

MODIFICACIÓ DEL PGLL AMB ORDENACIÓ DETALLADA

PER LA CREACIÓ D'UN SUD ALS TERRENYS DE L'EMPRESA HIDROLOGY

Situació:

Pla de Montsó
LLEIDA. EL SEGRIÀ

Promotor:



Ajuntament de Lleida

Redactor:

ARKU3 URBAN, SLP

FEBRER 2026

Els documents que integren la present **MODIFICACIÓ del PLA GENERAL DE LLEIDA i ORDENACIÓ DETALLADA per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa HIDROLOGY** del municipi de Lleida, a la comarca del Segrià, província de Lleida, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

0 ANTECEDENTS

- 0.1 TRÀMIT CONSULTA AMBIENTAL
 - 0.0.1 Informe de l'Oficina Tècnica de Gestió de Secans
 - 0.0.2 Informe del Departament de Cultura
 - 0.0.3 Informe de Protecció Civil
 - 0.0.4 Informe del Departament de Territori
 - 0.0.5 Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua
 - 0.0.6 Informe Ambiental Estratègic

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Objecte del document
- 1.2 Emplaçament de l'actuació
 - 1.2.1 Emplaçament
 - 1.2.2 Preexistències
 - 1.2.3 Serveis existents
- 1.3 Estructura de la propietat
 - 1.3.1 Estructura de la propietat
 - 1.3.2 Relació dels titulars anteriors
- 1.4 Planejament general vigent
 - 1.4.1 Planejament territorial
 - 1.4.2 Planejament municipal
- 1.5 Marc legal aplicable

2 MEMÒRIA DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ I DE L'ORDENACIÓ DEL SUR-45

- 2.1 Objectiu i criteris generals de la Modificació
- 2.2 Síntesis de les alternatives considerades
 - 2.2.1 Estudi d'alternatives d'emplaçament
 - 2.2.2 Estudi d'alternatives d'ordenació
- 2.3 Descripció de la proposta de modificació
 - 2.3.1 Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació de la clau 13C
 - 2.3.2 Ordenació detallada del sector SUR-45
 - 2.3.2 Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

- 2.4 Justificació i compliment del marc legal aplicable
 - 2.4.1 Paràmetres aprofitament
 - 2.4.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic
 - 2.4.3 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments
 - 2.4.4 Avaluació ambiental i criteris d'integració paisatgística
 - 2.4.5 Mobilitat
 - 2.4.6 Avaluació econòmica i financera
 - 2.4.7 Memòria social i impacte de gènere
 - 2.4.8 Servituds aeronàutiques
 - 2.4.9 Inundabilitat
 - 2.4.10 Carreteres
 - 2.4.11 Urbanització
 - 2.5.12 Justificació article 95.5 del TRLUC
- 2.5 Quadres resum
 - 2.5.1 Planejament vigent
 - 2.5.2 Proposta modificació
 - 2.5.3 Quadre comparatiu
- 2.6 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 Normativa urbanística
 - Article 1 Creació de l'article 199ter del PGLL
 - Article 2 Creació de l'article 176quater del PGLL
 - Article 3 Modificació de l'Annex II del PGLL

4 GESTIÓ I PLA D'ETAPES

- 4.1 Delimitació Poligonal
- 4.2 Sistema d'actuació
- 4.3 Determinació de la cessió del 15% d'Aprofitament urbanístic
- 4.4 Les Càrregues d'Urbanització i la cessió de les obres d'urbanització
- 4.5 Garanties d'urbanització
- 4.6 Projecte de Reparcel·lació
- 4.7 Agenda i Pla d'etapes

DOCUMENTS ANNEXES

ANNEX 1	NOTES REGISTRALS
ANNEX 2	DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ANNEX 3	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEX 4	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
ANNEX 5	ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA
ANNEX 6	DECLARACIÓ RESPONSABLE PER A ACTUACIONS DINS DE LA ZONA D'INDEFENSIÓ

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Situació
- I.2** Ortofotomapa
- I.3** Topogràfic
- I.4a** Planejament general
- I.4b** Planejament vigent
- I.5** Estructura de la propietat

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1** Delimitació sector
- O.2** Zonificació i Gàlils
- O.3** Ordenació indicativa
- O.4** Servituds aeronàutiques

0.1 TRÀMIT CONSULTA AMBIENTAL

0.1.1 Informe de l'Oficina Tècnica de Secans



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica
Serveis Territorials a Lleida

SEC2024165

Identificació de l'expedient

Títol: Informe envers la Modificació del Pla general de Lleida per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology

Número d'expedient: XN-165-2024 – SEC2024165 – U24/151-OTAALL20240309

Terme municipal: Lleida

Antecedents

De conformitat amb el que preveu l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada, l'OTAA de Lleida ha comunicat que s'ha iniciat la tramitació de l'expedient U24/151-OTAALL20140309 i ha demanat un pronunciament sobre els possibles efectes sobre el medi ambient que pot comportar el projecte *Modificació del Pla general de Lleida amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology* en relació al Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la plana de Lleida (PEPMNP).

