totalitat de l'àrea d'actuació i com a corredor ecològic (CE) de l'entorn del riu Segre en l'àrea més propera al riu. L'article 123 i següents regulen el sistema hidrogràfic, l'article, 214 i 215 del vigent PGOUT, estableix les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable de protecció agrícola (clau R1), i l'article 270 regula el sòl amb protecció ambiental com a corredor ecològic (clau CE).



Figura 1. PGOUT de Lleida amb la ubicació de l'àrea d'actuació i les classificacions del sòl que hi són d'aplicació

En l'apartat 2, articles 123,124,125, i 126 regulen el sistema hidrogràfic.

1.7.1. ART. 123 DEFINICIÓ. IDENTIFICACIÓ I TIPUS

Es el constituït pel conjunt de lleres d'aigua, riu, clamors, sèquies, regs, canals, fonts, les aigües subterrànies, el subsòl de les diverses capes freàtiques, els embassaments públics i els espais margeners del mateixos. S'identifiquen amb la clau H i PH (protecció hidrogràfica) i pel grafisme corresponent en els plànols d'ordenació. Bé directament o a través de les corresponents proteccions o servituds. Atesa la naturalesa fluïda de l'element bàsic, l'aigua, no tenen necessàriament una definició gràfica, ni uns límits exactes, ni uns tipus definits en el Pla General.

Sense perjudici de l'aplicació dels règims que resultin d'aquestes normes i plans normatius, s'estableix una zona de protecció de les vies d'aigua, definida per una línia a ambdós costats del jaç, vora exterior del caixer, peu dels terraplens o coronament del desmuntatge, d'acord amb les següents distàncies: 50 m. pel Canal d'Aragó i Catalunya, Canal d'Urgell, Canal de Vallmanya i Canal de Seròs, 10 metres per altres cursos d'aigua i una amplada variable per al riu Segre grafiada als plànols d'ordenació com a protecció fluvial. Igualment es consideraran els recs agrícoles en el cas de presentar comunitats vegetals desenvolupades, que hagin esdevingut elements propis del paisatge local.

1.7.2. ART.124 TITULARITAT I RÈGIM URBANÍSTIC

Els sòls qualificats de sistema hidrogràfic seran de titularitat pública. En l'ordenació, obtenció de sòl, finançament, construcció, ús, conservació i gestió del sistema hidrològic, s'observarà el que es disposa en la present Normativa, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial o Ordenances Municipals. No obstant, el conjunt d'elements del Sistema Hidrogràfic es consideren d'àmbit general de servei, als efectes urbanístics.

1.7.3. ART. 125 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PROTECCIÓ

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les obres i/o instal·lacions vinculades al servei i administració del Sistema corresponent.

2. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges que no estiguin inclosos en projectes oficials.

3. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. No obstant, pel conjunt d'activitats privades són d'aplicació les condicions específiques de les activitats.

4. Les respectives administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de les rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos que s'estimi oportú.

5. S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament de "Dominio Público Hidráulico" (aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril), i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament. Específicament es tindran en compte les següents condicions generals de protecció ambiental:

6. Qualsevol activitat que pugui afectar el sistema fluvial caldrà que contempli mesures específiques de protecció de la qualitat ambiental de les aigües, que figuren en l'article 206, punt 1.

7. Atesa la importància creixent de fomentar un consum racional de l'aigua com a recurs natural, les captacions d'aigües superficials i subterrànies requeriran llicència municipal, a més a més de complir les condicions establertes a la disposició addicional segona de la Llei 19/1991 de reforma de la Junta de Sanejament.

1.7.4. ART. 126 CONDICIONS D'ÚS, EDIFICACIÓ I DESENVOLUPAMENT

En atenció a la naturalesa d'aquest sistema no hi han altres condicions que les d'ordenació i protecció genèrica, així com les més específiques de protecció mediambiental dels articles anteriors.

L'autorització de construcció de minicentrals hidroelèctriques al sistema hidrogràfic estarà condicionada al respecte a les condicions de protecció i d'integració mediambiental que s'especifiquen en aquestes normes.

Segons l'article 214 i 215 del Pla General de Lleida en la clau R1 s'estableixen les següents condicions:

1.7.5. ART. 214 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Aquest Pla fa especial èmfasi en la millora i l'adequació, als objectius d'aquest Pla, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats industrials que puguin tenir una incidència negativa sobre els valors agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És, per tant, objectiu del present Pla el fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.

En sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles o ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i els destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en les diferents zones del sòl rural.

L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl rural ha d'estar necessàriament vinculat a una explotació agrària i, a l'igual que l'habitatge unifamiliar, ha de complir amb les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla.

En els habitatges ubicats en sòl no urbanitzable que disposen de llicència municipal per haver estat construïts en períodes de vigència d'altres normes o Plans generals, s'admeten les obres de reforma o ampliació de l'edificació. En aquest cas serà d'aplicació una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca o 100 m², un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infraestructures.

L'edificació en sòl rural, a més de tot l'especificat en els articles anteriors relacionat amb les condicions de procediment i projecció, haurà de complir les següents condicions d'edificació, en funció de les tipologies del quadre annex:

H. Habitatge familiar rural, amb un màxim de tres unitats familiars pel que fa a l'habitatge rural.

Hu Habitatge unifamiliar, regulat en funció de les condicions generals de l'edificació en sòl rural

M. Magatzem agrícola.

I. Indústria agrària

R. Edificació ramadera.

C. Coberts

E. Equipaments socials i instal·lacions esportives. Inclouen no solament els usos del Sistema d'Equipaments Públics sinó també tots els usos permesos que no figuren en les tipologies anteriors.

HI. Hivernacles

En les torres o edificis d'arquitectura tradicional es podran fer obres de reforma i/o rehabilitació que no ultrapassin les condicions de l'apartat anterior.

QUADRE DE CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN EL SÒL AGRÍCOLA

	H/HU	M	R	I	C	E	HI
1. Parcel·la o finca mínima (1)	-	-	-	-	-	-	-
2. Ocupació màxima planta	2 %ó 100 m ²	10%	5%	40% ²	6 m ²	10%	
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m.	7 m.	12 m ³	3 m	10 m.	
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2	1
5. Distància als llindars (4)	5 m.	5 m.	10 m.	10 m	5 m	5 m.	
6. Distància camins-canal	5	5	5	5	5	5	
7. Altres disposicions	6	6	6	6			11
8. Tramitació administrativa	7	8	9	7		10	
9. Planejament							

1. Aplicació del decret 169/1983 per a totes les zones.

2. L'ocupació del 40% podrà incrementar-se al 60%, solament en les instal·lacions legalitzades abans de l'aprovació d'aquestes Normes, segons es diu en la Disposició Transitòria 3a.

3. Amb l'excepció de les sitges i cambres frigorífiques, i per necessitats funcionals de la indústria, que cal justificar.

4. Aquesta distància es podrà reduir si es presenta autorització del titular de la finca confrontant, mitjançant escriptura pública o compareixença administrativa, bé si es tracta de la legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes.

5. S'aplicaran les previstes amb caràcter general en els articles 123 i 141 d'aquestes Normes.

6. La suma del tipus H, M i R, no podrà superar, en cap cas, el 15% d'ocupació de la planta. Aquest límit s'aplicarà també en cas de legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

7. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en els articles 127, 128 i 68 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme.

8. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en l'art. 247 del decret Legislatiu 1/1990.

9. Tramitació segons el Reglament d'Activitats Classificades excepte els vivers i hivernacles, als quals s'aplicarà l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990.

10. La tramitació d'equipaments en sòl no urbanitzable requerirà Pla Especial en el que es determini la conveniència d'emplaçament en sòl rural i l'adequació a les condicions generals mediambientals establertes a les disposicions comuns al sòl no urbanitzable.

11. Condicions específiques de la instal·lació d'hivernacles sobre ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En el cas d'incompliment l'ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

1.7.6. ART. 215 ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA - CLAU R1

1. Definició

Comprèn aquelles àrees del terme municipal dels recs antics de l'horta en l'àmbit de les terrasses baixes del riu Segre. Es caracteritza per una estructura agronòmica altament fragmentada, una parcel·lació menuda i una elevada implantació d'usos i activitats urbanes. Es veu fortament afectada per la dinàmica fluvial que provoca avingudes periòdiques, i alhora, les actuacions en aquest àmbit incideixen fortament sobre el riu, ja que poden ser causants de contaminació difusa de les aigües, d'impacte paisatgístic, i de provocar alteracions als freàtics.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sòls, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 56 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i tan sols un 8 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques

Per les seves característiques agronòmiques i ecològiques és una zona a preservar del procés d'urbanització i a potenciar el desenvolupament i la millora de les instal·lacions agràries i de les seves condicions ecològiques.

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 aquest Pla.

2. Condicions d'ús

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

- Usos residencials
habitatge familiar rural, excepte en l'àmbit de protecció fluvial.
- Usos de serveis :
*establiment hotel·ler
recreatiu*

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera N-II, 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.

- Usos agraris:
*conreus
edificacions ramaderes: únicament aquelles de caràcter familiar lligades a l'explotació agrícola
coberts agrícoles
magatzems, excepte en l'àmbit de protecció fluvial*
- Usos mediambientals:
*conservació
restauració ambiental
educació ambiental
recerca*
- Usos de tipus especial
*activitats extractives: segons regulació específica de l'ús extractiu i sempre i quan no incloguin instal·lacions de primera transformació del producte a la mateixa explotació.
Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera N-II, 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.*

I segons l'article 270 es regula la clau CE.

1.7.7. ART. 270 CORREDORS ECOLÒGICS:

1. Definició

Els corredors ecològics són espais on la funció predominant és la connexió biològica o paisatgística entre diferents punts del territori, a través dels quals es canalitzen preferentment els fluxos de desplaçament dels éssers vius

El disseny dels corredors té en compte les necessitats de conservació de la diversitat biològica autòctona, considerant les necessitats de les espècies sensibles a la fragmentació dels hàbitats i a determinades activitats antròpiques.

L'establiment dels corredors ecològics és una acció bàsica que afavoreix la conservació de la biodiversitat en ambients molt modificats per l'activitat humana com són els ambients agraris, predominants a l'àrea de Lleida. Els corredors ecològics actuen de forma complementària i sinèrgica amb la delimitació d'àrees interès natural aïllades físicament, a les que connecten.

Els corredors ecològics constitueixen una xarxa de corredors múltiples que enllacen fragments d'hàbitat que naturalment estarien connectats, per tal d'oferir redundància i vies múltiples de desplaçament, el que assegura el funcionament en paisatges amb probabilitats altes d'alteració.

Els corredors ecològics estan formats per un eix sobre el que es reconstrueixen hàbitats naturals i una franja de protecció de 300 metres sobre la que s'estableixen mesures preventives específiques de protecció ambiental.

2. Titularitat dels espais afectats per la protecció de corredor

La titularitat dels espais afectats per la protecció de corredors pot ser pública o privada.

En el cas de que propietaris privats vulguin acollir-se als criteris de gestió establerts per a les franges de corredors ecològics, s'establirà un conveni de gestió amb el propietari.

En aquells casos en els que la continuïtat i funcionalitat d'un corredor pugui veure's en perill, l'ajuntament podrà accedir a la titularitat de l'espai segons les determinacions de la llei.

3. Condicions d'ús

L'ús principal dels corredors ecològics és el mediambiental, essent compatible l'ús agrícola sempre i quan no afecti la continuïtat i la funcionalitat dels corredors.

S'establiran, per a les franges afectades pels corredors ecològics, programes específics de foment de l'agricultura integrada, de l'aplicació de productes fitosanitaris no agressius per al medi ambient segons catàleg del DARP i de manteniment dels marges amb vegetació del cultiu. Es poden establir també punts en els quals serà necessària la revegetació amb espècies autòctones i la restauració dels hàbitats.

