

Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 30 de juliol de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Roperó Vilaró
Secretari General

2026.07.31

12:36:25 +02'00'

arku3

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

PLA DE MILLORA URBANA

DE LA PARCEL·LA DE L'AVINGUDA INDÚSTRIA , 407

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Situació:

Avinguda Indústria, 407. Polígon industrial El Segre.
LLEIDA

Promotor:

INVERSIONS FENEC, SL

Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

Maig 2026



Els documents que integren el present PLA DE MILLORA URBANA de la parcel·la de l'Avinguda Indústria, 407 del Polígon industrial El Segre al municipi de Lleida, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA		ÍNDEX
1. MEMÒRIA INFORMATIVA		5
1.1 Objecte del document		7
1.2 Emplaçament de l'actuació		7
1.3 Estructura de la propietat		9
1.4 Planejament vigent		11
1.4.1 Pla General de Lleida		11
1.4.2 Paràmetres urbanístics del PMU		13
1.5 Marc legal aplicable		14
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ		15
2.1 Descripció de la proposta		17
2.1.1 Justificació urbanística segons planejament vigent		17
2.1.2 Proposta d'ordenació del PMU		19
2.1.3 Integració en l'entorn		21
2.2 Quadre comparatiu		23
2.3 Justificació i compliment del marc legal aplicable		24
2.3.1 Fonaments jurídics per la formulació del Pla de Millora Urbana		24
2.3.2 Estudi de Mobilitat		25
2.3.3 Avaluació Ambiental		26
2.3.4 Urbanització		28
2.3.5 Servituds aeronàutiques		28
2.4 Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana		30
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA. PLA D'ETAPES.		31
3.1 Estudi de viabilitat econòmica		33
3.2 Informe de sostenibilitat econòmica		33
3.3 Pla d'etapes		34

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Situació
- I.2** Ortofotomapa
- I.3** Topografia
- I.4a i I.4b** Planejament vigent
- I.5** Estructura de la propietat resultant

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1** Justificació urbanística
- O.2** Ordenació normativa
- O.3** Integració amb l'entorn
- O.4a** Proposta orientativa: plantes
- O.4b** Proposta orientativa: façanes
- O.5a i O.5b** Servituds aeronàutiques



1. MEMÒRIA INFORMATIVA



1.1 Objecte del document

L'objecte del present document és el Pla de Millora Urbana (PMU) de la parcel·la de l'Avinguda Indústria , 407, per establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari, complint amb els paràmetres principals establerts per la Clau 6B.

1.2 Emplaçament de l'actuació

L'àmbit del present PMU es correspon amb la parcel·la de sòl urbà de l'Avinguda Indústria , 407, situada al Polígon Industrial El Segre de Lleida.



Situació àmbit PMU

La parcel·la de l'Avinguda Indústria núm. 407 està delimitada per:

- façana a sud-est pel vial d'accés a la mateixa, avinguda Indústria.
- mitgera a sud-oest per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 406, i adossada al vial, per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 407(A) de petites dimensions i destinada a Estació Transformadora.
- mitgera a nord-est per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 408.
- límit a nord-oest a Sòl No Urbanitzable (SNU) - Zona de Protecció agrícola.

