

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA
PARCEL·LA 66 DEL PLA PARCIAL DEL CAMÍ DELS FRARES – FASE 3**

LLEIDA

ARQUITECTE:

Carme Casals

ENGINYER:

Ramon Navés Sellart

JULIOL DE 2014

SUMARI

MEMÒRIA	3
FINALITAT I OBJECTE DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA	5
DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA PROPOSTA.....	6
Àmbit.....	6
Topografia	6
Infraestructures existents, condicionats d'implantació com a edifici únic.....	7
PROMOTOR, INICIATIVA I REDACCIÓ DEL DOCUMENT	8
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	8
ANTECEDENTS I MARC LEGAL APLICABLE	9
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA VIGENT	9
PLANEJAMENT GENERAL	9
PLANEJAMENT DERIVAT	10
OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA.....	11
Definició de l'alçària de l'edificació i el nombre de plantes.	12
Dades bàsiques de la modificació proposada.....	12
JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ D'AQUEST PLA DE MILLORA URBANA	12
Contingut documental	12
Necessitat i conveniència de la proposta.....	13
Descripció i justificació de la disposició i ordenació de volums	13
PLANEJAMENT PROPOSAT	14
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	14
JUSTIFICACIÓ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	14
NORMATIVA	17
ORDENANCES REGULADORES	19
GESTIÓ	22
ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.....	24
PLA D'ETAPES	24
ESTUDI ECONÒMIC.....	26
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	28
PLÀNOLS.....	30

INFORMACIÓ	32
ORDENACIÓ	32
ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU	34
SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	36
Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.	36
Concreció del termini de suspensió	36
Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen	36
RESUM	37
Resum de l'abast de les determinacions	37
PLÀNOLS	38
DADES BÀSIQUES DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA	40
ANNEX 2. FOTOGRAFIES FUNCIONAMENT INTERIOR NAU.	42
ANNEX 3. FOTOGRAFIES ENTORN NAU.	44

MEMÒRIA

FINALITAT I OBJECTE DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA

La redacció del Pla de Millora urbana pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de les naus edificades en l'àmbit compres en la parcel·la 66 de la illa 32 del P:P: camí dels Frares, té per objecte adaptar l'ordenació de la edificació executada segons les concrecions del programa d'una industria, (TMI) establerta en la parcel·la, a les determinacions urbanístiques.

La industria que en l'actualitat esta establerta en les naus amb llicència d'activitat és TMI: TECNICAS MECANICAS ILERDENSES, SL. Que, és una empresa tecnològica i industrial que cobreix totes les etapes de la cadena de valor de l'automatització de les línies d'envasat i paletitzat de sòlids amb una índex exportador del 90%.

La especificitat de TMI és que no és tant sols una enginyeria de producte, ni una empresa de transformació industrial, sinó que per l'alt nivell tecnològic dels seus productes acabats i per el seu procés d'industrialització es veu obligada a:

- comercialitzar directament i disposar d'un equip de tècnics comercials a prop de la fabrica per a poder conèixer i seguir els productes, fent de pont entre el mercat i la fabricació.
- un equip d'enginyers de recerca i desenvolupament i d'enginyeria de projectes, tant mecànic com electrònic per al desenvolupament de nous productes i per al seguiment de la fabricació, no de les peces primàries sino de la màquina resultant.
- un equip de control de la cadena de subministrament fortament lligada amb producció i enginyeria que obliga a tenir en proximitat física el taller i les oficines de desenvolupament.
- uns equips productius, de tècnics d'assemblatge, fabricació, control de qualitat i d'expedicions preparat per treballar amb equips electromecànics de grans dimensions, cada cop fet a mida pels seus clients.
- un equip administratiu per donar suport a les necessitats financeres, de RRHH i control pròpies de les empreses industrials

El personal tècnic d'oficines – unes 40 persones – han de ser a prop de la fabricació. Les oficines ha de visualitzar i fer el seguiment de la producció, la part tècnica, de producció, de comercialització no pot estar aïllada de la fabrica, i precisen de espai suficient per a poder treballar, en les oficines es dissenyen els prototipus que es munten en el taller.