La reforma o construcció d'una infraestructura lineal que travessi corredors ecològics, requerirà un estudi de l'impacte ambiental i una proposta de restauració de la vegetació i de tractament de permeabilització biològica específic per aquests punts.

Els corredors ecològics que coincideixen en el seu traçat amb infraestructures lineals, com les variants, tenen un sentit de tractament dissuasiu dels talussos i els entorns de les infraestructures per potenciar els fluxos de desplaçament biològic que s'allunyen del nucli urbà. En aquests corredors la restricció d'usos no és d'aplicació i únicament impliquen el tractament específic de la vegetació i els espais lliures per potenciar el desplaçament pels marges externs de les infraestructures.

1.8. OBJECTIUS I CRITERIS

La redacció d'aquest document persegueix el criteri de reconèixer la necessitat de preveure la possibilitat, d'implantar una instal·lació d'interès públic que en el nostre cas es l'activitat d'aula de natura lligada a l'agricultura ecològica.

L'objectiu d'aquest document és comptabilitzar aquesta necessitat reconeguda amb l'interès general del municipi en relació a la protecció i preservació del marc natural i amb la convivència de les persones i les seves propietats ja siguin urbanes o rústiques.

Els objectius de la implantació de l'activitat d'oci llegat a l'agricultura i mediambient en la finca del Sot de Fontanet, 7 són els següents:

- Crear un oferta d'oci molt respectuosa amb el medi.
- Crear un centre d'educació agroecològica centrada en els infants i els joves, però també per a adults.
- Promocionar l'horticultura ecològica familiar.
- Promocionar l'horticultura com a eina terapèutica aplicable en múltiples camps (educació, rehabilitació psicològica...) i amb múltiples sectors de població (joves amb problemes, 3ª edat, persones en rehabilitació...).

1.9. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI

1.9.1. CARACTERÍSTIQUES NATURALS

Geologia i geomorfologia

En el substrat geològic, del conjunt de la zona i pel total de l'àrea d'actuació, hi predominen les graves del quaternari, juntament amb algunes sorres, llims i argiles en menor proporció. El substrat geològic es el mateix que el que constitueix el llit del riu Segre i forma part de la continuïtat d'aquest material al llarg del recorregut del riu, essent aquest material efecte de l'acció erosiva i depositària del riu en el transcurs del temps.

Hidrologia superficial

La hidrologia de l'àrea d'actuació està dominada per la presència del riu Segre en un dels seus extrems. El riu Segre es l'eix de la conca de nom homònim que recull les aigües d'una superfície de més de 744.000 ha.

El riu Segre és un dels valors naturals més destacats de la ciutat de Lleida esdevenint un corredor ecològic amb una gran diversitat de flora i fauna característica dels ecosistemes de ribera, sobretot al tram del parc municipal de la Mitjana, a l'entrada del riu al nucli urbà de la ciutat, i un cop passat aquest amb especial atenció als aiguamolls de Rufeà.

A la zona de l'àrea d'actuació la vegetació de ribera cobreix diversos metres a l'entorn del llit natural del riu.

La hidrologia de la zona està també fortament condicionada per la presència del regadiu de Sot de Fontanet, que tot i que actualment no s'utilitza gaire per la desaparició progressiva i generalitzada de l'activitat agrícola a la partida, proveeix aigua de reg provinent del canal de Seròs, la qual cosa confereix molta disponibilitat d'aigua als seus regants. La canonada principal del regadiu de la partida passa per un camí paral·lel i en una cota superior al camí municipal de Sot de Fontanet, des d'on en deriven ramals secundaris amb sortides d'aigua a cada parcel·la, de forma que aquestes puguin ser regades per inundació.

Climatologia

El clima de l'àrea d'actuació és Mediterrani Continental Sec amb una amplitud tèrmica anual alta (dels -5 als 37 °C) amb un precipitació mitjana de 359 mm, amb un màxim de precipitació a la primavera i un dèficit hídric acusat entre el juny i el setembre i presència de gelades entre l'octubre i l'abril.

Vegetació

La vegetació de l'àrea d'actuació està dominada per una banda pels cultius hortícoles que s'hi realitzin i per altra banda, per la vegetació adventícia associada a l'agricultura, que en cultius hortícoles i segons la bibliografia especialitzada està composta generalment per les següents espècies *Amaranthus retroflexus*, *Chenopodium album*, *Cyperus rotundus*, *Portulaca oleracea* o *etèria verticillata*, entre altres múltiples plantes herbàcies generalment anuals que proliferen entre els cultius i en els marges i talussos dels camps.

Fauna

L'àrea d'actuació compta amb les espècies típiques de vertebrats associats a l'activitat agrícola com el conill (*Oryctolagus cuniculus*), la llebre comuna (*Lepus europaeus*), la guineu (*Vulpes vulpes*), el llargardaix (*Lacerta lepida*), el senglar (*Sus scrofa*), el talpó comú (*Pitymus duodecimcostatus*), el ratolí domèstic (*Mus musculus*), la garsa (*Pica pica*), el tudó (*Columba palumbus*), l'oreneta (*Hirundo rustica*), el picot verd (*Picus viridis*) o el pardal (*Passer domesticus*).

Per la seva proximitat al riu Segre i la vegetació de ribera que s'hi desenvolupa també es poden observar espècies d'ocells associats a aquests ecosistemes com el raspinyell comú (*Certhia brachydactyla*), la mallerenga carbonera (*Parus major*) o el teixidor (*Remiz pendulinus*) entre altres ocells característics de les zones humides i els boscos de ribera.

Espais protegits

Els espais d'interès natural propers a l'àrea d'actuació estan formats per la vegetació de ribera que creix a l'entorn del riu Segre. EL PGOUT estableix el riu Segre i part del seu entorn com Àrea d'Interès Natural (AIN), establint un corredor ecològic a l'entorn del riu que connecta espais d'interès natural com el parc de la Mitjana i els aiguamolls de Rufeà.

1.9.2. EL MEDI HUMÀ. USOS I EDIFICACIONS.**Aspectes socio econòmics**

Des del punt de vista socioeconòmic l'àrea d'actuació es troba dins d'una franja de protecció agrícola que segons el PGOUT, pretén *preservar-lo del procés d'urbanització i a potenciar el desenvolupament i la millora de les instal·lacions agràries i de les seves condicions ecològiques* (Article 215). L'actuació s'adequa perfectament a aquesta voluntat i la potenciació de l'agricultura ecològica tindrà efectes importants en la fertilitat del sòl, el manteniment de varietats hortícoles i locals i la millora general de l'estructura ecològica de la parcel·la.

L'actuació servirà per potenciar els valors de l'horta de Lleida que el Pla General pretén preservar i donar-los a conèixer de forma no tan sols teòrica, sinó, de forma pràctica, a través de la pròpia experiència dels usuaris horticultors. La formació en agricultura ecològica sensibilitza en l'aspecte agrícola, però també en l'alimentari i el respecte al medi ambient en general, fomentant hàbits saludables tant per les persones com per al planeta, tals com una alimentació saludable i de proximitat, la utilització racional d'aigua i energia, entre altres múltiples exemples

Dades de població

La ciutat de Lleida comptà el 2010 amb 137.387 habitants, amb una taxa de creixement mitjana anual de l'1,7% en els últims 10 anys. La població es distribueix, segons representa la piràmide de població de la documentació annexa, tot mostrant el característic estrenyiment de la base de la piràmide en els grup de població inferiors als 30 anys, juntament amb una lleugera recuperació en les poblacions més joves.

Activitat econòmica

L'economia de la ciutat de Lleida està molt centrada en els serveis, i tal com mostren les dades recollides i que es veuen en la documentació annexa, el 86% dels afiliats a la seguretat social ho estan en l'àmbit dels serveis.

Patrimoni arqueològic

D'acord amb la consulta realitzada al Mapa del Inventari del Patrimoni Arqueològic de la Generalitat, en la zona de l'estudi no hi ha cap jaciment arqueològic i el més proper el trobem a la Torre Andrei que es troba a més de 1500 metres.

Patrimoni arquitectònic

Per a determinar l'existència d'elements de patrimoni arquitectònic a la zona d'estudi, s'han consultat les *Fitxes de Patrimoni Arquitectònic* del terme de Lleida disponibles al Servei del Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Dins de la zona d'estudi pertanyent al terme municipal de Lleida no hi ha inventariat cap element de patrimoni arquitectònic.

1.9.3. INFRAESTRUCTURES EXISTENTSVialitat

L'actual xarxa de comunicació viària que dóna accés a la finca de la zona d'estudi és el camí municipal del Sot de Fontanet, que des de la Carretera N-IIa segueix paral·lel al riu i dona accés a les finques d'hora del Sot de Fontanet.

Abastament

La finca disposa d'escomesa la xarxa d'abastament amb contracte amb Aigües de Lleida. També té escomesa de la Comunitat de Regants de la Sèquia de Fontanet per l'aigua de rec de la zona d'horta.

Baixa tensió

Té escomesa de baixa tensió amb contracte amb Endesa amb potencia contractada per habitatge.

Sanejament

No disposa de connexió a la xarxa de sanejament i actualment té el servei de sanejament amb fosa sèptica pròpia.

1.9.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

La proposta s'emplaça sobre la finca 25900A026000870000LH sobre la qual els promotors tenen un contracte d'arrendament per 50 anys, al paratge anomenat Sot de Fontanet, amb una superfície cadastral de 12.233 m², i topogràfica de 12.542 m², de la qual 752 m² estan en zona d'interès natural, 11.141 m² estan destinats a horta i arbres fruiters, 411m² són zones d'emmagatzematge i la resta, 238 m², l'ocupa l'edificació i annexes.

La propietat es de la societat Sepeco S.L. amb domicili a Lleida al carrer Picasso número 2 i amb CIF B-25321902, representada per Sr. Jaume Riu i Bernaus veí de Lleida amb DNI 40.836.972-N,.

La finca té una superfície inferior a la unitat mínima de conreu, però no prové de cap segregació, ja que està inscrita com a finca independent en el Registre de la Propietat número 3 de Lleida al tom 1.829, llibre 119. Foli 168, finca número 7.707. Els pertany als propietaris per compravenda de l'any 2005, i amb anterioritat es va transmetre al 1999.

1.10. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL LA SOLUCIÓ ADOPTADA

1.10.1. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE. GENERALITATS

El projecte preveu la rehabilitació de la edificació existent a la finca del Sot de Fontanet, número 7 per destinar-la a aula de natura, oficines de l'empresa i magatzem per eines de treball per la zona d'horta. Compren la rehabilitació de la casa existent amb enderroc de les parts més degradades.

Punt Eco desenvoluparà activitats d'educació ambiental relacionades amb l'horta de Lleida, l'agricultura ecològica i el riu Segre, tant per infants com per adults. Punt Eco també desenvoluparà activitats d'hort-teràpia, amb persones amb disminucions psíquiques i físiques, persones amb trastorns psicològics o en rehabilitació de múltiples malalties, així com activitats d'horticultura familiar, en el marc de l'oci ecològic.

La presència d'aules de natura àmplies i connectades amb l'entorn és de vital importància per poder desenvolupar els processos pedagògics i terapèutics amb la qualitat que es requereix.

Es justifica doncs la necessitat d'aules de natura suficients en superfície. És important que aquestes siguin àmplies per tal que les persones amb dificultats de mobilitat puguin maniobrar-hi amb seguretat i participar de forma adequada tant de l'educació ambiental com de les activitats interiors d'hort-teràpia. És important també disposar de diversos espais que permetin que es desenvolupin activitats simultànies, podent atendre a grups més àmplis amb la qualitat que es requereix i atenent a la diversitat present en cada grup.

Per la naturalesa de l'activitat són necessaris vestuari i banys per als usuaris, així com resulta també important la presència de les oficines en el mateix edifici per tal d'optimitzar els recursos humans, el temps i l'energia, ja que la gestió de l'empresa requereix una oficina que pugui desenvolupar les solucions necessàries en cada àmbit de l'entitat i permeti tenir una presència constant en l'espai del personal de l'entitat per tal de poder oferir un servei d'atenció durant tota la jornada laboral.