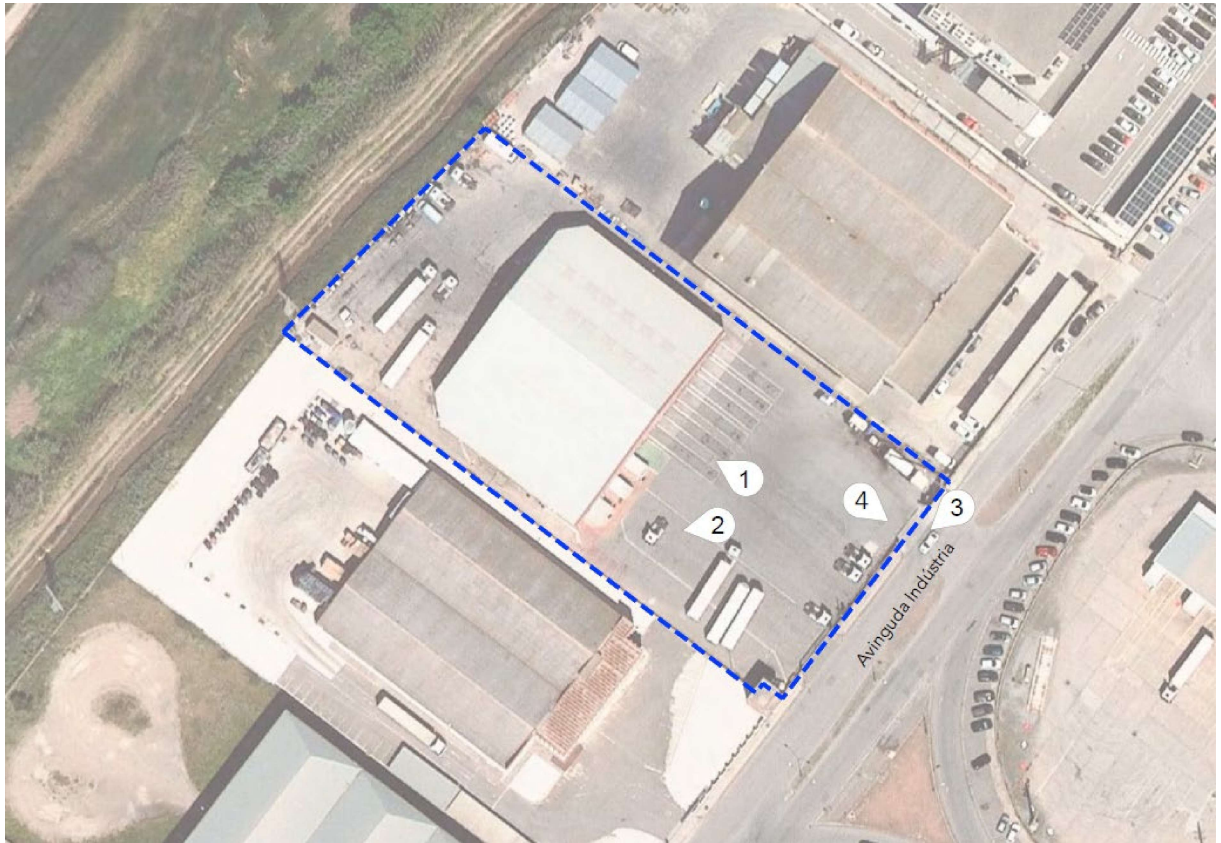
En l'àmbit més proper en aquesta orientació, hi trobem primer la sèquia de Fontanet, després la línia de ferrocarril de Lleida a la Pobla de Segur i a continuació el camí de Granyena.

Els vial d'accés a la parcel·la està perfectament urbanitzat, amb les corresponents calçada i voreres pavimentades, i disposa en l'actualitat de tots els serveis i xarxes de subministrament.

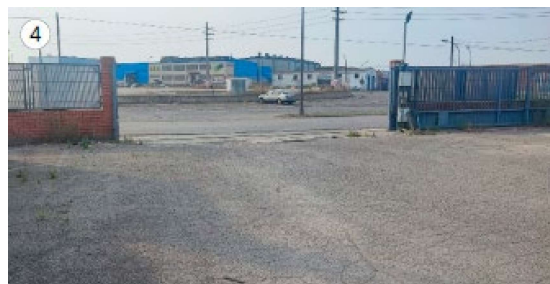
Des del punt de vista topogràfic, la parcel·la no presenta pràcticament desnivell, oscil·lant entre les cotes 167,80 m i 168,05 m. La topografia de l'interior de l'àmbit no afecta degut a que es realitzarà l'excavació corresponent.

Actualment, la parcel·la es troba sense edificació (any 2026), ja que les construccions existents en aquesta parcel·la han estat enderrocades (any 2025).

S'adjunten fotografies des de diversos punts de la parcel·la:



Ortofotomapa àmbit PMU - previ a enderroc (any 2025)



Fotografies àmbit PMU - estat actual (any 2026)

1.3 Estructura de la propietat

L'àmbit que configura el present PMU està format per la parcel·la cadastral 5010111CG0150A0001HK.

La superfície considerada a efectes del PMU, d'acord amb la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic realitzat, és de 7.522,39 m².

A continuació, s'adjunten el plànol i el quadre corresponents a l'estructura de la propietat:



Estructura de la propietat de l'àmbit PMU

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Parcel·la	Propietari	Referència cadastral	Superfície cadastral	Superfície considerada (topogràfica)
1	INVERSIONS FENEC, SL	5010111CG0150A0001HK	7.465,00 m ² s	7.522,39 m ² s
TOTAL ÀMBIT PMU				7.522,39 m ² s

Tot seguit, s'adjunta la fitxa cadastral de la parcel·la:
Avinguda Indústria , 407. Lleida: 5010111CG0150A0001HK



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5010111CG0150A0001HK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV INDUSTRIA 407
25191 LLEIDA [LLEIDA]