La fabricació de les instal·lacions de clients, molt variables en mides, creen la necessitat de gran superfícies lliures en planta (simultaneïtat de muntatge al taller de fins a 5 instal·lacions això és fins a 400 m2 d'ocupació) i de gran alçada (amb punt màxims de fins a 7 metres), demanant que tota la superfície disponible del taller pugui ser susceptible de ser utilitzada pel pont grua.

El funcionament del taller té una necessitat d'un pont grua, amb una altura lliure de 7.5 m, fa que l'alçada per damunt del pont grua siguin els 9 metres lliures.

Les grans llums necessàries per poder encabir i moure les instal·lacions que són el seu producte, que es munten i desmunten, demanen una planta molt lliure amb el mínim de pilars possibles, obligant a que les bigues de cobrició de grans llums estructurals (DELTA) i de suport de la coberta tinguin un cantell central de fins a 2.5 metres.

La construcció resultant és d'una alçada lliure interior de 9 metres per el muntatge, més els 0,8 metres d'arrencada de cantell de les bigues de coberta, eliminen la possibilitat de construir altells per oficines sobre la nau de treball, dins l'alçada reguladora màxima permesa pel pla parcial, de 12 metres.

La empresa ha experimentat un creixement sostingut del 30% anual des de l'any 2008, en personal i en xifra de negocis que han forçat a l'ocupació actual de tot l'espai d'oficines disponible avui en dia en la planta primera.

El projecte de la llicència d'obres de data 27 de desembre de 2007, ja preveia una nau més petita amb una planta primera complerta per al ús d'oficines, annexada a una nau més gran només de planta baixa (nau1). En el procés de la construcció d'aquestes naus (nau 1, 2 i nau 7), ja es va preveure la necessitat pròxima de més espai, tant de taller com d'oficines disponible, ja que s'inicia el creixement en el mercat exportador en plena construcció, i per això la execució va ser de la nau 2 només en planta baixa ja annexa a la nau 1, i en la part que en la llicència s'anomena nau 7, és construïda una planta més per poder ampliar la part d'oficines.

El funcionament de l'empresa és pot dir que és: el 25 % del personal treballa en el 75% de l'ocupació de la nau que és el taller i, el 75% del personal treballa en un espai d'oficines, aquest repartiment de feines que no poden anar deslligades, crea uns desajustos en el repartiment del sostre en l'interior de la parcel·la, no poden funcionar en una nau de planta + 1 planta pis, necessiten una gran nau de planta única a tota alçada (+ de 9 m.) amb un annexa de planta + 2 plantes pis, amb una alçada de planta pis de 2,50 m , fàcilment connectades entre si, tant tecnològicament com funcionalment .

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA PROPOSTA

Àmbit

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums, es troba ubicat al est de la 3a fase del Pla Parcial camí dels frares en la illa 32 parcel·la 66, en el carrer Alcarràs núm. 66. L'àmbit objecte del Pla es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 7.469,66 m².

L'àmbit és la totalitat de la parcel·la 66 que llima al N-E amb zona verda, al S-E parcel·la 65, S-O carrer Alcarràs i N-O parcel·la 78, de la illa 32.

En la parcel·la 66, hi ha una instal·lació de més d'una activitat, i de titularitats diferents. La parcel·la 66 obtingué una llicència de parcel·lació amb dos porcions de terreny: la 66.1 i la 66.2 aprovada mitjançant resolució de l'ajuntament de Lleida de data 22 /06/2006, amb dues referències cadastrals 6096308CG0069E001WX i 609630CG0069E001EX.

En la parcel·la 66 s'atorgà en data 27 de desembre de 2007, una llicència d'obres majors de construcció de set naus sense ús específic, (Esp. 391/07), com un edifici únic d'acord a les ordenances d'edificació del Pla Parcial camí dels frares tercera fase, i en concret en l'apartat 9è de la llicència d'obres, condicionada a la indivisibilitat de la parcel·la i en concret la nau 7 no pot adquirir la propietat horitzontal sola atès a que conte una superfície construïda de 449, 14 m² i el planejament de l'àmbit no admet activitat de menys de 500 m². A partir d'ara la nau 7 és part de la nau1, l'annex d'oficines.

