

Aprobat inicialment per l'Ajuntament Ple
en la sessió de data 25 d'abril de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2025.05.07

15:27:05 +02'00'

arku^{urban}3

Carrer de l'Olivera, núm. 16. 25199 LLEIDA
T. 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com

MODIFICACIÓ DEL PGLL AMB ORDENACIÓ DETALLADA

EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MILSA I TERRENYS DE SÒL NO URBANITZABLE

DOCUMENT COMPRENSIU

Situació:

Carretera LL-11, Km. 5, LLEIDA

Promotor:



Ajuntament de Lleida

Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

JULIOL 2024

CONTINGUT

Els documents que integren el document compresiu de la **MODIFICACIÓ del PLA GENERAL DE LLEIDA i ORDENACIÓ DETALLADA en l'àmbit del PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE MILSA I TERRENYS DE SÒL NO URBANITZABLE** del municipi de Lleida, a la comarca del Segrià, província de Lleida, tenen el següent contingut:

ÍNDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1 Objecte del document
- 2 Emplaçament de l'actuació
- 3 Planejament general vigent
 - 3.1 Planejament territorial
 - 3.2 Planejament municipal
- 4 Antecedents urbanístics
- 5 Objectiu i criteris generals de la modificació
- 6 Descripció de la proposta de modificació
 - 6.1 Delimitació d'un sector industrial (SUR-44) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13B)
 - 6.2 Ordenació detallada del SUR-44
 - 6.3 Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D2
 - 6.4 Qualificació de l'Estació depuradora com a Sistema d'Infraestructures en sòl no urbanitzable
- 7 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació
- 8 Normativa urbanística
- 9 Suspensió de llicències

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- DC.1** Planejament vigent
- DC.2** Proposta Modificació
- DC.3** Suspensió de llicències

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1 Objecte del document

L'objecte del present document és la **Modificació del Pla General de Lleida amb ordenació detallada en l'àmbit del Pla Especial de MILSA i terrenys de Sòl No Urbanitzable**, per tal de permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial en la part sud de l'àmbit de l'actual Pla Especial de Milsa i en terrenys de Sòl No Urbanitzable.

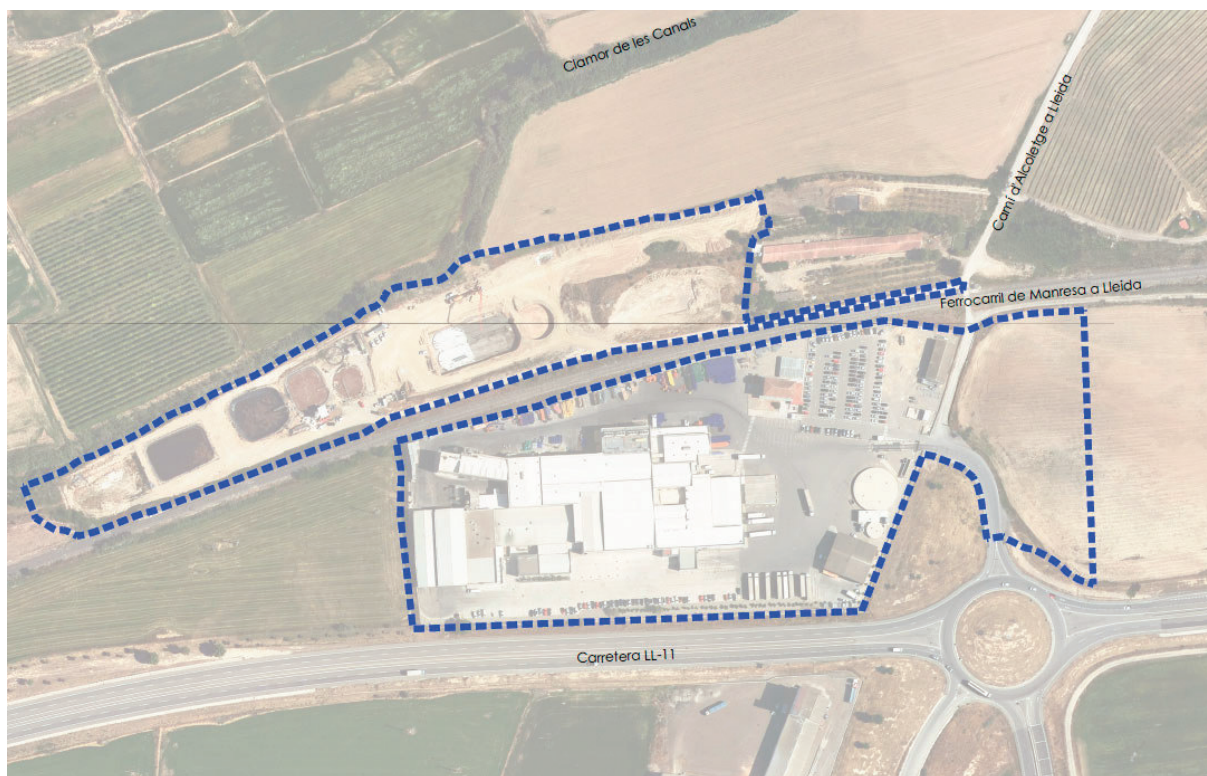
El document, a part del contingut corresponent a la Modificació del planejament, **detalla i defineix l'ordenació i normativa del sector resultant** (documentació i determinacions pròpies d'un Pla Parcial Urbanístic) per tal de realitzar el tràmit mitjançant un sol instrument urbanístic i permetre així el desenvolupament immediat del sector, tal i com preveu l'article 58.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

El document ha estat **redactat a petició de Avícola de Lleida S.A.U. (AVIDEL)**, i d'acord amb el que preveu l'article 101.3 del TRLUC, **l'Ajuntament de Lleida ha valorat positivament la iniciativa plantejada i accepta esdevenir promotor de la present modificació**, procedint a llur tramitació.

2 Emplaçament de l'actuació

La present modificació s'emplaça en l'àmbit del vigent Pla Especial Urbanístic de Milsa i en terrenys de sòl no urbanitzable confrontants, i es situa a l'est del municipi de Lleida, amb accés des de la carretera LL-11.

Aquest àmbit es discontinu degut al pas de la línia de ferrocarril de Lleida a Manresa per la seva part central.

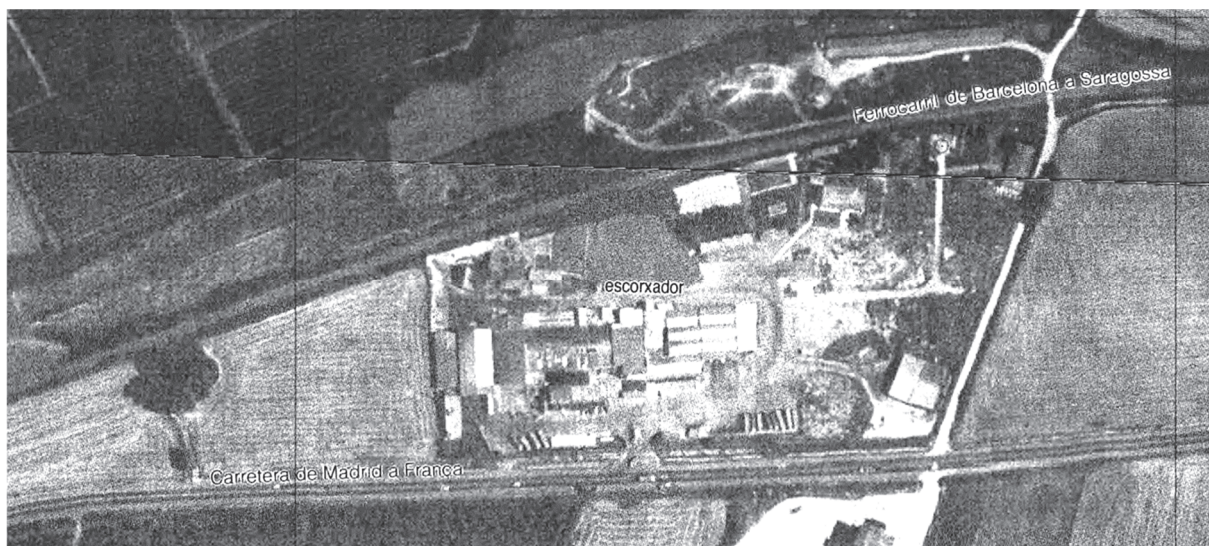


Ortofotomapa àmbit Modificació

4 Antecedents urbanístics

La present modificació afecta l'àmbit on s'ubica l'activitat d'escorxador avícola de l'empresa Avícola de Lleida S.A.U. (anteriorment anomenada Matadero Industrial de Lérida S.A. – MILSA), i uns terrenys confrontants de sòl no urbanitzable d'ús agrícola.