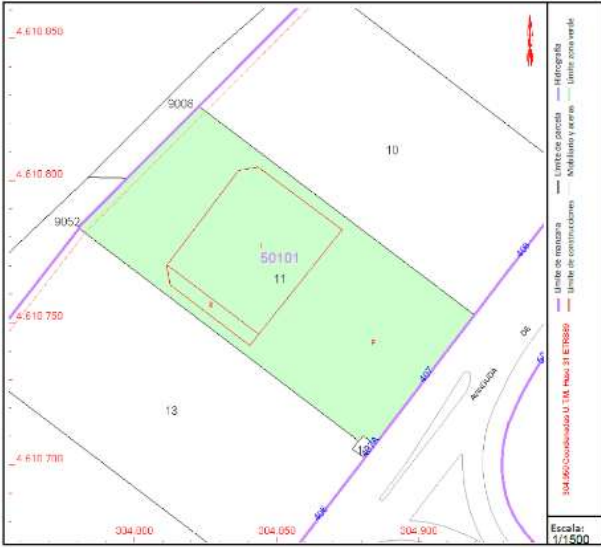
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.257 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	2.017
OFICINA	1/00/02	50
OFICINA	1/01/01	86
VIVIENDA	1/01/02	104

PARCELA

Superficie gráfica: 7.465 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



1.4 Planejament vigent

1.4.1 Pla General de Lleida

El planejament vigent d'aplicació en el present PMU és el **Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Lleida**, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de desembre de 1998, i publicat al DOGC núm. 2895 del 25 de maig de 1999.

Posteriorment, es va tramitar el **Text Refós del Pla General de Lleida (PGLL) 1995-2015** aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 del 14 de juliol de 2003, així com diverses modificacions del mateix.

A continuació, s'adjunta el plànol d'ordenació detallada del Pla General de Lleida, amb l'àmbit del present PMU:



Pla General de Lleida- Ordenació detallada

El **Pla General de Lleida** classifica la parcel·la del present PMU com a **Sòl Urbà Consolidat**, assignant-li la qualificació de **Clau 6B: Zona de Polígon Industrial**.

A continuació, es transcriu l'article 176 corresponent a la regulació de la clau 6B:

Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B

1. Definició de la zona.

Comprèn els sòls del Polígon "El Segre" ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultant de l'execució del planejament parcial.

2. Objectius generals.

És objectiu d'aquest pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

3. Determinacions de l'ordenació.

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

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

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 caldrà redactar un Estudi de Detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquests cas es mantindrà un Estudi de Detall únic de la parcel·la (per tant no seran autoritzables més divisions o segregacions), admetent que seran autoritzables activitats de menys de 500 m² ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats. L'Estudi de Detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tinença de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:

- a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitgeres) dins d'una àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.*
- b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), 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 d'aquestes Normes.*
- c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als llandars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.*

4. Determinacions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia.

Es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. En l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitgeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN):

- a) Normal = Indústria aïllada, es fixa en 0,72 m²t/m²s*
- b) Opcional = Àrea niu, es fixa en 0,90 m²t/m²s*

4.3. Condicions de parcel·la, restan definides com a mínimes les parcel·les existents en data aprovació inicial d'aquest pla. No obstant a efectes de segregació registral, la parcel·la mínima es fixa en 3000 m².

4.4. Ocupació de l'edificació.

En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5. Enretirades de l'edificació.

En el front de vial 10 metres, 3 m als llandars laterals i 5 m del posterior.

4.6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:

En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa més una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 mts i pendents màximes del 12%.

Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal·lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

a) El volum de coberta o de les instal·lacions i/o altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45° sobre l'alçada de 9 mts. situat a la distància mínima del llindar.

b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m²t/m²s, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7. Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

4.8. Les tanques seran metàl·liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 mts. i tindran una alçada mitjana de 2 mts.

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).

1.4.2 Paràmetres urbanístics del PMU

Tot seguit, s'adjunta el quadre resum dels paràmetres normatius que regulen l'àmbit del present PMU:

PLANEJAMENT VIGENT	
PARÀMETRES Clau 6B - Zona de Polígon Industrial	
Superfície Clau 6B	7.522,39 m ² s
I.E.N	0,72 m ² st/m ² s
Sostre màxim	5.416,12 m ² st
% Ocupació	60%
Ocupació màxima	4.513,43 m ² s
Límits de parcel·la	10m: front vial 3m: llindar lateral 5m: llindar posterior
A.R.M.	9,00 m + Plànol virtual 45° sobre ARM a partir de la separació a llindars
Nº plantes	PB + 1 PP

1.5 Marc legal aplicable

El present PMU s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Text Refós del Pla General de Lleida 1995-2015 aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003. (PGLL).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- 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.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- La resta de normativa sectorial que li sigui d'aplicació.



2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ



2.1 Descripció de la proposta

El present PMU té com a objectiu establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari, complint amb els paràmetres principals establerts per la Clau 6B.