Topografia

Es tracta d'un solar pla en el interior on la cota general correspon a la part sud est de la parcel·la on s'ha ubicat la porta d'accés general, al carrer d 'Alcarràs. S'aporta plànol topogràfic.

Infraestructures existents, condicionats d'implantació com a edifici únic.**Condicionats d'implantació com a edifici únic.**

En l'empresa TMI té un pes important el disseny de equips que posterior les distintes peces seran fabricats per empreses externes i finalment ensamblades en la nau de TMI, com a producte acabat.

Per al disseny de equips i posterior implementació de prototips es primordial la connexió física, i amb instal·lacions elèctriques i de xarxa de dades, entre els tècnics que treballen en el disseny, i el prototips en els que s'està treballant.

Aquest fet crea la necessitat de que en un edifici únic s'han de localitzar les oficines de disseny i el taller de assemblatge de les peces rebudes d'altres tallers per la elaboració dels prototips, i del posterior producte final el qual des de el taller es s'ha de lliurar al client .

Accés a Serveis d'energia elèctrica.

En la parcel·la s'hi troba ubicada una estació transformadora de la companyia elèctrica ENDESA distribucion, prevista per a donar subministre elèctric en baixa tensió.

La estació transformadora te accés directament des de el carrer i a continuació d'aquesta, encastats en el mur s'hi troben els armaris per a la ubicació de comptadors elèctrics.

Des de els armaris de comptadors parteix dos tubs de PE90mm fins a cada una de les 7 naus previstes en el projecte executiu inicial. Tots aquest tubs transcorren per el espai comú situat a darrere de les naus.

Accés a Serveis de telefonia.

En la vorera que dona a la parcel·la s'hi troba una arqueta de l'empresa telefonia de la qual parteixen dos tubs PE63mm, que transcorren per la part comuna situada darrere de les naus.

En front de cada nau segons la compartimentació del projecte executiu de la llicència d'obres inicial s'hi troba una arqueta des d'on deriven dos tubs PE40mm fins a cada una.

Accés a Serveis d'aigua potable.

En el mur exterior que dona al carrer d'accés just després de la porta principal s'hi troba un comptador d'aigua que dona servei a la parcel·la 66.

Del comptador parteix un tub de subministre d'aigua cap al interior de la parcel·la, aquest tub transcorre per la zona comuna situada davant de les naus, i en front de cada nau s'hi troba una derivació amb una clau de pas.

Serveis de Sanejament.

La parcel·la disposa de una sol punt de connexió a la xarxa municipal. La xarxa de recollida de aigües residuals es separativa.

Les aigües pluvials es recullen mitjançant dois ramals un que transcorre per la part posterior de les naus i un altre que ho fa per la part frontal. La unió dels dos ramals es realitza en una arqueta situada pròxima a la porta principal d'accés a la parcel·la.

Les aigües negres es recullen en un col·lector que passa per davant de les naus i en cada una d'aquestes s'hi troba una arqueta de derivació. En una arqueta situada pròxima a la porta principal d'accés , dedicada exclusivament a les aigües negres; es on es troba la derivació a la xarxa general.

PROMOTOR, INICIATIVA I REDACCIÓ DEL DOCUMENT

Es redacta aquest document a iniciativa privada del promotor de TECNICAS MECANICAS ILERDENSES, SL, CIF b-25451469. C/ Alcarràs 66 Polígon industrial camí dels frares 25190 Lleida

El document es redacta per encàrrec a l'arquitecte Carme Casals i Serrano núm. col. 16361/9 i al enginyer redactor de les llicències d'activitat, Ramon Navés Sellart enginyer industrial núm. Col·legiat 10290.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Segons escriptura de compravenda:

II En data 17 de març de 2006 es va signar el contracte de compravenda de la parcel·la núm. 66 de l'actuació industrial el Camí dels frares, a favor de les entitats Mecanizados Calvet- Garriga, SL i Tècnicas Mecàniques Ilerdenses, SL.

La parcel·la 66 s'haurà de segregar de la finca esmentada en l'Exposen I de la present escriptura.

III. La finca esmentada aconsegueix els requisits fixats pel vigent planejament aprovat definitivament en data 24 de març de 2003.