Tenir tot l'equip de treball en un mateix entorn és un element imprescindible en el context actual, tot buscant una major eficiència i optimització dels recursos, no tan sols humans, sinó de desplaçaments, electricitat, calefacció i energia en general. En consideració dels arguments anteriors es considera imprescindible mantenir la volumetria actual de l'edificació amb la distribució d'usos plantejada per Punt Eco en el Pla Especial Urbanístic d'Usos de la Finca sot de Fontanet 7

1.10.2. EDIFICACIÓ PER OFICINA, AULA DE NATURA I HABITATGE.

El projecte preveu la reforma de l'edificació actualment existent per poder-hi instal·lar les oficines de l'empresa, l'aula de natura, els magatzems de les eines agrícoles i en una segona fase l'habitatge en planta pis.

L'edificació actual es una antiga casa de pagès construïda a mitjans del segle passat, que fins fa poc temps, ha sigut habitatge habitual i permanent d'un família.

Es una construcció mol senzilla de planta baixa i planta pis amb estructura de murs de carrega, que actualment es troba en desús i li cal una reforma interior i una consolidació estructura important.

La rehabilitació de l'espai es realitzarà amb materials de bioconstrucció com són la llana de cànem com aïllant, la fusta en les portes i finestres o els taulons d'OSB en els acabats interiors.



La planta baixa te quatre cruixies i la planta pis en te dues que es superposen a les dues centrals de la planta baixa. La façana principal es troba acabada arrebossada i les altres tres no tenen capa d'acabat deixant vistos els maons i les totxanes.



(façana principal)



(Façana posterior)

L'edifici te dos cossos adossats un a la banda nord i l'altre a ponent. construïts posteriorment i en molt mal estat i amb presència de biguetes molt degradades.



(cos adossat banda ponent)



(cos adossat banda nord)

Edificació

L'actuació compren el enderroc dels cossos adossats que es troben en mal estat i que no tenen cap tipus d'interès arquitectònic ni funcional.

Es preveu el rehabilitar l'edificació i millorar les seves condicions d'habitabilitat, estructurals i tèrmiques.

Per aquest motiu el projecte determina actuacions a les façanes amb doblat del tancaments exteriors a fi de que compleixin les normatives tèrmiques, millora de l'aïllament tèrmic de la coberta amb projectat d'aïllament per la banda interior, reforç de les estructures en mal estat i millora de les instal·lacions interiors.

El projecte preveu l'adequació de la planta baixa per oficines i aules de natura i la planta pis per habitatge i espais complementaris de les aules de natura.

L'actuació està prevista en dues fases, la primera compren la consolidació de les estructures en general, l'adequació de quasi la totalitat de la planta baixa i la segona fase comprendrà la reconstrucció de la zona de l'oficina 2 en fase 2 (segons plànols annexes) i la rehabilitació de la planta pis per destinar-la a habitatge o espais complementaris de l'aula de natura.

Instal·lacions

L'edificació actualment existent disposa d'escomesa d'abastament i de baixa tensió. Es preveu la construcció de una fosa sèptica que s'emplaçarà en la zona prevista segons els plànols. La fosa serà soterrada amb sistema de fossa i filtre, format per tres compartiments.

1.10.3. ZONA D'HORTA

El projecte preveu la adequació d'una zona agrícola d'horta que actualment ja està destinada a usos agrícoles a fi de poder explotar-la com a hortes de lloguer lligat a la formació en el medi natural.

S'ordenarà la zona d'horta de forma que es puguin fer petits horts de 50 m² per destinar-los a hortes d'oci, de forma que el cultivador disposarà de les eines que posa a la seva disposició l'empresa per poder cultivar la zona que li sigui adjudicada.

Per poder adequar la zona el millor possible caldrà establir una xarxa de reg amb sistema de reg per degoteig per tal de fer més eficient la gestió de l'aigua.

Es preveu la construcció d'una bassa de reg de 70.000 litres que s'emplaçarà en la zona prevista segons els plànols.

1.10.4. ACCESSOS

Vies i punts d'accés

L'accés a la parcel·la es pot realitzar per dues vies diferents que donen als dos accessos de la parcel·la (est i oest):

1- Camí municipal de Sot de Fontanet.

El camí municipal de Sot de Fontanet té una amplada de 6 m i es troba asfaltat des del seu inici al carrer Pere de Cabrera fins finalitzar a la Planta Depuradora de Lleida.

S'arriba al camí des del carrer Pere de Cabrera, accessible des del carrer Jaume II o bé des de l'Avinguda de l'Estudi General. També s'hi pot arribar a través de l'accés a la drete de la N-IIa/N-240 just passat el Pont Nou en sentit Barcelona.

El camí municipal de Sot de Fontanet dona accés al marge dret de la parcel·la i el més proper a l'edificació existent. Aquesta via d'accés s'hi pot accedir caminant, en bicicleta, en automòbil i en autocar, amb possibilitat de maniobra de gir al final del camí (700 m de l'accés de la parcel·la).

2- Camí del riu.

El camí del riu segueix el transcurs del riu Segre i al nucli de Lleida es troba enjardinat i adequat per passejar-hi i practicar-hi diversos esports com el ciclisme o el fúting. A l'altura del Pont Nou el camí es converteix en un camí de terra de 3,5 m d'amplada i després de recórrer 350 m s'arriba a l'accés oest de la parcel·la.

Al camí del riu s'hi pot arribar mitjançant els múltiples accessos que hi ha al marge esquerra del riu al seu pas pel nucli de Lleida. El més proper es troba a 650 m de l'accés oest de la parcel·la al carrer Jaume II a l'altura del Campus Residència Universitària de la UdL.

Aquesta via d'accés tan sols s'hi pot accedir caminant o bé en bicicleta ja que l'accés al camí del riu està restringit per als automòbils.

Transports d'accés

Cotxe

Els usuaris podran accedir a la parcel·la amb cotxe mitjançant l'accés est el qual disposarà d'un espai d'aparcament degudament adequat.

Bicicleta i caminant

Els usuaris podran arribar a la parcel·la, tant en bicicleta com caminant, mitjançant l'accés est (camí municipal de Sot de Fontanet) i de forma encara més segura per l'absència de vehicles motoritzats, l'accés oest a través del camí del riu.

Transport públic

Bus urbà

Les parades de transport públic més propera als accessos de la parcel·la són :

Parada	Línies que hi circulen	Distància a l'accés est de la parcel·la.
Carrer Pere de Cabrera	L12 Centre històric – Universitat	500 m
Jaume II	L12 Centre històric – Universitat	800 m
Avinguda de l'estudi general	L12 Centre històric – Universitat	900 m
	L13 Capped	
	L17 Bordeta – Ciutat Jardí	
Av. Alcalde Areny	L10 Exterior	600 m
	L11 Llivia – Caparrella	
	L11B Llivia – Caparrella – Butsènit	
	L19 Butsènit	

1.11. JUSTIFICACIÓ DE LA LOCALITZACIÓ I LA CONVENIÈNCIA

1.11.1. JUSTIFICACIÓ DE LA LOCALITZACIÓ

La conveniència i oportunitat del present pla especial urbanístic ve donada per la voluntat privada de Poder portar a termes dues actuacions diferenciades:

1. Adequació de la finca agrícola per tal de poder llogar parcel·les de dimensions reduïdes a les persones que vulguin conrear un hort de forma ecològica, realitzar activitats d'educació ambiental en base al manteniment d'un hort ecològic i realitzar activitats d'horteràpia, tot mantenint l'ús agrícola general de la parcel·la.
2. Adequació de l'habitatge actual per tal d'ubicar-hi les aules de natura, les oficines de l'empresa i les infraestructures necessàries per poder oferir el servei de lloguer d'horts (magatzem i sanitaris)

L'actuació pretén impulsar i donar valor a l'horta de Lleida i les seves característiques de zona rural agrícola, tot impulsar la producció i el consum de productes ecològics i la recerca de la sostenibilitat de les accions quotidianes, impulsant el transport amb bicicleta i la reducció en la generació de residus. En definitiva, l'actuació pretén oferir un model d'oci profundament arrelat en el territori, respectuós amb el medi ambient i que aporta beneficis físics, emocionals i psicològics a les persones que el practiquen.

1.11.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

Actualment les activitats en el medi natural i en especial les hortes urbanes ajuden a recuperar les activitats agràries de tipus familiar al mateix temps que es preserven zones verdes i d'esponjament de les ciutats.

Aquestes activitats dins de les ciutats o molt properes a elles representen una via de contacte amb la natura i al mateix temps aporten beneficis educacionals, social, ambientals, terapèutics i en molts casos econòmics.

1.12. JUSTIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS DE LA NORMATIVA VIGENT

El Planejament vigent determina que en sòl rural els usos permesos hauran de mantenir les funcions següents :

- a. funció productiva: el sòl rural és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- b. funció ambiental: al sòl rural es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és el indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- c. funció cultural: el sòl rural és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.
- d. funció lúdica: el sòl rural és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs psicològic.

La proposta del present Pla Especial s'ajusta a les funcions a dalt descrites per quan les activitats i usos que es proposen son principalment agràries, i al mateix temps es proposa de incidir en la funció cultural per quan es preveu crear un centre d'educació agroalimentària centrada en el infant i els joves, i en la funció lúdica ja que es preveu realitzar activitats pels infants i les famílies.

Al mateix temps es proposa el realitzar una funció social al promocionar l'horticultura com a eina terapèutica aplicable en múltiples camps (educació, rehabilitació psicològica...) i amb múltiples sectors de població (joves amb problemes, 3^a edat, persones en rehabilitació...)

També s'ha previst la rehabilitació de casa rural existent, de forma que es conserva la volumetria existent i s'enderroquen els coberts adossats a l'edificació que no tenen cap interès arquitectònic. Al mateix temps es donarà un acabat de façana estucat i pintat amb un color neutre a fi d'ajustar-se a les determinacions del l'article 212 del Pla General.

1.13. COMPROMISOS EN PLANS D'INICIATIVA PARTICULAR. SUFICIÈNCIA ECONÒMICA DEL PROMOTOR I CONSERVACIÓ DE LES OBRES.

Atès que la promoció del Pla especial urbanístic és d'iniciativa privada d'acord amb el que preveuen els articles 101 i 102 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 i en compliment del que estableix l'article 107.3 de la mateixa llei, seria requisit previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla assegurar l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, pel import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

En aquest cas, el projecte no preveu la cessió d'equipaments ni espais lliures públics.

Per tot això no serà preceptiu, per a la publicació de l'acord d'aprovació de l'expedient, la constitució de la garantia corresponent a les obres d'urbanització ni la formalització dels compromisos entre l'urbanitzador i l'ajuntament que contempla l'article 102.1.c del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012.

La suficiència econòmica del promotor per afrontar les despeses d'implantació de la nova activitat generadora d'energia queda garantida en la documentació annex a aquest Pla especial on es detalla la identitat i solvència dels dos promotors.

D'acord amb les determinacions de l'article 45.1.b i 130.1 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, la implantació dels serveis necessaris per al desplegament de l'activitat i la seva connexió amb els sistemes generals urbanístics generals exteriors, serà responsabilitat, en aplicació del que disposa l'article 131.1 de la mateixa llei, del promotor d'aquest expedient. Aquesta tindrà cura, tanmateix, de la seva conservació i manteniment.

1.14. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 66.1.h estableix que els plans hauran de justificar el compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible. En aquest cas, el Pla General, no estableixen determinacions específiques sobre la mobilitat.

Les característiques del projecte previst permeten comprendre que la mobilitat permanent que genera es limita als desplaçament que faran les famílies, grups i persones que accedeixin a la finca per realitzar les activitats agrícoles i/o lúdiques. Per aquest motiu es preveu una zona d'aparcament davant l'accés a l'edificació.

Aquesta activitat no afectarà gens l'estructura consolidada en el municipi.