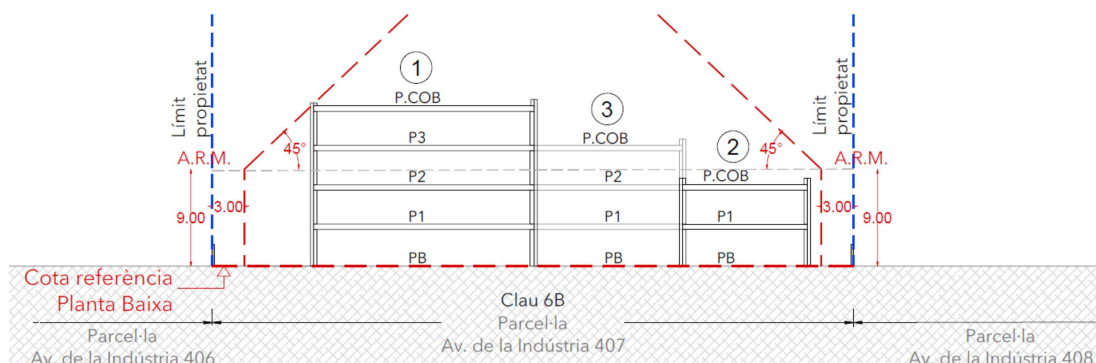
La proposta correspon a un edifici d'ús terciari que es disposa com a edifici aïllat dins de la parcel·la.

Pel que fa a la configuració volumètrica, l'edifici es compon dels següents elements:

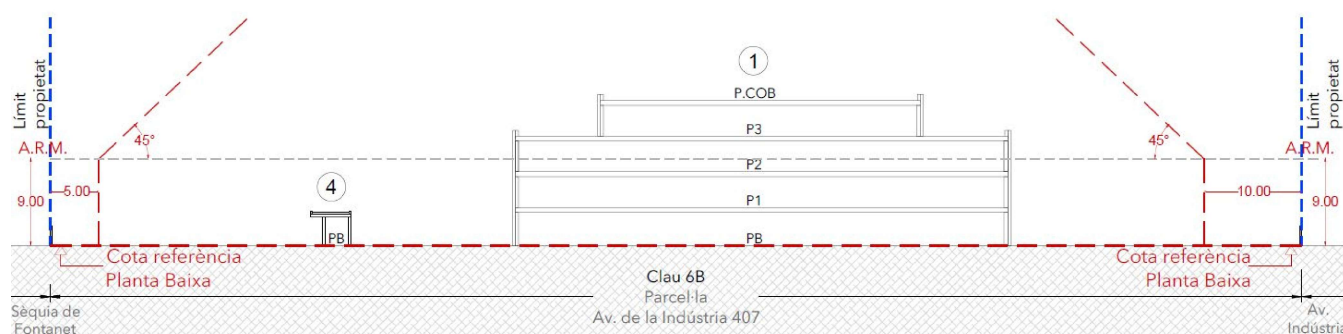
- 1- Primer volum principal: volum de geometria rectangular situat a la part sud de la parcel·la, corresponent al cos de majors dimensions, destinat a allotjar part del programa funcional de l'edifici.
- 2- Segon volum principal: volum de geometria rectangular situat a la part nord de la parcel·la, que completa el programa funcional i que, conjuntament amb el primer volum principal, configura els cossos principals de l'edificació.
- 3- Cos central de connexió: element intermedi de proporcions més quadrades que articula els dos volums principals i acull els accessos i els espais comuns.
- 4- Caixa d'escaleres: petit volum independent situat a la part oest de la parcel·la, destinat a allotjar l'escala d'accés al soterrani, configurat com un element auxiliar desvinculat del cos principal de l'edificació.

2.1.1 Justificació urbanística segons planejament vigent

A continuació s'analitza la parcel·la en relació amb els **paràmetres urbanístics** definits pel planejament vigent de la **Clau 6B**:



Justificació urbanística: secció A transversal



Justificació urbanística: secció B transversal



Justificació urbanística: planta

Nota: Les consideracions de les cotes de referència i les altures de les edificacions restaran subjectes al que disposin els articles 73 i 74 del vigent Pla General de Lleida.

Pel que fa als gàlibs màxims admissibles, els plànols adjunts es defineixen en la planta i la secció reguladora de l'edificació proposada, d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts per la Clau 6B. Així mateix, es garanteix el compliment de les separacions als límits de parcel·la, establertes en un mínim de 10,00 m per l'Avinguda Indústria, un mínim de 5,00 m al fons de la parcel·la i un mínim de 3,00 m a les partions laterals, parcel·les 406 i 408.

La proposta respecta l'envolupant màxima permesa, definida pels plans inclinats a 45° a partir de l'alçada reguladora màxima (A.R.M.), fixada en 9,00 metres respecte de la cota de referència de la planta baixa.

Pel que fa a la coberta de l'edificació, per damunt de l'alçària màxima reguladora es permetrà la implantació dels elements tècnics d'instal·lacions, d'acord amb el que estableix l'article 74 del PGLL.

L'edificació es desenvolupa en diversos volums amb diferent nombre de plantes, integrats dins dels gàlibs reguladors establerts. Aquesta configuració permet ordenar adequadament la volumetria de l'edifici, assegurant la compatibilitat amb l'entorn urbà i els condicionants normatius de la Clau 6B.