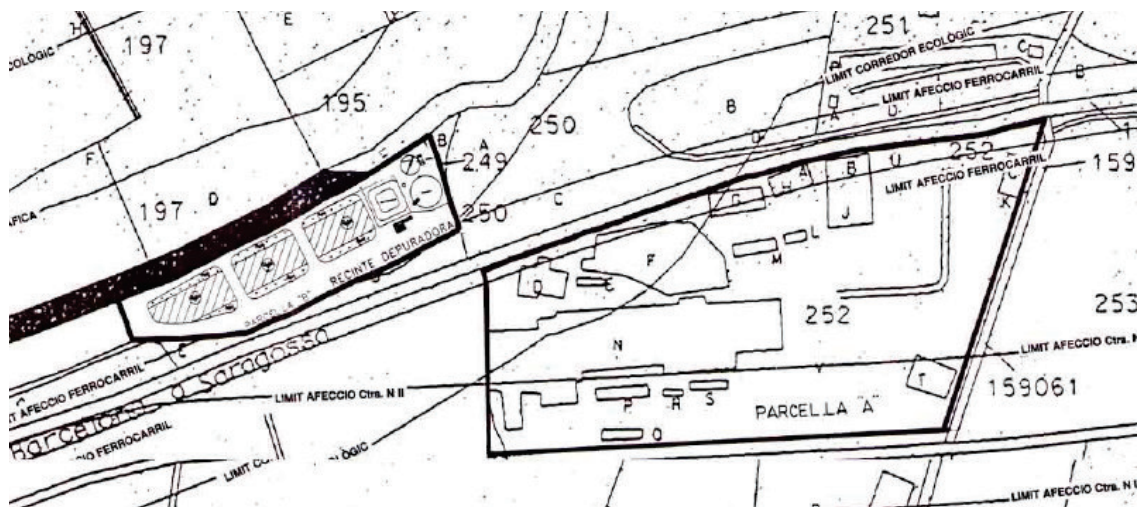
L'activitat d'escorxador es va iniciar l'any 1962 amb la corresponent llicència de l'Ajuntament de Lleida, el Ministeri d'Agricultura i de la Delegació Industrial. A part de les edificacions i instal·lacions necessàries per als processos productius, l'activitat disposava d'un sistema de depuració propi pel tractament de les aigües residuals generades.



Imatge Ortofoto any 1986

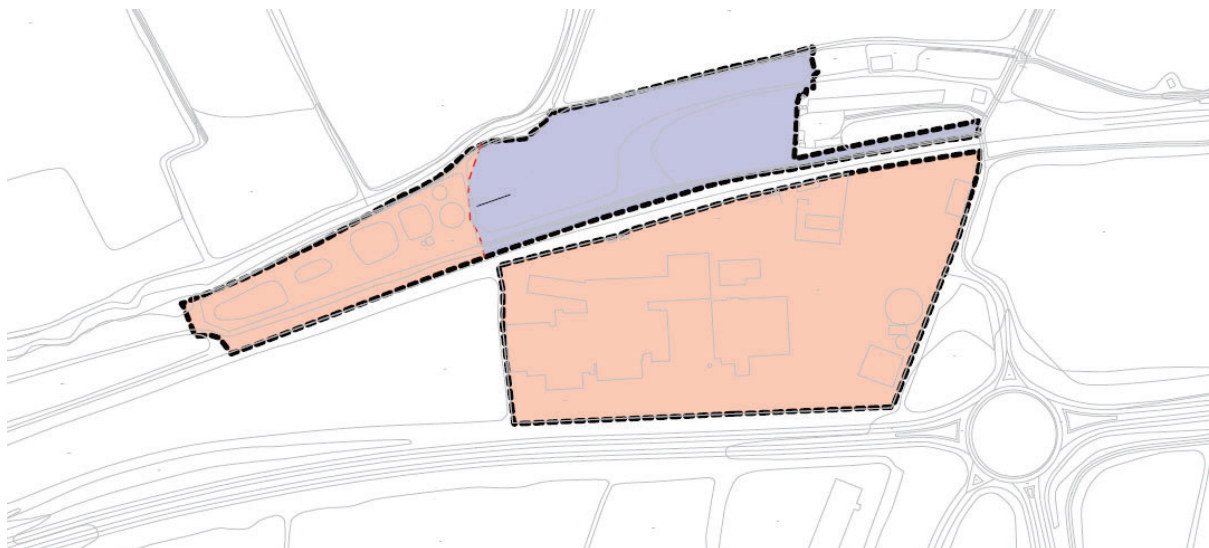
Entre els anys 2000-2003, degut a un augment de la demanda del mercat, l'empresa es va veure obligada a incrementar la seva producció, i conseqüentment va ser necessària una millora i ampliació del sistema de depuració, pel que es va tramitar el **Pla Especial d'ampliació i millora de l'estació depuradora d'aigües residuals**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 19 de març de 2003.

El citat Pla Especial delimitava dos àmbits: Parcel·la A, situada al sud de la via del tren, i Parcel·la B, situada al nord de la via. Per a la parcel·la A únicament es recollia les edificacions existents implantades d'acord amb el planejament vigent, i per a la Parcel·la B s'establien els paràmetres de sostre i ocupació per permetre l'ampliació i millora del sistema de depuració.



Imatge Plànol 08. Ordenació del PE 2003

Posteriorment, el 4 de desembre de 2018, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, va aprovar la **Modificació i ampliació del Pla especial urbanístic de Milsa (MPEU)**, la qual ampliava l'àmbit en la zona nord per tal de possibilitar la implantació de noves instal·lacions de depuració, necessàries per a l'activitat, ubicades en continuïtat amb les ja existents per a l'optimització de recursos.



Imatge Plànol 2. Encaix del Pla Especial de Milsa, de la Modificació del PEU

A nivell de **PLANEJAMENT GENERAL**, el 25 d'abril de 2018, l'Ajuntament de Lleida va aprovar inicialment del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida**, el qual actualment encara es troba en tràmit.

En el document del POUM aprovat inicialment es reconeixia l'activitat existent delimitant l'**àmbit sud** del PEU de Milsa com a **sector de Sòl Urbanitzable Delimitat: PPU a4 Camí de la Moredilla** amb els següents objectius:

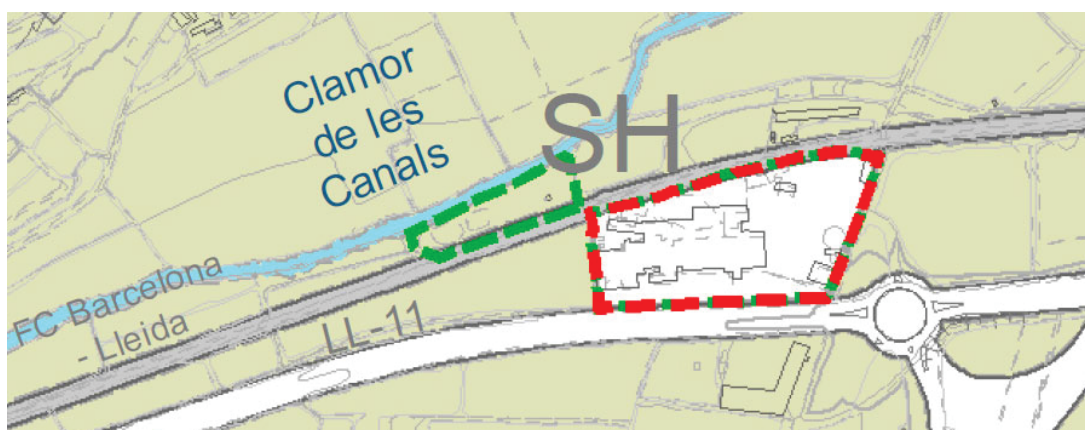
" 1. Objectius:

Desenvolupament amb ordenació urbanística detallada dels sòls d'activitat econòmica en règim d'urbanitzable delimitat.

Consolidació de la implantació industrial existent a l'encreuament entre la LL-11 i la C-13B.

Adequació ambiental i paisatgística de l'activitat existent."