Sí que cal considerar la mobilitat que es genera en la fase provisional de la construcció on les característiques de les instal·lacions a implantar demanen unes condicions tècniques mínimes.

En aquest sentit, cal indicar que aquesta fase es preveu que es mantingui durant un termini de 2 mesos per l'adequació de la zona d'horta i de 6 mesos per la rehabilitació de l'edificació.

1.15. JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DE LES PREVISIONS DELS ARTICLES 3 I 9 DECRET LEGISLATIU 1/2010 MODIFICAT PER LA LLEI 3/2012.

El projecte que es planteja respecta els criteris de l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, en relació al desenvolupament urbanístic sostenible ja que preveu una utilització racional del territori i el medi ambient i comporta la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

D'acord amb el que estableix l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, les determinacions del projecte incorporen les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estan situades i no comportin un demèrit per als edificis de caràcter històric i tradicional de l'entorn.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I- NORMES DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

Article 1. Naturalesa

Aquest Pla especial urbanístic es redacta d'acord amb el que preveu l'article 67.1.a del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012

La seva redacció, tramitació i gestió està emmarcada del Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per la seva modificació regulada per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i d'acord amb les determinacions del document de Pla general d'ordenació d'àmbit municipal vigent, determinacions s'hauran d'acomplir al llarg del seu desplegament.

Article 2. Vigència

D'acord amb el que disposen els articles 95 i 106 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, aquest Pla especial urbanístic entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Article 3. Modificació d'aquest document

Quan les circumstàncies concurrents ho justifiquin, podran realitzar-se les corresponents modificacions d'aquest document, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats. No es considera necessària la modificació d'aquest document quan es plantegin ajustos sobre la localització de les instal·lacions previstes o la introducció d'altres complementàries sempre que això no suposi l'afecció d'altres zonificacions urbanístiques no previstes en aquest document.

La tramitació es realitzarà d'acord amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012.

Article 4. Obligatorietat de l'aplicació de les Normes

D'acord amb el que disposa l'article 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, aquest Pla especial urbanístic vincula per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observança.

Article 5. Infraccions Urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquest document té la consideració d'infracció urbanística segons el que preveu del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 i el seu règim ve regulat pel títol III d'aquesta normativa.

Article 6. Criteris d'interpretació

En aplicació de l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, els dubtes en la interpretació d'aquest document produïts per imprecisió o contradicció entre determinacions del propi document, es resolen atenent els criteris de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el cas de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent als criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional del territori.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a les NSP general d'ordenació de Planejament i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

CAPÍTOL 2. ÀMBITS D'APLICACIÓ I OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

Article 7. Àmbit territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla especial urbanístic el comprés en les determinacions gràfiques dels plànols que incorpora aquest document.

Article 8. Activitats afectades per aquesta regulació normativa.

Aquest Pla especial urbanístic regula l'activitat de aula de natura, lloguer d'horts i les oficines de gestió.

Aquestes activitats es troben emmarcades en el codi relacionat en l'annex del decret 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats dins l'annex III activitat 12.38 Cases de colònies, granges escoles, aules de natura i albergs de joventut.

També preveu conservar l'ús actual d'habitatge.

Article 9. Objecte del Pla especial

L'objecte d'aquest Pla especial és establir les condicions detallades que han de complir la instal·lació d'aquesta activitat d'interès públic i la seva integració al territori per a garantir la protecció del medi ambient.

Article 10. Ordenació del sòl

El sòl inclòs dins de l'àmbit s'estructura en les zonificacions que es troben grafades en el plànol d'ordenació P-3 i que tenen les següents superfícies :

QUADRE DE SUPERFÍCIES

ZONES DE PROTECCIO		Superfícies		%	
	ZONA D'INTERÈS NATURAL	752	m²	6,00	%
	TOTAL SUPERFÍCIE	752	m²	6,00	%
ZONES D'APROFITAMENT		Superfícies		%	
	ZONA ESTACIONAMENT	644	m²	5,13	%
	ZONA DE LLEURE	632	m²	5,03	%
	ZONA D'HORTA	8.551	m²	68,18	%
	ZONA EDIFICACIÓ	594	m²	4,74	%
	ZONA DE CIRCULACIONS INTERNES	1.369	m²	10,92	%
	TOTAL SUPERFÍCIE	11.790	m²	94,00	%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT		12.542	m²	100,0	%

TÍTOL II- REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 11. Definició i tipus

A. El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. No hi son permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas haurà d'assegurar-se la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable:

Els terrenys classificats com a tals per raó de la incompatibilitat amb llur transformació i la inadequació al desenvolupament urbà.

Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

B. Dins del sòl no urbanitzable el Pla Especial s'estableix, segons el planejament general, les següents zones de protecció :

- a) Protecció hidràulica, clau PH
- b) Zona de corredor ecològic, clau CE

I les següents qualificacions

- c) Àrea d'interès natural, clau AIN
- d) Zona de protecció agrícola clau R1

C. Dins del sòl no urbanitzable el Pla Especial (dins de la zona de protecció agrícola vigent), s'estableix les següents zones:

- a) Zona de Protecció agrícola, zona d'horta, clau SF-AH
- b) Zona de lleure, clau SF-LL
- c) Zona d'estacionament, clau SF-P
- d) Zona edificada, clau SF-E
- e) Zona de circulacions interiors, clau SF-C

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 12. Generalitats

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 194 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012.
2. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o que infringeixi el que disposa l'article 193 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
3. D'acord amb els articles 213 i 214 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.
4. Les instal·lacions de serveis de subministrament caldrà que siguin soterrades i mantenir el màxim possible l'arbrat i la cobertura vegetal existent.
5. Es col·locaran els mínims i necessaris cartells d'identificació e informació per tal d'evitar l'acumulació d'elements.

Article 13. Usos permesos i usos prohibits

1. Es preveu l'ús agrícola dels terrenys.
 2. Es preveu com a usos derivats els vivers, tallers educatius d'horta, horta biològica, horta experimental lligada a l'explotació pròpia o a centres d'estudis, horta social (per a ser conreada per jubilats, aturats, col·lectius amb risc d'exclusió social...) i d'altres usos que es considerin adients sempre dins del camp de l'horticultura
- L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.
3. D'altra banda, també és permès de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

SECCIÓ 1. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 14. Protecció hidràulica (clau PH)

1. Definició

Compren el conjunt de lleres d'aigua, riu, clamors, sèquies, regs, canals, fonts, les aigües subterrànies, el subsòl de les diverses capes freàtiques, els embassaments públics i els espais margeners del mateixos.

La seva ordenació vindrà regulada per l'actual Pla General.

Article 15. Corredors ecològics (clau CE)

1. Definició

Els corredors ecològics són espais on la funció predominant es la connexió biològica o paisatgística entre diferents punts del territori. Compren els terrenys es propers al riu.

La seva ordenació vindrà regulada per l'actual Pla General.

Article 16. Zona d'Àrees d'interès natural (clau AIN)

1. Definició

Compren els espais mes propers al riu i que conte un ecosistema representatiu d'aquest àmbit territorial i que es necessari per al manteniment de la funcionalitat ecològica del territori per a la conservació de la biodiversitat.

La seva ordenació i regulació ve determinada per l'actual Pla General.

Article 17. Zona de protecció agrícola, zona d'horta (clau SF-AH)

1. Definició

Comprèn la part de la finca que es destinarà a mantenir el caràcter agrari de la zona.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, es poden considerar com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola.

Per les seves característiques agronòmiques i ecològiques és una zona a preservar del procés d'urbanització i a potenciar el desenvolupament i la millora de les instal·lacions agràries i de les seves condicions ecològiques.

2. Condicions d'ús.

Usos dominants: Agrícola, horta professional, vivers, pecuari i serveis mediambientals.

Usos compatibles : usos educatius, usos d'educació en el lleure i educació ambiental, culturals i lúdics lligats a l'ús principal.

Es preveu que principalment es continuï l'ús d'horta. Es permet la ubicació d'hivernacles.

3. Condicions d'edificació i ordenació.

No es permet cap edificació nova excepte els hivernacles, els quals tindran consideració d'explotació agrícola i no d'edificació i caldrà que respectin les condicions següents :

- S'estableix una franja de protecció respecte a la partió amb finques veïnes de 1 metre i de 5 metres respecte als camins.
- Les distàncies mínimes als lindars de la parcel·la s'ajustaran al que està establert en l'article 214 del Pla General vigent.
- S'admeten hivernacles prèvia llicència municipal.
- No es permesa la utilització de materials de rebuig ni fibrociment per a qualsevol tipus de instal·lació.
- L'ocupació màxima dels hivernacles serà el 20% de la zona i s'evitarà la disposició continua d'hivernacles major de 1.500 m2.
- Es podran tenir túnels de temporada amb una alçada màxima de 2 metres i ocupant un màxim del 5% de la zona.
- Els hivernacles tindran una alçada màxima de 4,5 metres.
- No podran tenir ni fonaments ni murs perimetrals,
- No es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu, i excepcionalment es permetrà el cultiu de caragols.

Es permetrà la construcció de basses de reg sempre i quan es situïn a mes de 5 metres de distancia dels llindars. Caldrà que es facin soterrades.

Article 18. Zona de lleure (clau SF-LL)

1. Definició

Compren els terrenys de la finca que es destinaran a les activitats complementàries dels usos principals i que al mateix tems es la zona mes propera a l'edificació.

2. Condicions d'us.

Usos : Lúdics lligats a l'ús principal.

Es preveu que principalment es destini a zona de d'estada i zona de jocs d'infants. Es podran instal·lar taules i mobiliari de jardí sens que superi el 5% de l'àmbit total.

3. Condicions d'edificació i ordenació.

No es permet cap edificació nova i nomes es permetrà la instal·lació de mobiliari.

Article 19. Zona d'estacionament (clau SF-P)

1. Definició

Compren els terrenys de la finca que es destinaran estacionament dels vehicles que accedeixin a la finca tant dels visitants com dels propis treballadors.

Es la zona situada a llevant de l'edificació i amb accés directe des del camí del Sot de Fontanet.

2. Condicions d'us.

Usos dominants: Aparcament i estacionament de vehicles a l'aire lliure.

3. Condicions d'edificació i ordenació.

No es permet cap edificació nova

Es podrà pavimentar amb materials no impermeables que permetran l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos.

Article 20. Zona d'edificació (clau SF-E)

1. Definició

Compren els terrenys de la finca que actualment es troben ocupats de l'edificació existent i els seus entorns.

2. Condicions d'us.

Usos dominants: educació ambiental, aula de natura, educació ambiental i la recerca

Usos complementaris: gestió ambiental, els qual comprenen la implantació de les oficines i els magatzems de les empreses de gestió, conservació, restauració, habitatge familiar rural lligat a l'activitat d'educació ambiental, i taller artesanal destinat a la transformació de la producció de la pròpia edificació.

3. Condicions d'edificació i ordenació.

Es permetrà la rehabilitació de l'edificació segons el document d'avantprojecte que s'incorpora com annex al Pla Especial.

Les obres comprendran el desmuntat dels volums construïts mes recentment que no tenen cap interès arquitectònic.

L'ocupació màxima permesa serà de 263,50 m², i es permetrà la instal·lació de una pèrgola o element lleuger i desmuntables segons plànols adjunts dins de la zona determinada per aquesta clau i que no suposi augment de l'ocupació.

Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els materials de l'acabat, cobertes -inclosos coronaments-, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. Per tant, s'estableixen les següents pautes de construcció:

a) Per als acabats de façana s'utilitzarà un dels dos tipus que s'especifiquen a continuació:

- Acabat de plaquetes de ceràmica o maó cara vista.
- Estucat i/o pintat de blanc, o bé un altre color neutre de tonalitat clara.

b) S'evitaran les cobertes amb pendent superiors a un 30% i, en aquestes els acabats de pissarra o qualsevol altre material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus de coloració o pintada.

c) S'evitaran els dipòsits d'aigua a la vista i altres sortints amb material de coberta diferents al de la pròpia coberta.