2.1.2 Proposta d'ordenació del PMU

En el present PMU es proposa una ordenació volumètrica que respecta els paràmetres principals de la Clau 6B del PGLL de sostre i ocupació.

El plànol d'ordenació O.2 defineix la nova regulació normativa de la parcel·la mitjançant la delimitació dels perímetres en planta de l'edificació. Aquests es diferencien gràficament entre el gàlib normatiu de l'edificació, corresponent al pla de façana i representat en línia contínua, i el gàlib corresponent al vol dels elements i cossos sortints, alguns computables i d'altres no computables, representat en línia discontinua.

Els perímetres definits determinen la posició i configuració dels diferents volums edificats amb l'objectiu de garantir la funcionalitat i els requeriments propis de l'activitat prevista.

L'edificació, que s'organitza en diversos volums, tenen diferent nombre de plantes:

- El primer volum assoleix planta baixa i tres plantes pis en la seva part central, reduint-se a planta baixa i dues plantes pis als extrems.
- El segon volum assoleix planta baixa i una planta pis en la part central, mentre que als extrems es desenvolupa únicament en planta baixa.
- El cos central presenta una configuració de planta baixa i dues plantes pis, amb una franja lateral resolta únicament en planta baixa.
- La caixa d'escalles, desvinculada del cos principal, es desenvolupa en planta baixa.

El conjunt edificatori configura una composició volumètrica esglaonada, en què el volum principal assoleix una alçada màxima de planta baixa més tres plantes pis, mentre que la resta de cossos presenten alçades inferiors. Aquesta disposició afavoreix una millor integració volumètrica dins la parcel·la i una adequada relació amb l'entorn immediat.

En el següent plànol es detalla la proposta de regulació normativa del PMU:



Ordenació. Regulació normativa PMU: planta

PARÀMETRES Clau 6B	PGLL	PMU	DIFERENCIAL
I.E.N	0,72 m ² st/m ² s		
Sostre màxim	5.416,12 m ² st	5.416,12 m ² st	0,00 m ² st
% Ocupació	60,00%		
Ocupació màxima	4.513,43 m ² s	2.353,08 m ² s	2.160,35 m ² s

D'acord amb el quadre anterior, la parcel·la compleix els principals paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent pel que fa al sostre edificable i a l'ocupació màxima.

La proposta del present PMU esgota el sostre màxim admissible de la parcel·la, mentre que no exhaureix el límit d'ocupació establert. L'ocupació potencial disponible és de 2.160,35 m² de sòl, en aquest sentit, la parcel·la disposa encara de marge de creixement pel que fa a ocupació.

Aquesta diferència respon a una implantació edificatòria més compacta i eficient, que permet mantenir el sostre màxim admissible sense exhaurir l'ocupació en planta, afavorint així una millor integració volumètrica del conjunt, una adaptació entre l'edificació i l'ús funcional a que es destinarà una major permeabilitat de la parcel·la i una relació més adequada amb els espais lliures de l'entorn.

2.1.3 Integració en l'entorn

La proposta desenvolupada en el present PMU s'integra en el conjunt urbà existent, seguint les directrius del Pla General de Lleida i de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

Les edificacions de l'entorn més pròxim presenten una configuració homogènia, corresponent principalment a edificacions d'ús industrial i terciari, com naus industrials i edificis d'ús terciari. La proposta s'integra dins d'aquest context urbà, adoptant una composició volumètrica i una tipologia edificatòria coherents amb les característiques predominants de l'àmbit.

Pel que fa a les **façanes**, seguint l'Ordenança del Paisatge de Lleida, es transcriu l'article 5:

Article 5. Façanes

- 1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'entén per façana la cara visible des de l'exterior dels murs verticals que tanquen un edifici o una construcció, amb excepció que sigui considerada mitgera d'acord amb el que s'estableix a l'article corresponent d'aquesta ordenança.*
- 2. Els propietaris han de vetllar pel manteniment de les façanes i de la seva composició arquitectònica. Els tancaments, fusteries, baranes, persianes i tendals d'una mateixa unitat constructiva, siguin en la façana al vial o en l'interior de l'illa, han de mantenir l'homogeneïtat prevista en el projecte inicial objecte de llicència. L'exigència d'homogeneïtat afecta tant el cromatisme, com al material, les textures i la morfologia dels elements.*
- 3. Els elements arquitectònics de suport -paraments, emmarcaments, cornises, balcons, terrats, baranes, etc. - s'han de mantenir nets i constructivament segurs.*

La proposta de l'edifici d'ús terciari es dissenya, pel que fa a façanes, assegurant la coherència arquitectònica, l'homogeneïtat dels elements i la correcta integració visual amb l'entorn del Polígon Industrial El Segre, complint l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

La façana es planteja amb una solució prefabricada amb acabat porcellànic o similar (caràcter no vinculant). A continuació, s'adjunten les imatges de la façana:



Imatge orientativa (no vinculant): Volumetria des de façana principal Av. Indústria



Imatge orientativa (no vinculant): Volumetria des de façana posterior

L'edifici d'ús terciari, amb façana a l'Avinguda Indústria i envoltat d'edificacions de característiques similars, adopta una composició arquitectònica unitària i coherent amb el context edificatori existent.