I pel que fa a l'**àmbit nord** del PEU de Milsa, corresponent a la zona de la depuradora (prèvia a l'ampliació del PEU segons la MPEU de 4 de desembre de 2018), es mantenia la seva delimitació com a **Pla Especial en Sòl No Urbanitzable**.



Imatge Plànol OR3.1b. Ordenació del sòl no urbanitzable del document del POUM.

5 Objectiu i criteris generals de la modificació

L'objectiu de la modificació, tal i com s'ha exposat en l'apartat 1.1 del present document, és permetre la **consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial** en la part sud de l'àmbit de l'actual Pla Especial de Milsa i en terrenys de Sòl No Urbanitzable.

Els **criteris generals** de la present modificació són els que es relacionen a continuació:

- a) Garantir un equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc.
- b) Reconèixer l'activitat existent i legalment implantada des de l'any 1962, amb la voluntat de permetre'n el seu manteniment i adaptació als requeriments actuals, en base a l'impacte socio-econòmic positiu que té aquesta en el municipi.
- c) Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria (zones verdes, equipaments, i viari) en continuïtat de la zona industrial.
- d) Racionalitzar l'ús del sòl, amb la contenció en la delimitació del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat.
- e) Millorar ambiental i paisatgísticament la implantació existent.

6 Descripció de la proposta de modificació

Tal i com ja s'ha exposat en apartats anteriors, l'objectiu de la modificació és permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial en la part sud de l'àmbit de l'actual Pla Especial Urbanístic de Milsa i en terrenys de Sòl No Urbanitzable, mantenint l'àmbit on s'ubica l'estació depuradora com a sòl no urbanitzable.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposen les següents modificacions en el planejament vigent (PGLL i MPEU):

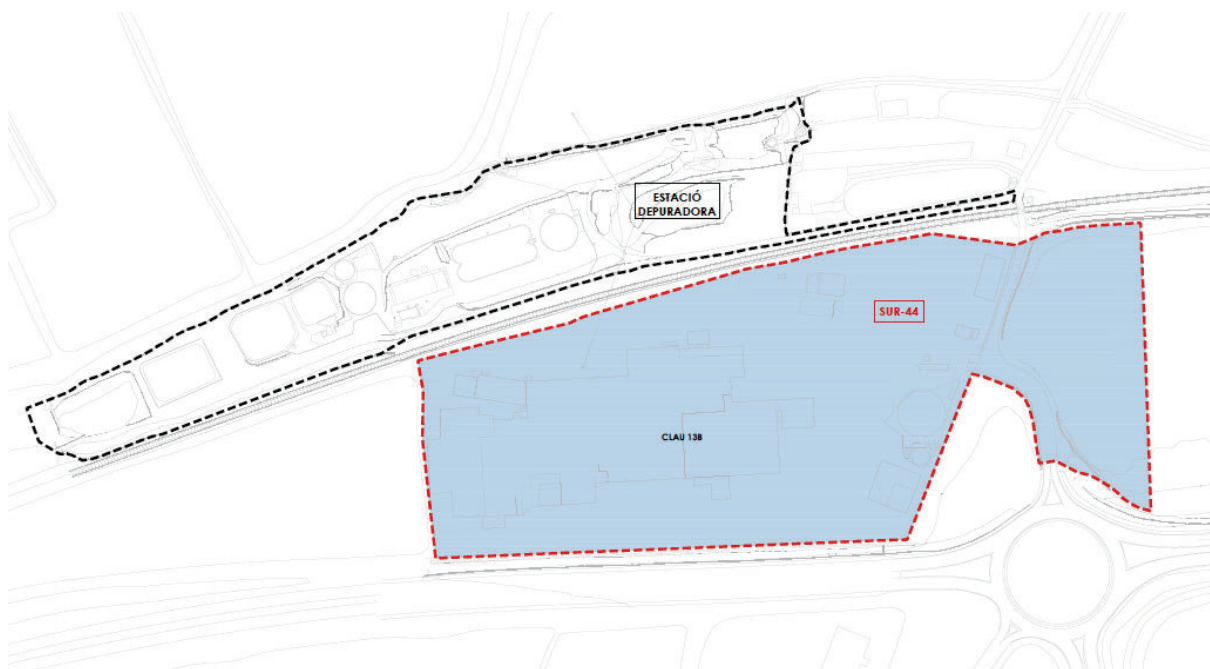
- Delimitació d'un sector industrial (SUR-44) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13B)
- Ordenació detallada del sector SUR-44
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D2
- Qualificació de l'Estació depuradora com a Sistema d'Infraestructures en sòl no urbanitzable

6.1 Delimitació d'un sector industrial (SUR-44) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13B)

La present modificació del PGLL proposa la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial, que seguint la nomenclatura del PGLL, s'identifica com a **SUR-44**.

L'àmbit, amb una superfície de 59.909,03m², estarà format per:

- la part sud el PEU de Milsa, que és on s'ubica l'activitat i edificacions existents, i que esdevindrà la zona d'aprofitament privat d'ús industrial,
- part del camí d'Alcoletge a Lleida, que s'ampliarà la seva secció com a vial d'accés al sector, mantenint la connexió existent entre la rotonda de la LL-11 i el municipi d'Alcoletge,
- i part de la finca situada a l'est del camí, on s'ubicaran les cessions de sistemes per a zones verdes, equipaments i viari.



Imatge delimitació SUR-44

La delimitació del SUR-44 comporta el canvi de classificació de sòl de no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat, i la seva regulació s'estableix amb la creació d'una nova clau de desenvolupament: **Zona d'urbanització industrial preexistent - Clau 13B.**

Aquesta clau recollirà els paràmetres generals per als sòls urbanitzables destinats a recollir les activitats industrials existents i legalment implantades en sòl no urbanitzable en base a la legislació urbanística anterior, i establirà els paràmetres concrets per al desenvolupament del sector SUR-44.

La qualificació amb Clau 13B dels terrenys té com a objectius la delimitació i regulació de l'activitat existent per tal de reconèixer-la i permetre les ampliacions necessàries per garantir el seu funcionament i millora, establint-ne les corresponent cessions.

Els paràmetres principals d'aquesta nova clau, tant generals com específics per al SUR-44, són els següents:

- Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 - o Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - o Equipaments comunitaris un mínim del 5% de la superfície del sector.
 - o Vialitat pública resultat de l'ordenació física.
- Cessió del 15% de l'aprofitament mitjà del sector.
- Tipus ordenació: edificació aïllada sobre parcel·la.
- Alçada Màxima Reguladora: 12 m
- Nombre màxima de plantes: PB + 2PP
- Ocupació màxima: 48,2443% de la superfície total del sector.
- Índex d'Edificabilitat Brut: 0,6433 m²st/m²s
- Separacions edificació: 10 m del front del vial i 5 m de la resta de lindars.

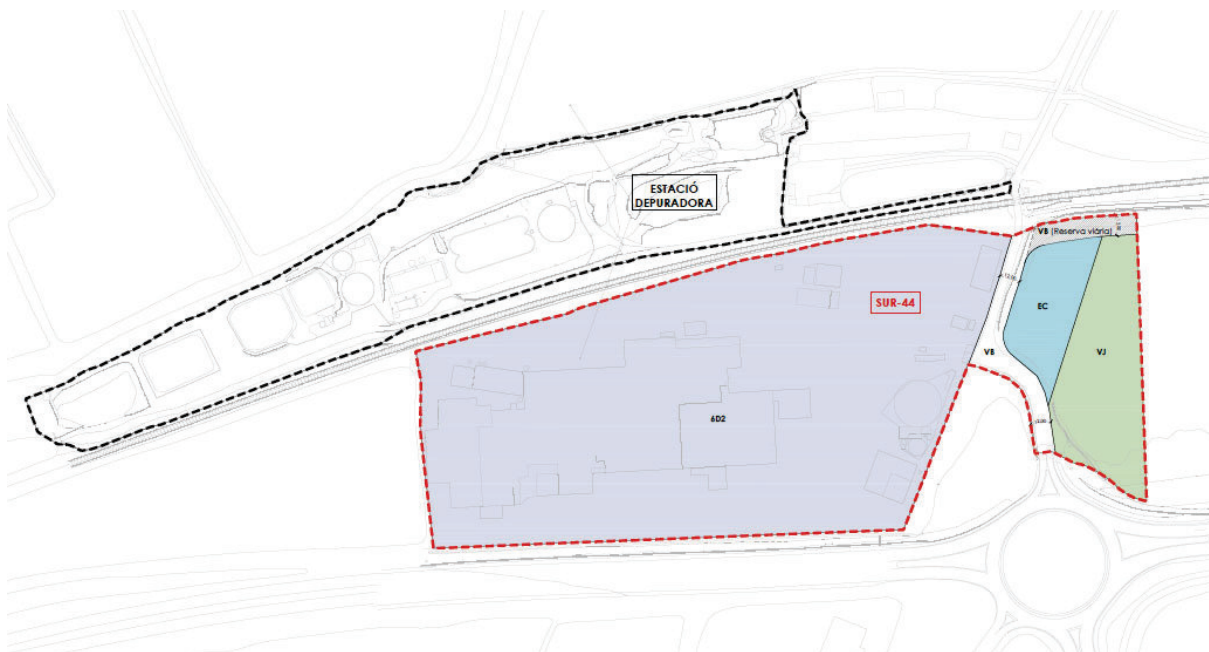
La incorporació d'aquesta nova clau (Clau 13B) comporta la creació d'un nou article en el PGLL dins la Regulació del sòl urbanitzable: **Art. 199bis Zona d'Urbanització Industrial preexistent - Clau 13B**, el redactat del qual s'incorpora en l'apartat de NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