IV Mitjançant escrit registrat d'entrada en data 16 d'octubre de 2006, els adjudicataris van manifestar a l'INCASOL que van presentar a l'ajuntament de Lleida una sol·licitud per dividir la parcel·la núm. 66 en dues porcions de terreny, i que l'esmentat ajuntament la va acceptar mitjançant resolució de data 22 de juny de 2006.

Per aquest motiu, els adjudicataris van sol·licitar la formalització de l'escriptura pública de compravenda d'acord amb la nova figura i superfícies de les parcel·les 66.1 i 66.2.

V Estudiada aquesta sol·licitud, la direcció de l'INCASOL , va adoptar en 16 de novembre de 2006, la següent resolució que entre altres disposicions estableix:

“CANCEL·LAR l'adjudicació de la parcel·la núm. 66 de l'actuació industrial el Camí dels frares, a Lleida, a petició dels seus adjudicataris MECANIZADOS CALVET GARRIGA, SL (50%) i TÈCNICAS MECANICAS ILERDENSES, SL (50%).

ADJUDICAR la parcel·la núm. 66.2, segons llicència de parcel·lació de l'ajuntament de Lleida de data 22/06/2006, a TÈCNICAS MECANICAS ILERDENSES, SL.

Parcel·la 66.2

Porció de terreny edificable situada en el terme municipal de Lleida que compren la parcel·la assenyalada amb el número 66.2 en l'actuació industrial el Camí dels Frares, de figura irregular i de 3.734,83 metres quadrats de superfície.

Afronta al nord-oest part amb parcel·la núm. 78 i part amb verd públic, al nord est amb verd públic, al sud est amb la parcel·la núm. 65 i al sud oest amb la parcel·la 66.1.

ANTECEDENTS I MARC LEGAL APLICABLE

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 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'apravà 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.

El Pla Parcial el Camí dels Frares, va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en data 5 de juliol de 1989.

Modificació puntual del Pla parcial el Camí dels Frares (3a fase) . Text refós (Recull el text normatiu incorporat d'ofici en l'acord d'aprovació definitiva que va adoptar el pla de l'ajuntament de Lleida el 28 d'abril de 2006). Publicat al BOP 176 en data 26/12/2006.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

PLANEJAMENT GENERAL

Son d'aplicació en aquest PMU els articles 14 i 15 de la normativa del PGL.

Art.14 Precisió de límits i tolerància màxima

Els límits de les zones dels sistemes, dels sectors o de les àrees de planejament i de les unitats de gestió o polígons, es podran precisar en els respectius Plans Parcial o Especials, i en els Estudis de Detall, i els documents de delimitació de les unitats de gestió o polígons d'acord amb els següents criteris:

a) Respondran a ajustaments gràfics, justificats, deguts a:

1. Les alineacions o línies d'edificació vigents;
2. Les característiques topogràfiques del terreny;
3. Els límits de la propietat rústica o urbana;
4. L'existència d'altres elements físics.

b) No comportaran distorsions significatives de la forma, amb una tolerància d'un cinc per cent (5%), respecte de la superfície originària dels plànols d'ordenació.

Art.15 Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla General els sistemes que componen l'estructura urbana proposada i, respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament, l'aprofitament urbanístic entès com la ponderació de l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. L'edificabilitat s'expressa, en tots els casos, en m2 de sostre per m2 de sòl.

En el cas de l'ús residencial, la intensitat de l'ús és la densitat i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea.

La resta de paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació: alçàries, profunditats, ocupacions, etc., són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment de la superfície i del valor estructurant dels mateixos en el àmbit d'actuació urbanística.

PLANEJAMENT DERIVAT

La normativa d'aplicació del Pla Parcial Camí dels Frares és, pel que fa a les determinacions de les zones industrials I i II, es manté *l'articulat de la normativa del Pla Parcial Camí dels frares*, la següent:

ZONA INDUSTRIAL TIPUS II.

Art. 20 Definició:

Compren les àrees predominantment industrial, d'aprofitament privat on s'admeten a uns altres usos compatibles, amb caràcter d'edificació aïllada.

Art 21 Usos admesos.