Pel que fa a la integració urbanística, la proposta s'incorpora de manera adequada al teixit del polígon industrial, tant des del punt de vista tipològic com volumètric i funcional, pel que fa a les edificacions de l'entorn immediat, tal com es mostra gràficament en les imatges següents:



Integració en l'entorn: Façana de l'Avinguda Indústria (no vinculant)



Integració en l'entorn: Volumetria de l'Avinguda Indústria (no vinculant)

2.2 Quadre comparatiu

A continuació s'adjunta un quadre comparatiu entre els paràmetres normatius establerts en base a la Clau 6B del PGLL i els paràmetres resultants de l'ordenació volumètrica definida en el present PMU:

PARÀMETRES Clau 6B	PGLL	PMU
Superfície Clau 6B	7.522,39 m²s	7.522,39 m²s
I.E.N	0,72 m ² st/m ² s	
Sostre màxim	5.416,12 m²st	Segons ordenació PMU= 5.416,12 m ² st
% Ocupació	60,00%	
Ocupació màxima	4.513,43 m²s	Segons ordenació PMU= 2.353,08 m ² st
Límits de parcel·la	10m: front vial 3m: llindar lateral 5m: llindar posterior	Segons ordenació PMU complint els paràmetres= 10m front de vial 3m llindar lateral 5m llindar posterior
A.R.M.	9,00 m + Plànol virtual 45° sobre ARM a partir de la separació a llindars	9,00 m + Plànol virtual 45° sobre ARM a partir de la separació a llindars
Nº plantes	PB + 1 PP	PB + 3PP

La proposta del PMU manté el sostre màxim admissible establert pel PGLL i planteja una ocupació inferior a la permesa, tal i com s'ha comentat anteriorment.

Pel que fa als límits de parcel·la, l'ordenació proposada es defineix mitjançant els gàlibs normatius recollits al plànol O.2, respectant en tot cas les separacions establertes pel planejament vigent per a la clau 6B. Aquesta regulació garanteix una correcta integració volumètrica de l'edificació i una adequada relació amb les parcel·les veïnes.

En relació amb les condicions d'alçada reguladora màxima (ARM), la proposta manté la regulació mitjançant un pla virtual inclinat de 45° sobre una ARM màxima de 9,00 m, aplicat a partir de les separacions als llindars, d'acord amb els criteris establerts pel PGLL.

Pel que fa al nombre de plantes, l'ordenació definida pel PMU estableix un màxim de PB+3PP per configurar una implantació esglaonada i adaptada tant a les necessitats funcionals de l'activitat com a la integració del conjunt en el seu entorn.

En el quadre es pot comprovar que:

- L'ordenació proposada respecta els principals paràmetres urbanístics de la clau 6B, sense esgotar l'ocupació màxima, mantenint-se el màxim de sostre edificable, els gàlibs de parcel·la i l'alçada reguladora màxima previstos pel planejament vigent. Únicament s'ajusta el nombre de plantes per adoptar una implantació edificatòria més compacta i eficient, que permet mantenir el sostre màxim admissible sense exhaurir l'ocupació en planta, afavorint així una millor integració volumètrica del conjunt, una adaptació entre l'edificació i l'ús funcional a que es destinarà una major permeabilitat de la parcel·la i una relació més adequada amb els espais lliures de l'entorn.

- La nova edificació prevista dins l'àmbit del PMU s'integra adequadament en el conjunt edificat del Polígon Industrial El Segre, atès que s'ajusta al gàlib màxim permès i a l'alçada reguladora màxima establerts per la normativa vigent, i manté la tipologia edificatòria i els usos admesos pel planejament urbanístic.

2.3 Justificació i compliment del marc legal aplicable

2.3.1 Fonaments jurídics per la formulació del Pla de Millora Urbana

El present PMU es redacta en aplicació de les determinacions establertes en l'article 176 del Pla General de Lleida (PGLL) que s'exposa a continuació:

"Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B

(...)

3. Determinacions de l'ordenació.

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

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.(...)"

Els fonaments legals que emparen la redacció i tramitació d'un PMU són l'article 70 del TRLUC i l'article 90 del RLUC, que s'exposen a continuació:

Article 70. Plans de millora urbana (TRLUC)

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

(...)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

(...)

6. 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.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.

Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana (RLUC)

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

(...)

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

(...)

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

L'objecte del present PMU s'ajusta a les finalitats expressades en els articles anteriors i al que disposa el PGLL.