6.2 Ordenació detallada del SUR-44

A partir de la delimitació del Sector SUR-44 i dels paràmetres d'aquest definits en la Clau 13B – Zona d'urbanització industrial preexistent, en el present document també s'estableix la seva ordenació i normativa detallada, en base a l'establert en l'article 58.7 del TRLUC.

Els terrenys que configuren l'àmbit del SUR-44 es qualifiquen amb les següent zones i sistemes:

- Clau VB - Sistema Viari Bàsic
- Clau EC - Sistema d'equipament comunitari
- Clau VJ – Zones verdes o Jardins (Clau VJ)
- Clau 6D2 – Subzona de creixement industrial tipus 2



Imatge delimitació i zonificació SUR-44

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE		SOSTRE	
	Clau VB - Viari Bàsic	2.656,72 m²s	4,43%		
	Clau EC - Equipament Comunitari	3.002,94 m²s	5,01%		
	Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.078,26 m²s	10,15%		
TOTAL SISTEMES		11.737,92 m²s	19,59%		
	Clau 6D2 - Creixement industrial. Tipus 2	48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s	100,00%
TOTAL ZONES		48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s	100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE SUR-44		59.909,03 m²s	100,00%	38.536,89 m²s	100,00%

6.3 Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D2

Es proposa la creació d'una nova clau que, seguint amb la nomenclatura de claus industrials del PGLL i posteriors modificacions, s'identifica com a **Clau 6D2 – Subzona de creixement industrial tipus 2**.

Aquesta subzona s'inclourà dins de la Zona de creixement industrial (Clau 6D) que compren les zones d'extensió industrial resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com és el cas del sector SUR-44, que es delimita i s'inclou la seva ordenació detallada dins de la present modificació del PGLL.

La nova subzona recollirà els paràmetres concrets a aplicar a la parcel·la industrial del sector SUR-44, resultants del reconeixement de les edificacions existents i de les necessitats de creixement de l'activitat previstes, i similars als de les altres claus industrials i logístiques del municipi.

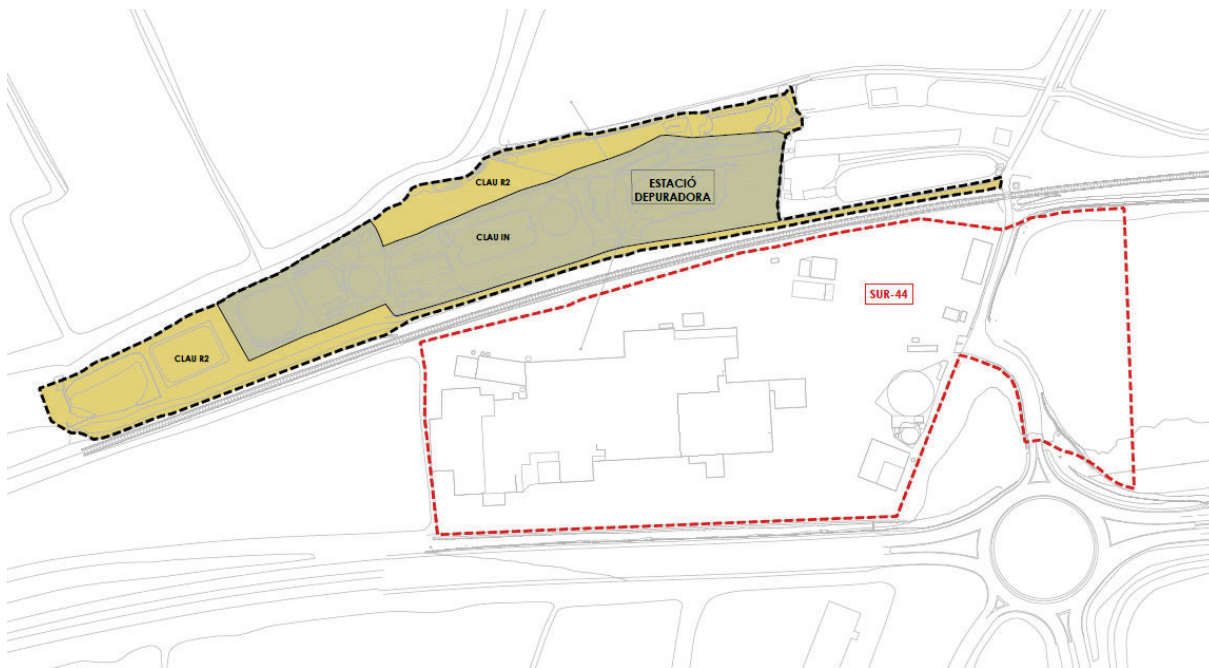
Els paràmetres principals d'aquesta nova clau són els següents:

- Parcel·la mínima: 30.000m²
- Ocupació màxima: 60% de la parcel·la
- Índex d'Edificabilitat Net: 0,80 m²st/m²s
- Alçada Màxima Reguladora: 12 m
- Nombre màxima de plantes: PB + 2PP
- Separacions edificació: 10 m del front del vial i 5 m de la resta de l'indar.

La incorporació d'aquesta nova subzona (Clau 6D2) comporta la modificació de l'article 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D, creat en la *MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU*, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 25 de maig de 2023.

6.4 Qualificació de l'Estació depuradora com a Sistema d'Infraestructures en sòl no urbanitzable

En l'àmbit nord de l'actual PEU de Milsa, discontinu de la resta pel pas del ferrocarril i respecte el qual no es preveu cap tipus d'actuació, es proposa mantenir la seva condició de **sòl no urbanitzable** i les instal·lacions existents, i se li assigna la **Clau IN – Sistema d'Infraestructures** als terrenys ocupats per a la depuradora i els necessaris per a una futura ampliació de les instal·lacions, i la resta de terrenys de l'àmbit mantenen la **Clau R2- Zona agrícola de recs antics**.



Imatge qualificació Estació Depuradora

La proposta plantejada respon a dos condicionants:

- Per una part, el Pla Territorial Parcial de Ponent inclou dins del Sòl de protecció especial de valor natural i connexió la major part de l'àmbit de l'estació depuradora, pel que seguint les directrius establertes en el PTPP aquest sòls cal preservar-los com a sòl no urbanitzable.
- Per altra part, al delimitar com a sector de sòl urbanitzable delimitat la zona de l'activitat industrial, que és la que va motivar la tramitació del PEU de Milsa, no té sentit el manteniment del PEU únicament en l'àmbit nord; per tant, es proposa la qualificació d'aquest àmbit amb Clau IN - Sistema d'Infraestructures i Clau R2- Zona agrícola de recs antics, al adequar-se perfectament al usos i paràmetres d'aquestes claus, i poder mantenir la classificació de sòl no urbanitzable.

La present modificació implica la **derogació del Pla especial d'ampliació i millora de l'estació depuradora d'aigües residuals a la carretera LL-11, pk 468**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 19 de març de 2003, i de la **Modificació del Pla especial urbanístic de Milsa**, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 4 de desembre de 2018, pel que normativament l'àmbit de l'estació depuradora quedarà regulat per la Clau R2- Zona agrícola de recs antics i la Clau IN – Sistema d'Infraestructures.