Les instal·lacions hauran de respectar les distàncies als lindars que preveu l'article 214 del Pla General.

Article 21. Zona de circulacions interiors (clau SF-C)

1. Definició

Compren els terrenys de la finca que es destinaran a circulacions interiors i accessos a les diferents zones.

2. Condicions d'us.

Usos dominants: passos de vianants i maquinaria agrícola.

3. Condicions d'edificació i ordenació.

No es permet cap edificació nova

Es podrà pavimentar amb materials no impermeables que permetran l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos.

TÍTOL III- CONDICIONS I MESURES CORRECTORES SEGONS ESTUDI AMBIENTAL

Article 22. Condicions en la fase d'obra.

El projecte contemplarà les següents condicions i mesures correctores :

A. Fase de construcció

- ✓ Reg periòdic de les zones de major emissió de pols.
- ✓ Controlar visualment la quantitat de pols a l'atmosfera. Si es detecta una elevada concentració de partícules en suspensió s'adoptaran les mesures oportunes: aturada de les activitats generadores de pols, reg de les superfícies generadores de pols, entre altres.
- ✓ Execució de les activitats més sorolloses durant les hores de major activitat de la població, sempre en horari diürn i laboral, evitant les obres en horaris nocturns.
- ✓ Utilització de veles de protecció als vehicles que transportin material polsós o bé humectació del mateix.
- ✓ Bona senyalització dels límits de l'obra, per tal d'evitar que es produeixi trànsit de vehicles fora de les àrees estrictament necessàries.
- ✓ Controlar que la maquinària i vehicles usats en l'obra han superat favorablement les inspeccions tècniques reglamentàries exigides (ITV).
- ✓ Sempre, i en igualtat de condicions i eficàcia, s'utilitzarà la maquinària i els processos més silenciosos.

B. Fase d'execució

- ✓ Utilització en el ballat perimetral, vegetació que integri la seva estructura en el paisatge i l'entorn agrícola de Sot de Fontanet.
- ✓ Control estricte dels productes fitosanitaris que utilitzin els usuaris mitjançant unes normes d'ús.
- ✓ Replantació de l'entorn de la parcel·la amb plantes autòctones per tal de fomentar la presència de fauna auxiliar.

TÍTOL VI- GESTIÓ I COMPROMISOS

Article 23. Sistema d'actuació

Aquest Pla Especial no delimita cap polígon d'actuació urbanística on calgui distribuir i equilibrar costos i beneficis sinó que es tracta de la instal·lació d'una activitat d'interès públic promoguda per la propietat sobre finques pròpies, per la qual cosa no cal establir cap sistema de gestió urbanística segons els models que preveu la Llei d'urbanisme.

Article 24. Pla d'etapes

Les determinacions contingudes en el present pla parcial urbanístic es podran executar en dues fases. La primer correspon a la instal·lació de la zona de horta a fi de poder començar a explotar la línia de negoci i la rehabilitació de la planta baixa de l'habitatge actualment existent a fi de poder emplaçar les oficines, serveis, sala polivalent i magatzem de l'activitat. I per últim una segona fase que executarà les obres de rehabilitació de la planta pis a fi de instal·lar un habitatge familiar per destinar-lo a la persona que cuidarà i vigilarà l'explotació agrícola i agropecuària i l'adequació de la zona d'ampliació de l'oficina 2 en planta baixa que en fase 1 es destinarà a magatzem.

Article 25. Garantia exigible als promotors

Atès que el projecte no preveu la cessió d'equipaments, espais lliures, ni vialitat pública ja que les intervencions previstes es limiten a l'adequació dels espais privatis de la finca, no és preceptiva la necessitat de constituir la garantia econòmica del 12% del cost de les obres d'urbanització prevista en l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, en relació a l'article 102 de la mateixa llei.

Article 26. Execució i conservació de les obres

Tal com s'ha detallat, el projecte no preveu l'execució infraestructures i obres públiques de cessió a l'ajuntament que demanin l'establiment del compromís del seu manteniment.

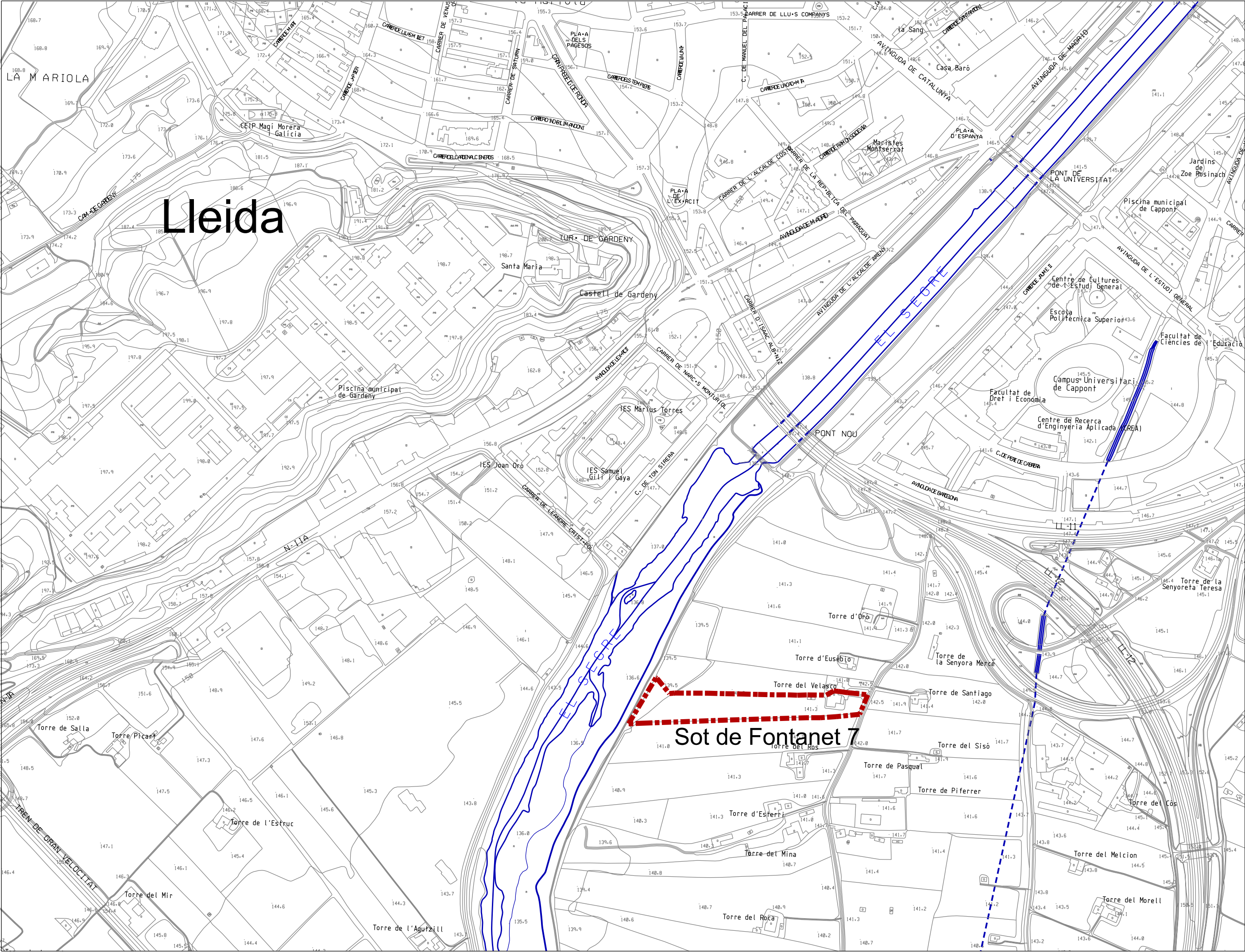
Malgrat això, i d'acord amb les determinacions de l'article 45.1b del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la Llei 3/2012 sí que serà obligació del promotor de mantenir en les condicions adequades els camins públics i accessos als sistemes viaris generals exteriors durant la fase de construcció i d'explotació de la nova instal·lació i de les obres compreses en aquest projecte.

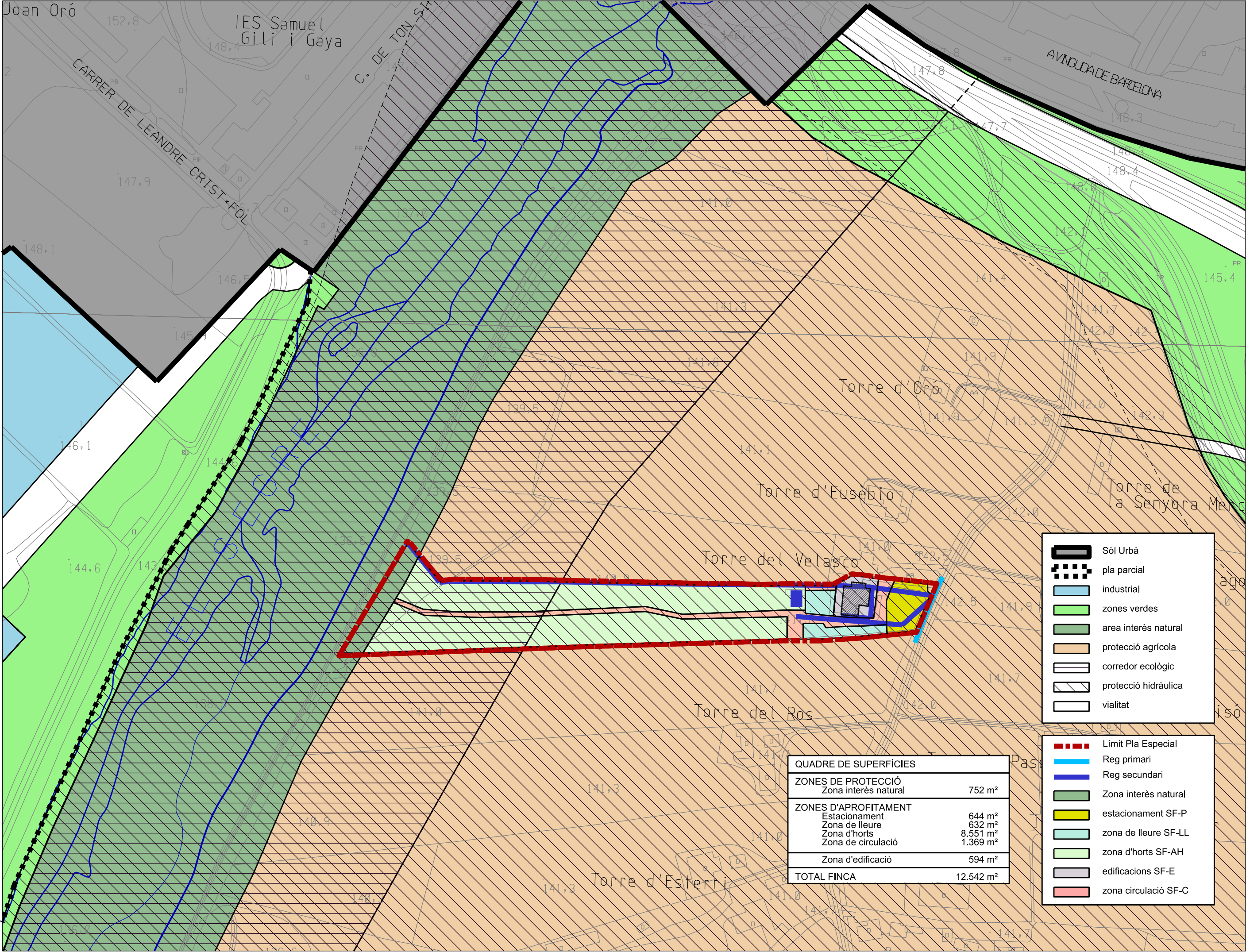
Article 27. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Aquest Pla especial urbanístic no genera nou aprofitament urbanístic segons el que preveuen els articles 36.1, 43.1, 45.1a, 58, 65.3 i 4, i 96, del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, per la qual cosa no és procedent la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

Lleida, maig 2012
Isabel Miquel i Macià, arquitecte

4. PLANOLS





PLA ESPECIAL D'USOS EN FINCA SOT DE FONTANET 7

-LLEIDA-

PUNT ECO AGROAMBIENTAL, S.L.