Pel que fa als supòsits establerts a l'apartat 4 de l'article 70 del TRLUC, no és necessària la tramitació d'una modificació del planejament, atès que no existeix alteració dels aprofitaments ni de les càrregues urbanístiques, ni tampoc de l'estructura fonamental del planejament general. Per tant, el present PMU no comporta cap actuació que impliqui la creació de nous sistemes ni la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

Quant a la documentació, el PMU inclou les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, d'acord amb el que estableix l'article 70.6 del TRLUC, degudament justificades i desenvolupades en aquest document.

2.3.2 Estudi de Mobilitat

En relació amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix el següent:

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.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- a) Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.
- b) Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.
- c) Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a ús terciari amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- d) Clíriques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

D'acord amb el que estableix l'article anterior, la proposta del present PMU no s'inclou en cap dels supòsits que requereixen l'elaboració d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

El present PMU únicament comporta l'ordenació volumètrica de la parcel·la, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari, complint amb els paràmetres principals establerts per la Clau 6B.

La proposta no incrementa la intensitat d'ús ni la mobilitat generada, per tant, les previsions de mobilitat del planejament vigent continuen sent vàlides.

2.3.3 Avaluació Ambiental

Segons la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol:

Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient.

Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

a) Els instruments de planejament territorial.

b) Els instruments de planejament urbanístic.

c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítima terrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.

d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.

e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic."

Article 8. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.

b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Els plans directors urbanístics.

d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.

e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.

g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

2. Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d de l'apartat 1 si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada.

Segons l'exposat en els articles anteriors, el present PMU està exclòs del tràmit d'avaluació ambiental, degut a que es tracta d'un planejament derivat que afecta a una àrea de sòl urbà consolidat que manté la zonificació i ordenació, així com els paràmetres generals i aprofitaments fixats pel planejament vigent del Pla General de Lleida.

Per tant es tracta d'un document que manté les estratègies, les directrius i les propostes del planejament vigent, i no està sotmesa a cap tipus de tràmit ambiental.

2.3.4 Urbanització

El present Pla de Millora Urbana afecta una parcel·la de sòl urbà consolidat, la qual disposa de tots els serveis urbanístics i accés des dels vials urbanitzats existents. La proposta es limita exclusivament a l'ordenació interior de la parcel·la, sense implicar cap modificació de la xarxa viària ni dels serveis públics existents.

En conseqüència, no resulta necessària l'execució d'obres d'urbanització addicionals, més enllà de les connexions puntuals a les xarxes de serveis ja existents i, per tant, no es requereix cap actuació específica en matèria d'urbanització.

2.3.5 Servituds aeronàutiques

Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire

En el plànol d'ordenació O.5 del present PMU s'adjunta el plànol Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire establertes d'acord amb el Reial Decret 1422/2012, (BOE núm. 252 de 19 d'octubre de 2012), emparats pel que disposa la Llei 48/1960 de 21 de juliol, sobre Navegació Aèria, i el Decret 584/1972 de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques.

D'acord amb el plànol de servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida - Alguaire, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores. Aquestes servituds afecten l'àmbit del present PMU i determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat,

caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

Segons l'article 10 del Reial decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 297/2013, entre d'altres, l'Aeroport de Lleida-Alguaire queda subjecte a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que pot prohibir, limitar o condicionar les activitats que es duguin a terme dins d'aquesta superfície i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estén als usos del sòl que permetin la implantació o l'exercici d'aquestes activitats.

S'adjunta l'article 10 en relació amb la servitud de limitació d'activitats:

Article 10. Servitud de limitació d'activitats

La superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Autoritat Nacional de Supervisió Civil o l'òrgan competent del Ministeri de Defensa, dins l'àmbit de les seves competències, podran prohibir, limitar o condicionar les activitats que es duguin a terme dins d'aquesta superfície i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que permetin la implantació o exercici d'aquestes activitats, i inclourà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.*
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin generar perill o induir a confusió o error.*
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin provocar enlluernaments.*
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.*
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.*
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que representi un risc per a les aeronaus.*
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aèria per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altra índole.*

La totalitat de l'àmbit del present PMU es troba inclosa dins les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire.

En conseqüència, qualsevol actuació, edificació, instal·lació o element que s'implanti dins l'àmbit haurà de complir les limitacions establertes per la normativa vigent en matèria de servituds aeronàutiques, en particular les relatives a les superfícies limitadores d'obstacles, les servituds d'operació d'aeronaus, les servituds d'aeròdrom i les servituds radioelèctriques.

Les altures de l'edificació, així com la implantació d'elements constructius, instal·lacions, grues, antenes o altres obstacles, hauran de respectar en tot cas les cotes màximes permeses per les superfícies de limitació d'altures corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire, garantint la compatibilitat de l'actuació amb la normativa aeronàutica vigent.