7 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

L'objectiu de la present modificació, tal i com s'ha exposat en els apartats anteriors, és permetre la **consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial** en la part sud de l'àmbit de l'actual Pla Especial de Milsa i en terrenys de Sòl No Urbanitzable.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposen les següents modificacions en el planejament vigent (PGLL i MPEU):

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-44) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13B)
- Ordenació detallada del sector SUR-44
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D2
- Qualificació de l'Estació depuradora com a Sistema d'Infraestructures en sòl no urbanitzable

L'interès de la proposta rau en el fet que permetrà garantir un **equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc**. Doncs es tracta d'una modificació que **reconeix una activitat legalment implantada** des de l'any 1962 que, degut a l'evolució i canvi de criteris del planejament urbanístic general (Llei d'Urbanisme), va quedar en un règim de transitorietat, al qual es va adaptar mitjançant la tramitació de corresponent Pla Especial i les posteriors modificacions del mateix.

La present modificació pretén establir el marc legal adequat a la implantació existent, per tal de permetre'n el seu manteniment i adaptació als requeriments i necessitats actuals, tenint en compte **l'impacte socio-econòmic positiu** que aquesta té en el municipi.

L'adequació de la classificació i qualificació del sòl a les característiques reals de l'activitat permet, per una banda, la seva consolidació, garantint-ne la seva continuïtat i evitant així generar més edificacions en desús en el sòl no urbanitzable. I per altra banda, que compleixi amb els deures i obligacions d'aquest tipus de sòl, mitjançant la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, i la cessió gratuïta i urbanització dels terrenys per a sistemes de zones verdes, equipaments i vials. Aquests terrenys de cessió per a sistemes s'ubiquen en una zona visible i vinculada directament amb la carretera LL-11, ubicació amb major interès a nivell municipal, i en continuïtat amb l'àmbit de la parcel·la industrial, evitant crear un sector discontinu.

Ahora, la proposta s'ha plantejat des d'un **ús racional del sòl**, amb la contenció en la delimitació del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat, i amb **l'objectiu de millorar ambiental i paisatgísticament** la implantació existent, afavorint la seva integració en l'entorn.

El manteniment de l'àmbit de l'estació depuradora en sòl no urbanitzable es realitza seguint les directrius del Pla Territorial Parcial de Ponent, el qual defineix aquests terrenys com a Sòl de protecció especial de valor natural i connexió que cal preservar com a sòl no urbanitzable. Per altra part, la seva qualificació com a Sistema d'Infraestructures permet suprimir el PEU de Milsa degut a que no té sentit el seu manteniment en el moment que la part industrial que en va motivar la seva delimitació passa a ser Sòl Urbanitzable Delimitat (SUR-44).

Finalment, cal destacar que el document del POUM en tràmit ja preveia la delimitació de la parcel·la on s'ubica l'activitat com a sector de sòl urbanitzable delimitat, i establia la possibilitat d'ajustar els límits del sector en el percentatge que fos necessari per a fer front a les cessions obligatòries per a sistemes urbanístics; que és exactament el que s'ha realitzat en la present proposta de modificació del PGLL.

Per tot l'exposat, queda justificat l'equilibri entre els interessos públics i privats que suposa la present modificació i el seu futur desenvolupament.

Article 1. Modificació de l'article 190

Es modifica l'article 151 del PGLL que resta redactat de la següent forma:

"Art.190 Qualificació Urbanística del Sòl

El Sòl Urbanitzable es divideix en sectors de planejament que incorporen les següents zones:

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
121	12A	Zona d'Urbanització residencial tipus 1
122	12B	Zona d'Urbanització residencial tipus 2
123	12C	Zona d'Urbanització residencial tipus 3
124	12D	Zona d'Urbanització residencial tipus 4
131	13A	Zona d'Urbanització industrial
132	13B	Zona d'Urbanització industrial preexistent
140	14A	Zona d'Urbanització unifamiliar
151	15T	Zona d'Activitats terciàries
152	15L	Zona d'Activitats logístiques

Article 2. Creació d'un nou article 130bis

Creació d'un nou article 130bis, Condicions específiques del Sistema d'Infraestructures SUR-44, dins de l'Apartat 3. Sistema d'Infraestructures del PGLL, amb el següent redactat:

"Art. 130bis Condicions específiques del Sistema d'Infraestructures del SUR-44

1. El sistema d'Infraestructures (Clau IN) del SUR-44 es correspon amb els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable situats al nord del sector, i per sobre de la línia del ferrocarril, formats per l'estació depuradora existent (implantada en base a la "Modificació del Pla especial urbanístic de Milsa, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 4 de desembre de 2018" i el corresponent Projecte Tècnic), i una reserva per a possibles ampliacions del sistema d'infraestructures vinculat al sector.

2. Aquests terrenys queden regulats per l'establert en l'Apartat 3 - Sistema d'Infraestructures amb les condicions específiques establertes en el present article.

3. Degut a que es correspon a un Sistema d'Infraestructures de titularitat privada vinculat directament amb l'activitat del SUR-44, en cas que cessi aquesta activitat, l'estació depuradora i la resta d'instal·lacions vinculades també hauran de finalitzar el seu funcionament i la propietat les haurà de desmuntar i/o enderrocar.

4. Sanejament:

4.1 Les modificacions en els paràmetres d'abocament (especialment, els deguts a un increment de cabal i volum, com a resultat de les possibles ampliacions fins a esgotar el sostre que permeti la normativa urbanística del SUR-44) requeriran de la corresponent tramitació davant l'Organisme Hidràulic competent.

En qualsevol cas, per realitzar un abocament d'aigües residuals al medi (ja sigui de forma directa, o indirecta) cal disposar de la corresponent Autorització d'Abocament, de conformitat amb l'establert al RD 849/1986 d'11 d'abril mitjançant el qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (i posteriors modificacions).

4.2. En relació a l'EDAR existent, l'Agència Catalana de l'Aigua no assumirà la recepció de la mateixa, essent responsabilitat de l'empresa que desenvolupa l'activitat, dur a terme la gestió i

manteniment per assegurar la correcta depuració i no sobrepassar els límits d'abocament, així com disposar de totes les autoritzacions escaients.

4.3. El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials, i residuals depurades, no podrà originar cap afecció a terrenys externs (filtracions, desbordaments, etc.), ni afecció a serveis - instal·lacions existents. El promotor serà responsable de garantir aquesta consideració, quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar.

5. Inundabilitat:

5.1. Les instal·lacions existents i qualsevol actuació que es dugui a terme haurà de ser compatible amb l'article 9bis "Limitacions als usos a la Zona de Flux Preferent en Sòl Rural" i 14bis "Limitacions als usos del sòl a la Zona Inundable" de conformitat amb tot l'establert al RD 849/1986 d'11 d'abril mitjançant el qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (i posteriors modificacions).

5.2. Qualsevol actuació en Zona de Policia de Lleres i/o Domini Públic Hidràulic de la Clamor de les Canals haurà de disposar de la corresponent Resolució emesa per l'Organisme Hidràulic competent, de conformitat amb l'establert al RD 849/1986 d'11 d'abril mitjançant el qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (i posteriors modificacions).

5.3. D'acord amb l'article 5.2.5 de l'annex C de la IRP/971/2010, en cas que en un futur es realitzin noves infraestructures, degut a que els terrenys es troben afectats per una zona potencialment inundable, la infraestructura prevista haurà de preveure que podrà suportar els efectes de les inundacions sense patir danys estructurals greus.

Article 3. Creació d'un nou article 199bis

Creació d'un nou article 199bis, Zona d'Urbanització industrial preexistent - Clau 13B, amb el següent redactat:

"Art. 199bis Zona d'Urbanització Industrial preexistent - Clau 13B

1. Definició de la zona

Compren els sòls urbanitzables destinats a recollir les activitats industrials existents i legalment implantades en sòl no urbanitzable en base a la legislació urbanística anterior.

2. Objectius generals

Delimitar i regular les activitats existents per tal de considerar-les i permetre les ampliacions necessàries per garantir-ne el seu funcionament i millora, establint-ne les corresponents cessions.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. En el desenvolupament dels objectius generals mitjançant el planejament de segona escala (plans parcials) s'ordenarà el desenvolupament de la zona.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:

1. Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la superfície del sector.
2. Equipaments comunitaris un mínim del 5% de la superfície del sector.
4. Vialitat pública resultat de l'ordenació física.

b) Cessió del 15% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

- 4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la.
- 4.2. El corresponent Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris: forma de les parcel·les, ocupació en planta i altres.
- 4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: l'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a planta baixa més dos plantes pis.