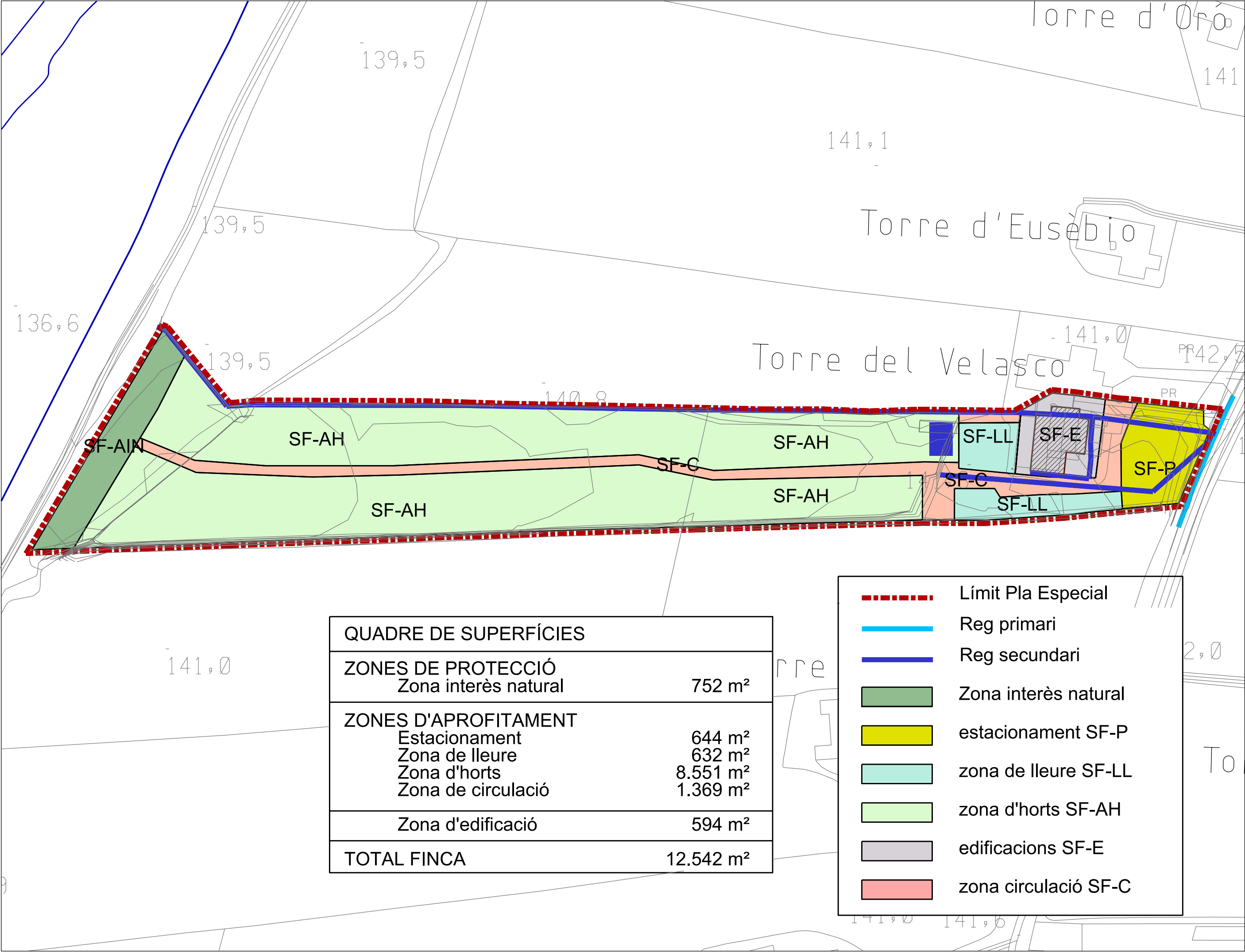
3.1. Proposta sobre planejament vigent

Escala 1/2.000

ISABEL MIQUEL I MACIÀ, arquitecte

febrer 2012

REF. 11/208-6



QUADRE DE SUPERFÍCIES	
ZONES DE PROTECCIÓ	
Zona interès natural	752 m²
ZONES D'APROFITAMENT	
Estacionament	644 m²
Zona de lleure	632 m²
Zona d'hortos	8.551 m²
Zona de circulació	1.369 m²
Zona d'edificació	594 m²
TOTAL FINCA	12.542 m²

Límit Pla Especial

Reg primari

Reg secundari

Zona interès natural

estacionament SF-P

zona de lleure SF-LL

zona d'hortos SF-AH

edificacions SF-E

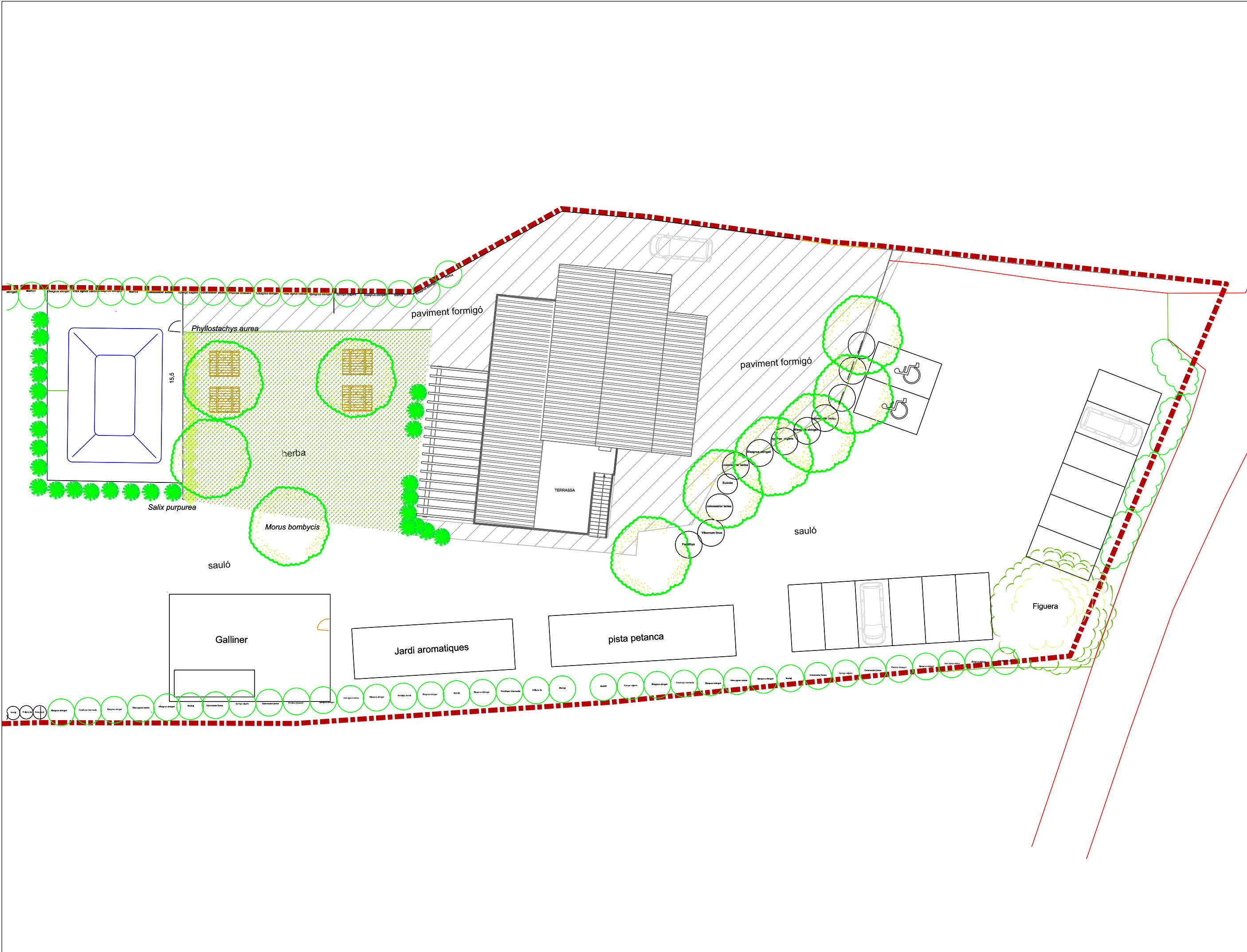
zona circulació SF-C

PLA ESPECIAL D'USOS EN FINCA SOT DE FONTANET 7

-LLEIDA-

PUNT ECO AGROAMBIENTAL, S.L.

3.2. Zonificació sobre planejament vigent



PLA ESPECIAL D'USOS EN FINCA SOT DE FONTANET 7

-LLEIDA-

PUNT ECO AGROAMBIENTAL, S.L.

3.3. Detall ordenació zones

Escala 1/250

**AVANTPROJECTE DE REFORMA I CONSOLIDACIÓ DE UNA
EDIFICACIÓ D'HABITATGE RURAL PER DESTÍ D'AULA DE
NATURA, OFICINES I HABITATGE
AL SOT DE FONTANET, 7
LLEIDA (EL SEGRÀ)**

I GENERALITATS

1 OBJECTE DEL PROJECTE

El projecte contempla la rehabilitació i consolidació estructural d'una edificació actualment existent per destinar-la en part a oficines, aula i sala polivalent i habitatge en una finca rústega.

2 EMPLAÇAMENT

L'edificació actualment existent es troba situada a la finca cadastral polígon 26 parcel·la 87 del terme municipal de Lleida amb referència cadastral 25900A026000870000LH per la parcel·la agrícola i el numero 026008703880640001EZ per la edificació. La finca inclosa dins del Pla Especial té una superfície de 12.542 m², amb accés per la banda est des del camí del Sot de Fontanet.

La propietat es de la societat Sepeco S.L. amb domicili a Lleida al carrer Picasso número 2 i amb CIF B-25321902, representada per Sr. Jaume Riu i Bernaus veí de Lleida amb DNI 40.836.972-N,.

3 PROMOTOR

El promotor de les obres definides en el present projecte es la societat Punt Eco Agroambiental S.L. amb adreça fiscal al CEEI Lleida, Complex de la Caparrella, 3, 25192 Lleida i NIF B-25723800, representada pel Sr. Jordi Prats Segura, amb DNI 47.680.865 W i amb domicili habitual a C/ Roca Llaurador, 7 2on 2a, 25003 Lleida.

II DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

1 CONDICIONAMENTS GENERALS

1.1 Solar: superfície, partions

La finca té una forma rectangular amb molt poca pendent. Accés es troba a la banda est per un camí rural al qual s'accedeix al sòl urbà de Lleida a la zona de la carretera de Barcelona.

La finca té una superfície inferior a la unitat mínima de conreu, però no prové de cap segregació, ja que està inscrita com a finca independent en el Registre de la Propietat número 3 de Lleida al tom 1.829, llibre 119. Foli 168, finca número 7.707. Els pertany als propietaris per compravenda de l'any 2005, i amb anterioritat es va transmetre al 1999.

1.2 Planejament vigent. Normes urbanístiques

Segons la normativa vigent el solar es troba dins la classificació de Sòl no urbanitzable.

Aquest avanç projecte forma part del Pla Especial d'usos de la finca per poder emplaçar els usos que es preveu en aquest document.

1.3 Estat actual

Les edificacions actualment estan destinades a habitatge familiar i coberts agrícoles.

Els coberts situats a ponent i nord, quasi adossat a la partió amb la finca veïna es troben en molt mal estat i varen ser construïts en les últimes dècades. Estan destinats a coberts agrícoles i magatzem.