- 1. Industrial categories 1a 4 definides en l'annex III de les Normes urbanístiques del pla general de Lleida.*
- 2. Magatzems, comercial concentrat i abastaments.*

Art 22 Tipus d'ordenació i parcel·la mínima.

El tipus d'ordenació serà el d'ordenació aïllada.

La parcel·la mínima serà de 1.500 m2.

Art. 23 Numero de plantes edificabilitat i alçada.

El número màxim de plantes serà el de baixa, més una planta pis.

L'edificabilitat neta serà la resultant d'aplicar a la superfície de parcel·la, l'índex de 0,75 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

Art. 24 Ocupació i separacions.

L'ocupació màxima de l'edificació serà la del 60% de la parcel·la.

Les separacions a veïns, carrer i aparcaments públics serà com a mínim 5 metres.

La normativa d'aplicació al àmbit del PMU, del text refós del Pla Parcial fase 3 es la següent:

Article 9 Determinacions de la ordenació- article d'aplicació a tot el pla parcial Camí dels Frares.

La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents, mitjançant projecte únic i en el tràmit de llicència d'obra, és mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m2 ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats. El projecte incorporarà un plànol amb la divisió de les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tendència de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:

- a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitgeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà de 60% de la parcel·la.*
- b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés i una reserva d'estacionament a cel obert de dos places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'art. 119 de la normativa del PGL.*
- c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima , així com la resta d'edificació dels apartats següents.*
- d) L'espai lliure privat no es dividirà i tindrà un accés únic.*
- e) L'índex d'edificabilitat net serà el corresponent a la zona.*

OBJECTIUS I CRITERIS DE LA PROPOSTA

La finalitat del Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums en la parcel·la 66 del Pla Parcial camí dels frares definits pel planejament vigent, és concreta en l'adequació de l'ordenació del sostre, concedit en la llicència d'obres majors, que es d'acord a les ordenances edificatòries del Pla parcial el Camí dels Frares fase 3.

I correspon a la ordenació del sostre de l'edifici ja construït, en la tipologia d'edificació aïllada, i en concret en el nombre de plantes de l'annex d'oficines, sense que, en cap cas, suposi un augment del sostre de la totalitat de la parcel·la.

La proposta planteja d'acord a la llicència d'obres atorgada, una ordenació d'un únic edifici, amb la ocupació que té actualment construïda, del 59, 90%, tot ell en una única alçada, la existent de 10,33 m., amb 6 naus, (la nau 7 passa a formar part de la nau 1), amb el índex d'edificabilitat de 0,75 m2 de sostre/ m2 de sòl.

En la parcel·la es determina una zona lliure d'edificació, a cota natural del terreny, que constituirà espai lliure privat de la parcel·la, indivisible on hi ha executades unes servituds de pas de les instal·lacions..

La proposta d'ordenació, que es concreta en els plànols d'ordenació, és en la parcel·la edificable de 7.469,66 m² de superfície segons escriptura.

La ordenació determina per aquesta construcció industrial, dins l'alçada edificatòria màxima, una distribució del sostre, resultant de la definició de l'alçada de les plantes per determinants tècnics, de manera que l'edificació resultant, en una part de l'edifici només té planta baixa, i en l'annex de les oficines, pot tenir planta baixa+2 Plantes pis, així es

pot formalitza arquitectònicament l'expressió d'una organització, empresarial i tècnica, que per una part necessita una alçada lliure interior de més de 9 metres i per l'altra en les oficines necessita una alçada lliure interior de 2,5 m. .

Així, els objectius fonamentals del Pla de Millora que es formula són:

Definició de l'alçària de l'edificació i el nombre de plantes.

L'alçària de l'edificació proposada a partir de la cota natural del terreny és l'alçada reguladora màxima de 12 metres, d'acord al Pla parcial i a la llicència d'obres.

Les naus 3,4,5,6 (segons llicència d'obres), són de PB+1PP.

Les naus 1,2 són de P.B. i en l'annexa de la nau 1 d'ús oficines (que no es poden segregar de la nau 1) és P.B.+2 P.P.

La resta de paràmetres ja estan regulats en la llicència d'obres atorgada.