Es podrà superar l'altura màxima reguladora en un 20% de sostre de la parcel·la, per tal de permetre la implantació dels elements tècnics necessaris per al funcionament de l'activitat.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Desenvolupament del sector SUR-44

- 6.1. L'àmbit de referència del sector és de 59.909,03 m² de superfície.
- 6.2. El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 48,2443% de la superfície total del sector.
- 6.3. Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim s'estableix en 0,6433 m²t/m²s.
- 6.4. Separacions a límits: 10 metres del front del vial i 5 metres de la resta de l'indars.
- 6.5. S'haurà de donar compliment a les limitacions a la propietat fixades per la legislació sectorial ferroviària i la legislació sectorial de carreteres.
- 6.6. Estació depuradora:

a) El sistema de depuració del sector SUR-44 és l'estació depuradora existent situada al nord de la línia del ferrocarril, implantada en base a la "Modificació del Pla especial urbanístic de Milsa, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 4 de desembre de 2018" i el corresponent Projecte Tècnic.

b) Els terrenys de l'estació depuradora estan classificats com a Sòl No Urbanitzable i qualificats de Sistema d'Infraestructures (Clau IN). Les condicions d'aquests terrenys queden regulades en l'article 130bis Condicions específiques del Sistema d'Infraestructures del SUR-44, dins de l'Apartat 3. Sistema d'Infraestructures del PGLL.

c) Degut a que l'estació depuradora es correspon a un Sistema d'Infraestructures de titularitat privada vinculat directament amb l'activitat del SUR-44, en cas que cessi aquesta activitat, l'estació depuradora i la resta d'instal·lacions vinculades també hauran de finalitzar el seu funcionament i la propietat les haurà de desmuntar i/o enderrocar.

6.7. El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials, i residuals depurades, no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament (filtracions, desbordaments, etc.), ni afecció a serveis - instal·lacions existents. El promotor serà responsable de garantir aquesta consideració, quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementàries que es consideressin necessàries per a evitar que es produeixin, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar.

6.8. Condicions d'integració paisatgística:

- a) Minimitzar l'ocupació de sòl i la superfície impermeable.
- b) Compactar, concentrar i fer un aprofitament ordenat de les edificacions.
- c) Escollir materials pels acabats exteriors de les naus i construccions que permetin un tractament cromàtic adequat i escollir colors (marró-ocres, verds o grisos) que no comportin impacte visual.

- d) *Escollir cobertes que no comportin un impacte visual de tipus reflectant.*
- e) *Minimitzar l'enllumenat exterior.*
- f) *Donar tractament de porta a l'accés al sector.*
- g) *Plantar arbres per apantallament de la zona industrial.*
- h) *Enjardinar la zona d'espais lliures i zones verdes amb espècies autòctones i adaptades.*
- i) *Restaurar ambientalment l'espai lliure i el sòl no urbanitzable a l'entorn de l'EDAR.*
- j) *Integrar la tanca perimetral i ordenar els límits a través de l'espai d'enjardinament.*
- k) *Ordenar i millorar l'aparcament de vehicles dels espais interiors."*

Article 4. Modificació de l'article 176ter

Modificació de l'article 176ter del PGLL, amb la incorporació d'un nou apartat 4.2.- *Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 2, Clau 6D2*, corresponent a la clau urbanística del sector SUR-44, quedant amb el següent redactat:

"Art. 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió industrial resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com ara el Sector SUR 11 i el Sector SUR-44.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel corresponent planejament derivat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordenarà en subzones, pels diferents sectors de desenvolupament, que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 6D1 - Subzona de creixement industrial tipus 1
- Subzona 6D2 - Subzona de creixement industrial tipus 2

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Plans de millora urbana, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 1, Clau 6D1

- a) *Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m² i un front mínim de 30 m.*
- b) *Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 70% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.*
- c) *Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,735 m²st/m²s. No computen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.*

- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de llindars.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.
- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.
- l) Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.

4.2.- Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 2, Clau 6D2

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 30.000 m² i un front mínim de 30 m.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,80 m²st/m²s. No computen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.

Es podrà superar l'altura màxima reguladora en un 20% de sostre de la parcel·la, per tal de permetre la implantació dels elements tècnics necessaris per al funcionament de l'activitat.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front del vial i 5 m de la resta de llindars.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles i que formin part del mateix grup empresarial.

- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.
- l) Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.
- m) El sistema de depuració del sector SUR-44 és l'estació depuradora existent, situada al nord de la línia del ferrocarril, en dels terrenys de sòl no urbanitzable qualificats Sistema d'Infraestructures (Clau IN).

Degut a que l'estació depuradora es correspon a un Sistema d'Infraestructures de titularitat privada vinculat directament amb l'activitat de la parcel·la de Clau 6D2 del SUR-44, en cas que cessi aquesta activitat, l'estació depuradora i la resta d'instal·lacions vinculades també hauran de finalitzar el seu funcionament i la propietat les haurà de desmuntar i/o enderrocar.

- n) Condicions d'integració paisatgística:
 - Minimitzar l'ocupació de sòl i la superfície impermeable.
 - Compactar, concentrar i fer un aprofitament ordenat de les edificacions.
 - Escollir materials pels acabats exteriors de les naus i construccions que permetin un tractament cromàtic adequat i escollir colors (marró-ocres, verds o grisos) que no comportin impacte visual.
 - Escollir cobertes que no comportin un impacte visual de tipus reflectant.
 - Minimitzar l'enllumenat exterior.
 - Plantar arbres per apantallament de la zona industrial.
 - Enjardinar la zona d'espais lliures i zones verdes amb espècies autòctones i adaptades.
 - Integrar la tanca perimetral i ordenar els límits a través de l'espai d'enjardinament.
 - Ordenar i millorar l'aparcament de vehicles dels espais interiors."

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2."

Article 5. Modificació de l'Annex 2 del PGLL

Es modifica el Quadre general d'usos de l'Annex II, que queda establert de la manera següent:

[illegible]

C1	Segons condicions de l'Annex 8 del Pla General
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)

C4 Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2

C5 Admès quan el nivell d'incidència >=2

C6 Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 placa/150 m2

C7	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada)
C8	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada) i amb EAMG (Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)

C9 Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)

C10 Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial

C11 Admès vinculat a l'activitat productiva principal
C12 Dins de la TUC o en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009, aquest ús es considera el principal (G)

C13 Admès quan el nivell d'incidència >2, tamany <1000 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/50 m2

C14 Admès quan nivell d'incidència ≥ 2 , tamany $< 2500 \text{ m}^2$, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles

C15 Admès quan nivell d'incidència ≥ 2 i tamany $< 2500 \text{ m}^2$

C16 Admès quan nivell d'incidència ≥ 2 en la modalitat de tar

C17 Admès quan nivell d'incidència ≥ 2 i vinculat als habitatges

C18 Segons pla parcial i disposicions de zona ZA

C10 Adrepte en la modalitat de magatzem destinat a maquinària agrícola

C19 Admes en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agrícola

C20 Admes en la modalitat de deixalleries

C21 Excepte escorxadors

C22 Admès 1 habitatge/instal.lació quan la superfície total >2500 m2

C23 Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del Pla parc

del sector o en parcel·la d'ús exclusiu de més de 1000 m2

C24 Mantenint les condicions d'edificació de la zona

C25 Incompatible en la subzona 8C2

C26 Excepcje multimedialne

C27 Admès, si s'escau, en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009

(1) Amb les limitacions de l'apartat 5 de l'article de regulació de la zona

ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

Disposició derogatòria

L'aprovació definitiva de la present modificació del PGLL comporta la derogació de:

- *el Pla especial d'ampliació i millora de l'estació depuradora d'aigües residuals a la carretera LL-11, pk 468, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 19 de març de 2003.*
- *la Modificació del Pla especial urbanístic de Milsa, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 4 de desembre de 2018.*

9 Suspensió de llicències

En base a l'establert en l'article 73 i 74 del TRLUC i els article 8 i 102 del RLUC, es preveu la suspensió de llicències en els termes següents:

- a) **Àmbit subjecte a la suspensió de llicències:** el delimitat en el plànol DC.3 del present document, i que es correspon amb l'àmbit del PEU de Milsa i terrenys de sòl no urbanitzable.
- b) **Concreció del termini de suspensió:** la suspensió entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la present modificació, amb una durada fins a la data d'inici de la vigència de la modificació amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.
- c) **Abast de les llicències i tramitacions:** es suspenen totes les llicències i tramitacions, excepte les que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.