Son construccions de molt poca qualitat, amb tancaments d'una sola full de totxana i coberta de fibrociment. Possiblement han estat construïdes en la dècada dels 60 ja que en les fotografies àrees del 1954 i el plànol cadastral del 1963 no hi consten.

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES EXISTENTS

PLANTA BAIXA	
HABITATGE	150,00 m2
MAGATZEM	75,00 m2
TOTAL	225,00 m2

COBERTS I PORXOS	
PORXO 1	47,00 m2
PORXO 2	58,50 m2
PORXO 3	45,00 m2
PORXO 4	8,30 m2
CASETA DEL POU	10,00 m2
TOTAL	168,80 m2

PLANTA PIS	
HABITATGE	110,00 m2
MAGATZEM	75,00 m2
TOTAL	185,00 m2

1.4 Programa funcional

El programa funcional demana la reordenació de les edificacions existents a fi de retornar la zona ocupada a la ocupació que tenia segons les fotografies del 1954. Per aquest motiu es preveu l'enderroc dels coberts annexes que no constaven en les dades del 1954.

Pel que fa referència a l'edificació principal es mantindrà el volum existent i les actuacions seran de consolidació de les estructures actuals i l'adequació dels interiors.

Es preveu d'emplaçar les aules de natura i les oficines a la planta baixa i l'habitatge a la planta pis. L'actuació es contempla en dues fases, la primera es l'enderroc del coberts annexes i l'adequació de l'edificació per emplaçar a la planta baixa l'aula de natura i les oficines. Amb posterioritat i, segons la necessitat del projecte econòmic, s'adequarà la planta pis per habitatge o es mantindrà com a magatzem o aula de natura.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

2.1 Criteris funcionals i compositius

Segons el programa funcional, el projecte preveu el reordenar els volums existents i l'adequació del volums que restin per l'ús a que estan prevists segons el Pla.

QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES DE PROJECTE

PLANTA BAIXA	
OFICINES	64,40 m2
SERVEIS	23,60 m2
MAGATZEM	54,70 m2
AULA DE NATURA	97,70 m2
TOTAL	240,40 m2
COBERTS I PORXOS	
PORXO 4	8,30 m2
PASSADIS I ESCALA ACCES PLANTA PIS	14,80 m2
TOTAL	23,10 m2
PLANTA PIS	
HABITATGE	110,00 m2
TOTAL	110,00 m2

2.2 Criteris constructius

S'enderrocaran els coberts que preveu el projecte.

L'edificació es reconstruirà amb materials tradicionals. Es doblaran els tancament a fi de poder donar compliment a les normatives d'estalvi d'energia previstes en el Codi Tècnic, al mateix temps que es substituïran totes les obertures.

Els tancaments es remolinaran amb morter de calç les que estiguin en molt mal estat.

Pel que fa referència a les actuacions de consolidació al fer reforços puntuals en quasi tots els trams estructurals de l'edificació, pel que caldrà revisar totes les biguetes i substituir les que estiguin en mal estat i presentin risc de trencament o esfondrament.

Es mantindran les divisòries interiors i s'obriran nous passos entre elles a fi de fer mes permeable l'espai. Ens els punts on calgui obrir obertures en parets de carrega caldrà fer un reforç estructural a fi de garantir l'estabilitat del forjat.

Es refaran els paviments interiors a fi de poder fer una capa d'aïllament per les humitats que actualment presenta l'edificació.

2.3 Criteris de sostenibilitat

L'edificació disposa d'una orientació que li permet aconseguir dues hores, com a mínim d'acollaments entre les 10 i les 14 hores. Les obertures de la façana sud disposen d'un protecció solar fixa ja que es construirà un porxo de dimensió superior a 1/2 de l'alçada de les obertures. També disposaran de proteccions solars mòbils tipus persianes exteriors.

La seva distribució en planta li permet disposar de ventilació creuada de forma natural.

Es preveu la instal·lació de captadors solars tèrmics a la coberta a fi de produir l'energia necessària per la producció de la aigua calenta sanitària. Es preveu un espai a la planta baixa per emplaçar-hi els intercanviadors i possiblement els acumuladors.

Les edificacions disposarà d'una xarxa separada per les aigües pluvials que es recolliran a la coberta i que es vessaran a la llera.

La xarxa d'aigües residuals es portarà a una fossa biològica.

Dins de l'edifici es preveurà l'espai per les escombraries separades, amb tres cubells diferents. Disposarà de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris (banyeres, dutxes, bidets, lavabos i inodors) i a les aigüeres de la cuina. Les obertures seran amb vidre doble en les tres façanes. Es farà la pre-instal·lació domotica a fi de que es puguin connectar tots els aparells a un element de gestió integrat a fi d'optimitzar els consums.

Els tancaments tant verticals com horitzontals reduiran la Tr de les unitats d'habitació del edifici en mes d'un 20% segons els que es preveu en la norma NRE-AT-87 augmentant la dimensió del gruix dels materials d'aïllament. Es col·locarà l'aïllament a la banda exterior del parament a fi de resoldre els ponts tèrmics i optimitzar l'ús de la massa tèrmica dels materials.

Totes les instal·lacions d'enllumenat dels espais exteriors es realitzaran amb balises solars amb captadors fotovoltaics amb sistema de regulació i detectors de presència a fi de reduir la contaminació lumínica.

2.4 Instal·lacions de sanejament

Es preveu la instal·lació d'una fosa-filtre de sanejament del tipus 3 compartiments, el decantador, el digestor i el filtre biològic. Amb el sistema s'aconsegueix una reducció del 90% en la DBO5, del 70% en la DQO i del 90% de reducció de sòlids en suspensió (segons document annex). Amb aquestes dades ens permet desaiguar en el propi subsòl.

2.5 Xarxa de reg

Es preveu la construcció d'una bassa de reg, soterrada i oberta, la qual s'alimentarà de la xarxa de reg provinent de la sèquia. Es farà un desmunt de 2 metres de fondària, i es deixarà un tal·lus de 45°. Es folrarà amb una capa d'impermeabilitzant amb lamina de PEAD o de PVC. Es deixarà una sortida de sobreexidor a 1,5 metres d'alçada.

La xarxa de distribució interior patirà de la bassa i des de la caseta de bombes es repartirà per la zona d'horta.

3 QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES ÚTILS I CONSTRUÏDES

L'edificació destinada a masia te actualment una superfície construïda de 385,50 m² de planta baixa, 8,30 m² de porxo d'entrada i 185 m² en planta pis, es dir en total 577,50 m² construïts, amb una ocupació de 393,80 m²

Segons les dades de les fotografies aèries del 1954 i els usos del 1963, l'edificació tenia una ocupació de 263,50 m² (volum dins del límit grafiat en vermell). La reforma proposa reduir la ocupació actual, que és de 393,80 m², a 263,50 m², que corresponen a 240,40 m² de superfície tancada i a 23,21 m² de porxos i escala d'accés a la planta pis.

També es preveu la construcció d'una pèrgola lleugera desmuntable de 48,90 m² destinats a espai obert en la situació que actualment hi ha el porxo 2.

A la planta pis es conserven els 185 m² construïts i es destinaran a una ampliació de l'aula de natura o habitatge, segons en una segona fase es consideri necessari.

4 PRESSUPOST

El pressupost d'execució material de l'enderroc dels cossos i la rehabilitació de l'edificació existent ascendeix a la quantitat de **seixanta-sis mil euros (66.000,- €)**.

Isabel Miquel i Macià, arquitecte
Girona a desembre de 2011



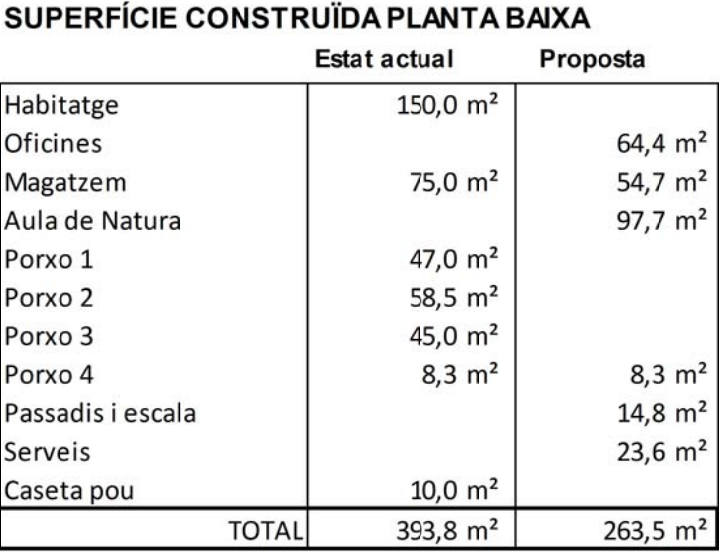
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PLANTA BAIXA

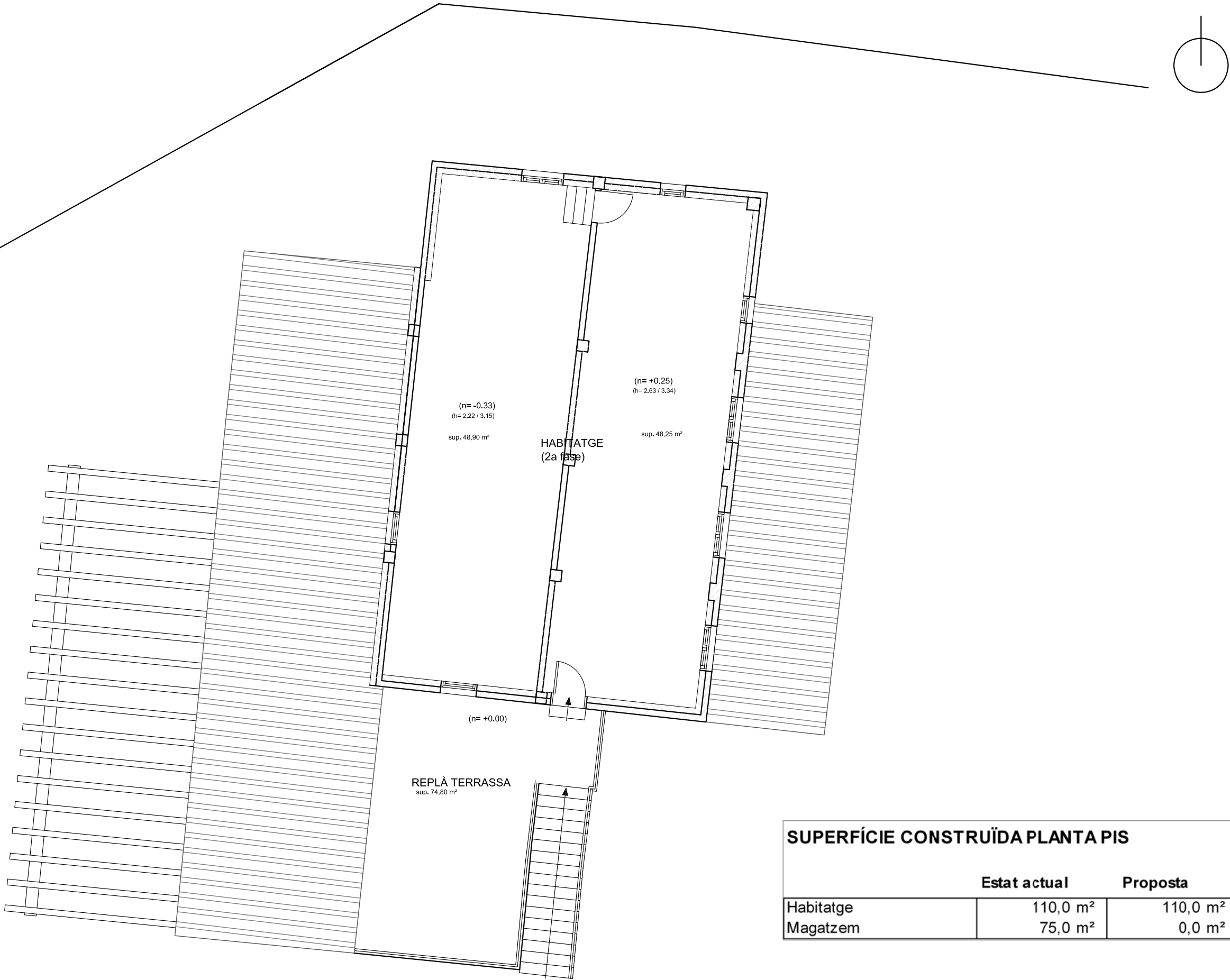
	Estat actual	Proposta
Habitatge	150,0 m²	
Oficines		64,4 m²
Magatzem	75,0 m²	54,7 m²
Aula de Natura		97,7 m²
Porxo 1	47,0 m²	
Porxo 2	58,5 m²	
Porxo 3	45,0 m²	
Porxo 4	8,3 m²	8,3 m²
Passadis i escala		14,8 m²
Serveis		23,6 m²
Caseta pou	10,0 m²	
TOTAL	393,8 m²	263,5 m²