Dades bàsiques de la modificació proposada

Àmbit modificació: 7.469,66 m²

Naus edificades (sòl susceptible d'ocupació):: 4.480,00 m²

Quadre comparatiu de superfícies computades :

	Planejament vigent (m ²)	PMU Edificació (m ²)	
Parcel·la	1.500	7.469,66 m ²	
edificabilitat	0,75 - m ² s/m ² s	En 66.1	0,75 m ² s/m ² s
		En 66.2	0,75 m ² /m ²
ocupació	- 60%	(4.481,80) 60 %	

JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ D'AQUEST PLA DE MILLORA URBANA

Contingut documental

L'article 68.6 del DL 1/2005 d'Urbanisme estableix expressament que *"els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents"*.

I per això, aquest document s'articularà en els següents apartats:

- Memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Plànols d'informació i d'Ordenació.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl.

D'altra banda, com a Pla de Millora d'iniciativa Privada, s'inclouen com annex a aquest els següents documents (article 97.1):

- d) L'estructura de la propietat del sòl afectat

Necessitat i conveniència de la proposta

La proposta que segueix és en el sentit de regularitzar i adequar l'ordenació de l'edificació proposada en el **Pla parcial el camí dels frares (3a fase)** i les necessitats concretes de l'edifici industrial proposat per la indústria TMI, en una nau única, sense incrementar la edificabilitat ni la ocupació permesa en la parcel·la.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té la possibilitat de fer viable aquest tipus d'indústria, amb un funcionament que no s'adapta a la ordenació general de naus en planta baixa totalment edificada i una part d'altells, que resta alçada a la nau.

La proposta no suposa cap alteració de les determinacions normatives establertes al Pla general vigent, no es modifica l'alçada de la edificació de les naus.

L'ordenació proposada resta justificada en la mesura que, es fan més concrets els paràmetres urbanístics de les naus d'edificació aïllada, del P.P. Camí dels frares 3a fase, a les necessitats urbanístiques de distribució del sostre permès, per una indústria que funciona la part industrial en una nau en tota alçada i la part important d'oficines i de I+D tota junta en una part de la nau, i entre si tot inter-connectat, tant informàticament com tècnicament i visualment.

Aquesta modificació resta justificada per la possibilitat de garantir la permanència d'una planta segona ja construïda sobre la primera, només en una part concreta de la que anomenarem Nau 1 de l'actuació, mitjançant la modificació del paràmetre número de plantes en un % de la nau, i la definició de l'alçada de les plantes pis, d'acord a les justificacions tècniques de la proposta.

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les necessitats públiques i privades.

Descripció i justificació de la disposició i ordenació de volums

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums no implica cap aprofitament addicional al no alterar l'índex d'edificabilitat de la parcel·la, ni de la ocupació total, segons la normativa vigent, i la llicència atorgada.

Les naus en filera són paral·leles al llinar nord-oest, a 5 metres del llinar, i deixa la resta d'espai no edificable en la banda sud per tal d'obtenir un pas amb espai de maniobra al davant de les naus, i un accés al aparcament que es al fons de la parcel·la.

La ordenació del sostre respecte a la rasant dels carrers és d'una alçada menor de 12 metres, de 10,33 m. segons llicència. Les dimensions en planta són les permeses per la ocupació del 60%

La urbanització ja realitzada del sistema viari, ja determina les alineacions i rasants de les illes edificables, la proposta s'ajusta a les existents.

PLANEJAMENT PROPOSAT

El PMU proposa unes definicions que complementen els paràmetres d'ordenació del redactat del article 19 de les Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic Camí dels frares fase 3 que es concreten en:

- En la illa 66 és manté l'ocupació de l'edificació en un 60% de la parcel·la.
- Respecte a la edificabilitat és mante la edificabilitat de 0,75 m2/ m2
- Mantenir l'alçada reguladora en la edificació principal i ordenar el sostre interior segons l'alçada necessària tècnicament, i amb el nombre de tres plantes en la construcció annexa d'ús oficines que no es poden segregar de la nau 1, en la subparcel·la 66.2

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han d'incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1.- Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors.

La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

JUSTIFICACIÓ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'Informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

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

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació que, en general, no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, juliol 2014.

Carme Casals Serrano
Arquitecte

Ramon Navés Sellart
Enginyer