Lleida, juliol de 2024

2024.07.1
arku^{urban}3 5 12:46:39
+02'00'

Arku3 Urban, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles

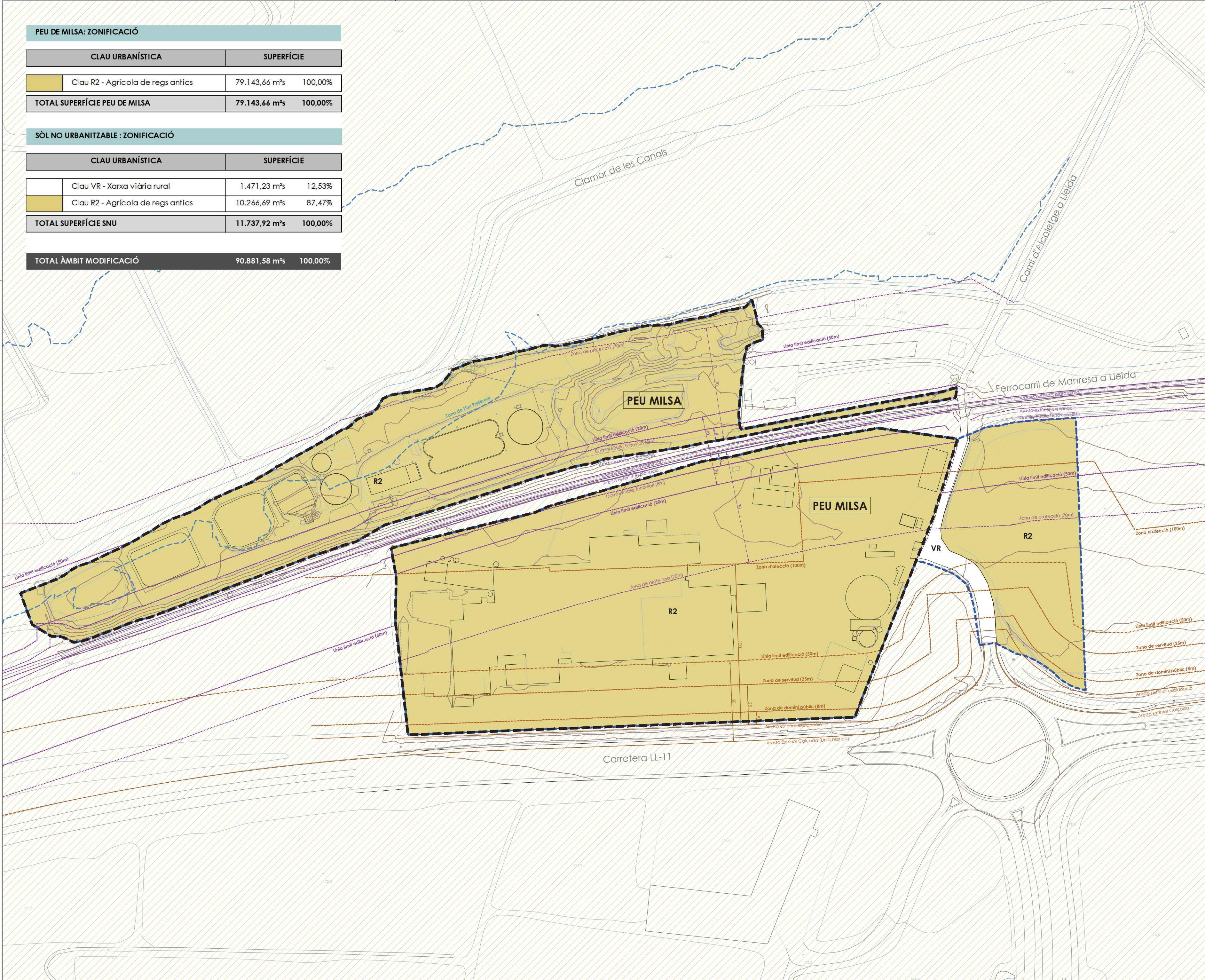
PEU DE MILSA: ZONIFICACIÓ

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau R2 - Agrícola de regs antics	79.143,66 m²s	100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE PEU DE MILSA		79.143,66 m²s	100,00%

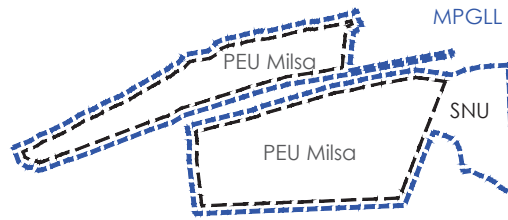
SÒL NO URBANITZABLE : ZONIFICACIÓ

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau VR - Xarxa viària rural	1.471,23 m²s	12,53%
	Clau R2 - Agrícola de regs antics	10.266,69 m²s	87,47%
TOTAL SUPERFÍCIE SNU		11.737,92 m²s	100,00%

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		90.881,58 m²s	100,00%
-------------------------	--	---------------	---------



- Àmbit MPGLL
- Àmbit PEU MILSA
- Zona de Flux Preferent (PEU)
- Línies de protecció de ferrocarril
- Línies de protecció de carreteres



MODIFICACIÓ DEL PGLL
AMB ORDENACIÓ DETALLADA
EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DE MILSA I
TERRENYS DE SÒL NO URBANITZABLE

Situació
Carretera LL-11, km. 5
LLEIDA. EL SEGRIÀ

Data
JULIOL 2024

Promotor
LA PAERNA

Referència
U-21.017

AJUNTAMENT DE LLEIDA

DC.1

DOCUMENT COMPRENSIU

Escala
A2 1:1.500
0 7,5 15 22,5m

arku3 2024.07.15
12:46:53 +02'00'

ARKU3 URBAN, SLP
C/ de l'Olivera, 16, 25199, LLEIDA
T: 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com
marc ribes mesalles. arquitecte

arku3

SUR-44: ZONIFICACIÓ

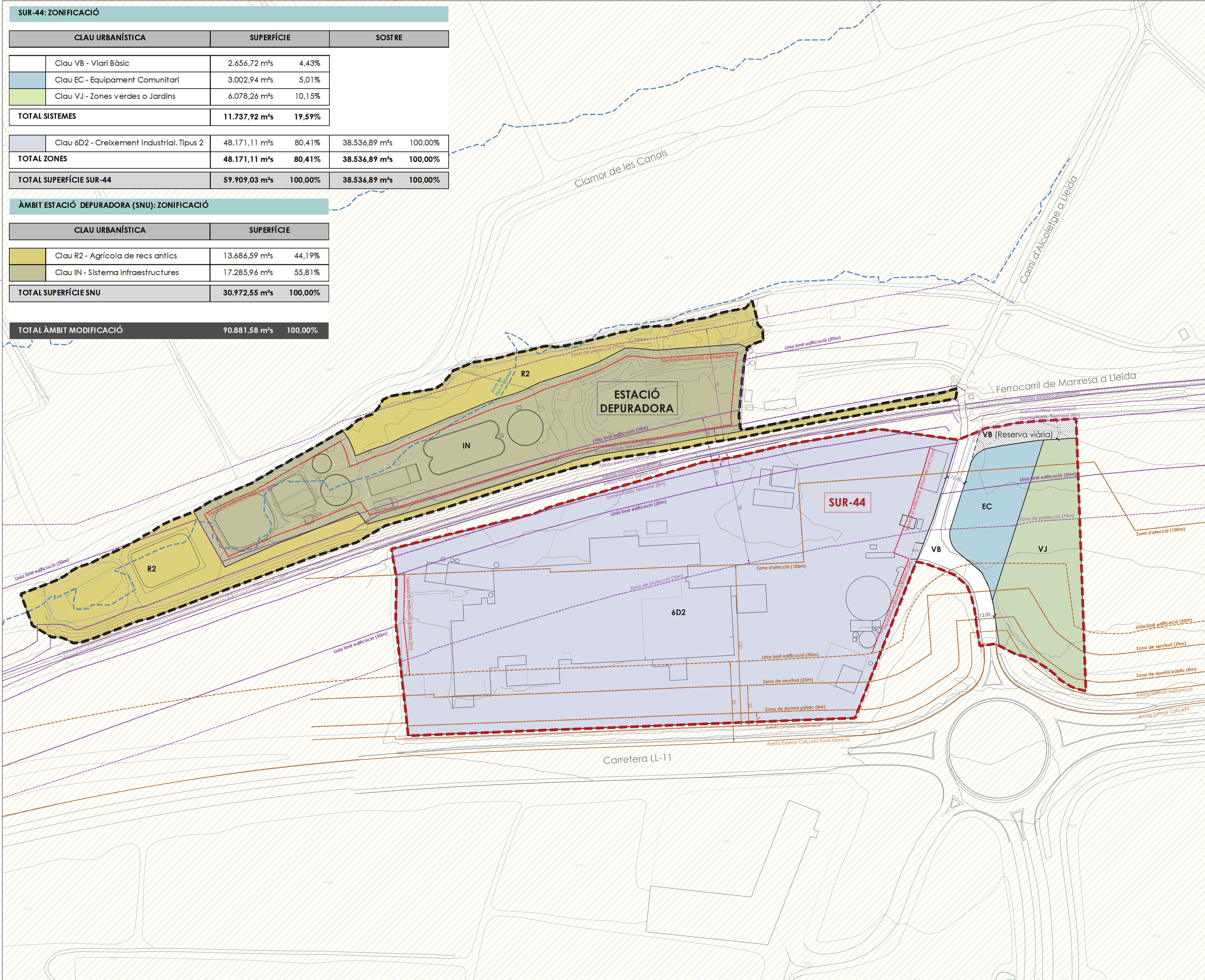
CLAU URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE	SOSTRE
Clau VB - Viari Bàsic	2.656,72 m²s	4,43%
Clau EC - Equipament Comunitari	3.002,94 m²s	5,01%
Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.078,26 m²s	10,15%
TOTAL SISTEMES	11.737,92 m²s	19,59%