4.3. ESTAT ACTUAL. COBERTA





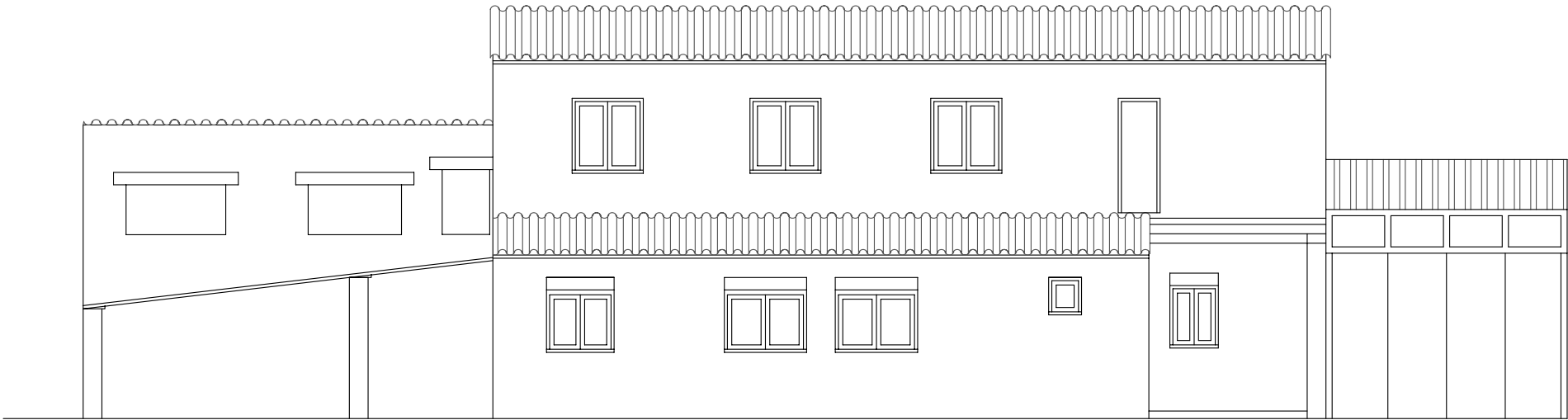
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PLANTA PIS		
	Estat actual	Proposta
Habitatge	110,0 m²	110,0 m²
Magatzem	75,0 m²	0,0 m²



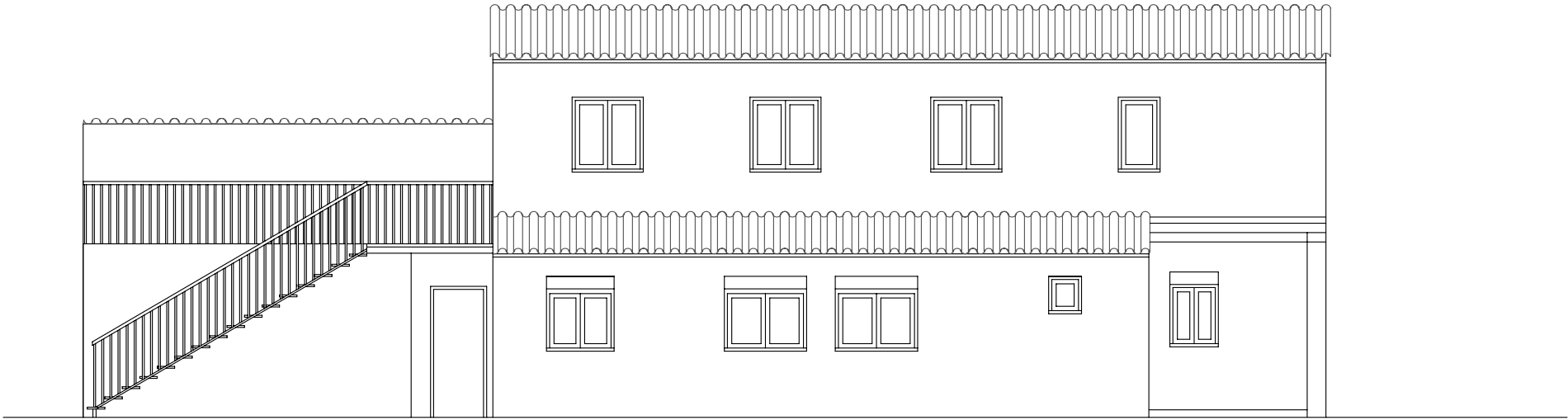
volum edificació segons fotografia aèria del 1954.



Façana Actual

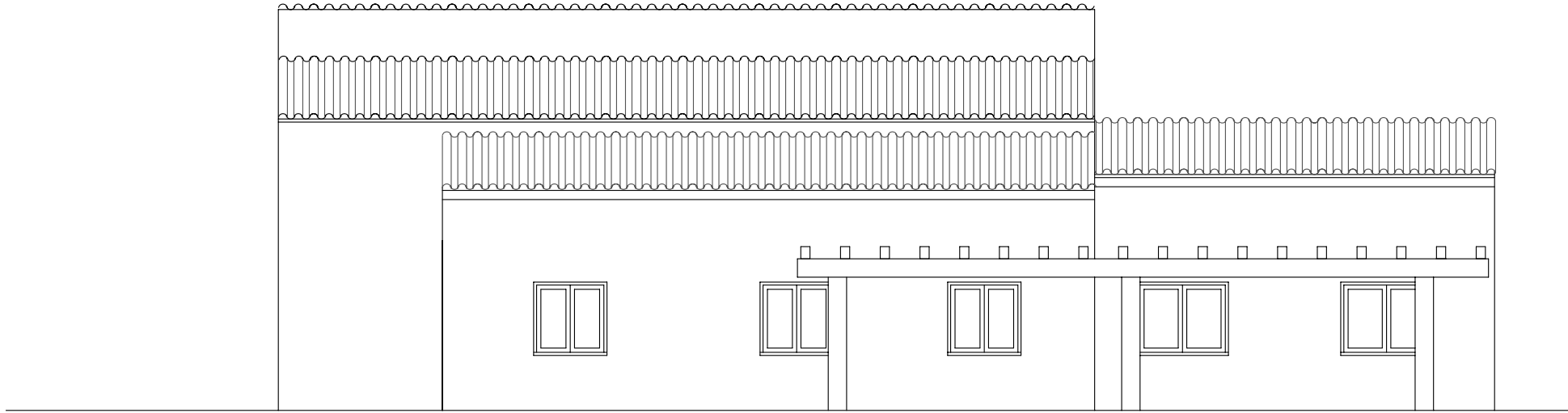


Façana Proposta

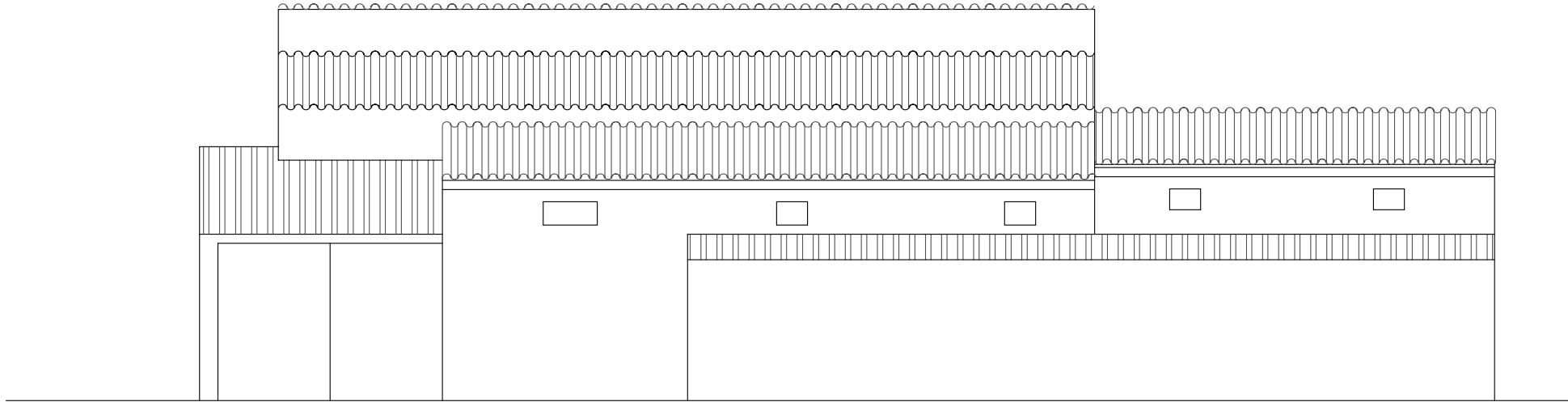




Façana Proposta

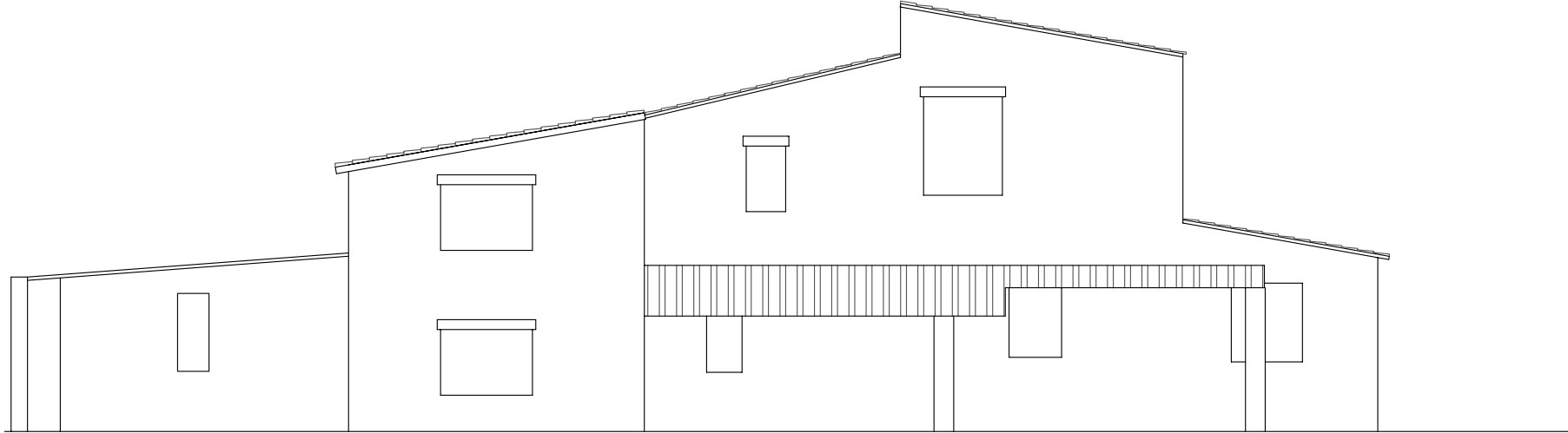


Façana Actual





Façana Actual



Façana Proposta