2.4 Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana

El present document té com a objectiu establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la de sòl urbà consolidat de l'Avinguda Indústria, 407, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari.

La proposta es desenvolupa mitjançant la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.

L'àmbit del PMU té una superfície total de 7.522,39 m² i està qualificat amb la Clau 6B – Zona de Polígon Industrial.

Pel que fa als paràmetres principals, la proposta del PMU esgota el sostre edificable màxim admissible sense exhaurir l'ocupació màxima permesa, plantejant una implantació més compacta i eficient que afavoreix una millor integració volumètrica, una major permeabilitat de la parcel·la i una millor relació amb els espais lliures de l'entorn.

En relació als paràmetres secundaris:

- L'ordenació proposada respecta els principals paràmetres urbanístics de la clau 6B, , sense esgotar l'ocupació màxima, mantenint-se el màxim de sostre edificable, els gàlibs de parcel·la i l'alçada reguladora màxima previstos pel planejament vigent. Únicament s'ajusta el nombre de plantes per adoptar una ordenació volumètrica més compacta i eficient, amb menor ocupació en planta i una millor relació amb els espais lliures.
- En quant al número de plantes, la proposta s'organitza en diversos volums esglaonats de diferent alçada, amb un volum principal i cossos complementaris de menor alçada, adaptats a les necessitats funcionals i a la integració amb l'entorn.

En conclusió, el PMU no modifica els paràmetres principals del PGLL i estableix una ordenació volumètrica coherent i adaptada a les necessitats funcionals de l'activitat prevista.

La proposta contribueix a la consolidació i generació de llocs de treball, garantint alhora una implantació urbanística integrada, sostenible i compatible amb l'estructura del Polígon Industrial El Segre.



3. AVALUACIÓ ECONÒMICA.

PLA D'ETAPES.



3.1 Estudi de viabilitat econòmica

L'estudi econòmic té com a objectiu analitzar la viabilitat econòmica de les actuacions previstes en el planejament, garantint que puguin desenvolupar-se de manera realista i sostenible. Per a això, avalua, d'una banda, els costos d'execució associats, incloent les actuacions d'urbanització, la implantació de serveis i infraestructures i, si escau, les indemnitzacions o despeses de gestió. D'altra banda, analitza els ingressos previstos derivats del desenvolupament de les determinacions del planejament.

En el present cas, la viabilitat econòmica del PMU queda garantida en tractar-se d'una actuació sobre una parcel·la de sòl urbà consolidat que no comporta càrregues urbanístiques vinculades al seu desenvolupament.

Per tot això, no resulta necessària l'elaboració d'un estudi econòmic-financer, en no existir càrregues ni compromisos econòmics que condicionin la viabilitat del planejament.

3.2 Informe de sostenibilitat econòmica

L'article 66.1.d del TRLUC estableix que els plans de millora urbana han d'incloure un Informe de Sostenibilitat Econòmica. Aquest informe ha de valorar l'impacte de les actuacions previstes sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

A nivell de sostenibilitat econòmica, els principals indicadors bàsics, i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, són:

- a) Despeses: Cost de manteniment dels espais lliures i la viabilitat.
- b) Ingressos: Impost de l'IBI (Impost sobre béns immobles).

En base a la proposta del present PMU d'ordenació volumètrica:

- Despeses: En l'àmbit del PMU no hi ha un increment de la superfície del sistema d'espais lliures ni del sistema viari que impliqui un cost per l'administració.
- Ingressos: el PMU permetrà la implantació de nou sostre (dins del màxim normatiu de la parcel·la) que comportarà que els ingressos derivats de l'IBI siguin superiors als actuals. Addicionalment, hi haurà un increment puntual dels ingressos derivats dels impostos extraordinaris com les llicències d'obra i les taxes de construcció.

Per tant, es pot concloure, que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, així com la prestació dels serveis necessaris, té un **balanç positiu**.

3.3 Pla d'etapes

Les determinacions de les etapes i terminis de desenvolupament d'aquest Pla, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal com es descriu en el present apartat.

Atès que es tracta d'un PMU per establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari, no procedeix cap gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació, ni tampoc la cessió del 10 % de l'aprofitament. Tampoc es requereix de cap obra d'urbanització.

S'estableix, per tant, en aquest apartat una previsió dels treballs de redacció dels projectes i del tràmit administratiu, així com dels terminis previstos de construcció.

- ETAPA 1:
Redacció i tramitació del Pla de Millora Urbana
Termini estimat = 8 mesos (0-8)
- ETAPA 2:
Redacció i tramitació del Projecte d'Edificació
Termini estimat = 4 mesos (8-12)
- ETAPA 3:
Inici i execució de les Obres d'Edificació
Termini estimat = 18 mesos (12-30)

Lleida, maig de 2026

2026.06.0
arku³ 4 11:31:57
+02'00'

Arku3 Urban, SLP

Marc Ribes i Mesalles

Arquitecte