Clau 6D2 - Creixement industrial. Tipus 2	48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s	100,00%
TOTAL ZONES	48.171,11 m²s	80,41%	38.536,89 m²s	100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE SUR-44	59.909,03 m²s	100,00%	38.536,89 m²s	100,00%

ÀMBIT ESTACIÓ DEPURADORA (SNU): ZONIFICACIÓ

CLAU URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE	
Clau R2 - Agrícola de recs antics	13.686,59 m²s	44,19%
Clau IN - Sistema infraestructures	17.285,96 m²s	55,81%
TOTAL SUPERFÍCIE SNU	30.972,55 m²s	100,00%

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	90.881,58 m²s	100,00%
-------------------------	---------------	---------



- Àmbit MPGLL

Àmbit SUR-44

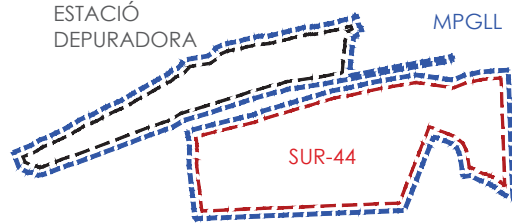
Àmbit ESTACIÓ DEPURADORA

Zona de Flux Preferent (PEU)

Línies de protecció de ferrocarril

Línies de protecció de carreteres

Separació a front de vial i llindars



MODIFICACIÓ DEL PGLL
AMB ORDENACIÓ DETALLADA
EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DE MILSA I
TERRENYS DE SÒL NO URBANITZABLE

Situació

Carretera LL-11, km. 5
LLEIDA. EL SEGRÍÀ

Data

JULIOL 2024

Promotor

LA PAERNA

Referència

U-21.017

Escala

A2 1:1.500

AJUNTAMENT DE LLEIDA

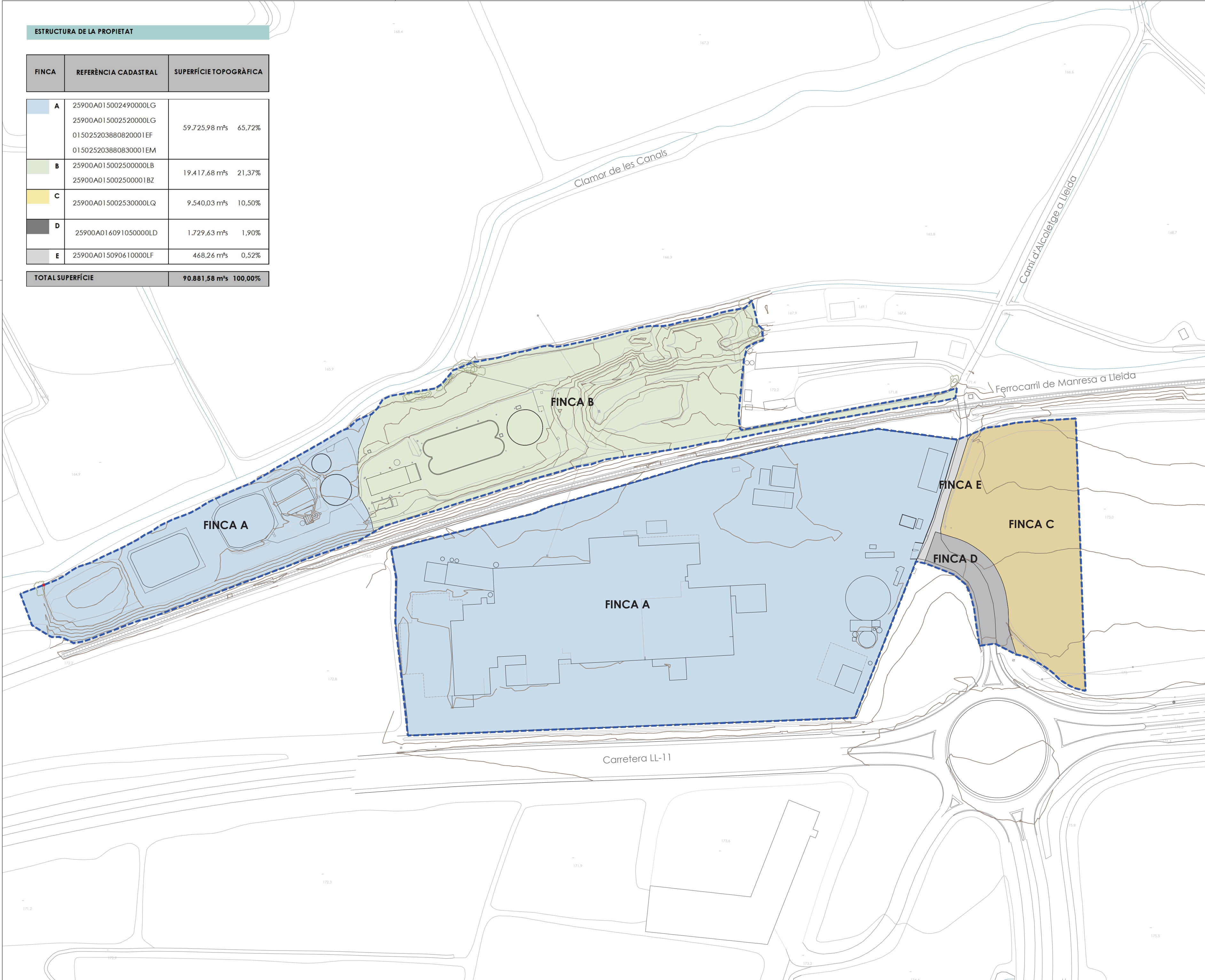
DC.2

DOCUMENT COMPRENSIU

Proposta Modificació

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA
A	25900A015002490000LG	59.725,98 m²s 65,72%
	25900A015002520000LG	
	015025203880820001EF	
	015025203880830001EM	
B	25900A015002500000LB	19.417,68 m²s 21,37%
	25900A015002500001BZ	
C	25900A015002530000LQ	9.540,03 m²s 10,50%
D	25900A016091050000LD	1.729,63 m²s 1,90%
E	25900A015090610000LF	468,26 m²s 0,52%
TOTAL SUPERFÍCIE		90.881,58 m²s 100,00%



Àmbit MPGLL

MODIFICACIÓ DEL PGLL
AMB ORDENACIÓ DETALLADA
EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DE MILSA I
TERRENYS DE SÒL NO URBANITZABLE

Situació
Carretera LL-11, km. 5
LLEIDA, EL SEGRIÀ

Data
JULIOL 2024

Promotor
LA PIAPIA

Referència
U-21.017

AJUNTAMENT DE LLEIDA

DC.3

DOCUMENT COMPRENSIU Suspensió de llicències

2024.07.1
5 12:47:20
+02'00'

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Olivera, 16, 25199, LLEIDA
T: 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com
marc ribes mesalles, arquitecte

arku3