Objecte

Atenent la petició de l'OTAA de Lleida s'emet informe en relació al PEPMNP i envers els vectors de biodiversitat: flora, fauna i espais naturals.

Informe

Descripció del projecte

L'actuació es descriu en el document *Modificació del PGLL amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology. Document comprensiu. Situació: Pla de Montsó. Lleida. El Segrià*, redactat per Arku 3 Urban, SLP i té com objecte la consolidació d'una activitat existent implantada en sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial en terrenys de Sòl No Urbanitzable. L'activitat s'emplaça en terrenys de sòl no urbanitzable, situats al nord-oest del municipi de Lleida, amb accés des de l'Autovia A-22 en un àmbit de 42.787,20 m².

Consideracions tècniques

L'àmbit de la modificació no afecta cap espai natural protegit, cap àrea d'interès florístic i faunístic, cap hàbitat d'interès comunitari, cap espai de l'inventari de zones humides, ni cap altre àmbit definit per a la protecció dels components de biodiversitat i del medi natural.

Afecta espai periurbà de l'horta de Lleida situat entre l'autovia A-22 i la urbanització Terra Ferma en els quals no s'hi identifica cap element singular de biodiversitat.

La zona d'actuació és la següent:

Clot de les Monges, 6-8, 4a planta
25007 Lleida
Tel. 973 03 18 00



Conclusions

D'acord amb l'exposat i en resposta a les qüestions plantejades en la consulta de la OTAA es conclou que la *Modificació del Pla general de Lleida per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology* no comporta cap afecció als espais naturals protegits ni als elements de biodiversitat i del medi natural.

Xavier Massot Castelló
Oficina Tècnica de Gestió de Secans

Signat electrònicament

2024.11.21

10:53:51 +01'00'

L'informe de l'**Oficina Tècnica de Secans**, emès el 26 de novembre de 2024, és favorable i sense condicions.



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Secretaria General
Serveis Territorials a Lleida

INFORME: AFECTACIÓ AL PATRIMONI CULTURAL EN PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Expedient número:	45/2024
Referència:	CU00464 N-AA
Assumpte:	Modificació del Pla general de Lleida amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology. OTAALL20240309.
Municipi:	Lleida
Comarca:	Segrià
Promotor:	Ajuntament de Lleida
Tècnic:	ARKU 3 URBAN, SLP

Fets

En data 13 de novembre de 2024, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental a Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació registra als Serveis Territorials del Departament de Cultura a Lleida sol·licitud d'informe d'afectació al Patrimoni Cultural segons estableix l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada.

Descripció de l'activitat

L'objecte del present document és la Modificació del Pla General de Lleida en els terrenys de l'empresa HIDROLOGY, 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 terrenys de Sòl No Urbanitzable.

L'àmbit, de 42.787,20 m², agafa part del conjunt de parcel·les que conformen la propietat de l'empresa HIDROLOGY, i una part d'antiga carretera (Lleida-Osca); i es situen al nord-oest del municipi de Lleida entre l'Autovia A-22 de Lleida a Osca, i el terme municipal d'Alpicat.

A part de la documentació relativa a la Modificació del planejament, es 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.

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

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i modificació de la clau de desenvolupament (Clau 13B)
- Ordenació detallada del sector SUR-45
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

Fonaments de dret

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Llei 9/1993, del 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Consideracions i conclusions

Referent a l'informe sol·licitat, per tal de donar compliment a l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, sobre el procediment d'avaluació ambiental simplificada referent a la possible afectació al Patrimoni Cultural que pot comportar l'esmentada modificació i ordenació detallada del sector, informem el següent:

A partir de la planimetria aportada i un cop consultats l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, cap jaciment arqueològic o paleontològic conegut ni cap element arquitectònic protegit resta afectat directament pel planejament objecte d'estudi.

Per tant, s'informa favorablement la *Modificació del Pla general de Lleida amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology*. OTAALL20240309.

No obstant això, es recorda el següent:

- Qualsevol obra / actuació que es dugui a terme, fruit de la present modificació i ordenació detallada del sector, i que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament de Cultura, això és: en els elements declarats BCIN, descatalogacions de BCIL i en la totalitat dels jaciments arqueològics i/o paleontològics inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, haurà de ser informada prèviament pel Departament de Cultura on es valorarà la idoneïtat de cada proposta en concret.
- Si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura, el qual ha de donar trasllat d'aquesta comunicació a l'Ajuntament (article 52.1, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, i article 21.1, del Decret 78/2002, de 5 de març, de Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic).

MARTA Data:
MONJO 2024.12.09
GALLEGO 15:23:27
[REDACTED] +01'00'
Arqueòloga territorial

Marta Neves Data:
Figueras 2024.12.09
Cuadrillero - DN 15:38:33
[REDACTED] +01'00'
Arquitecta territorial

L'informe del **Departament de Cultura**, emès el 10 de desembre de 2024, és favorable i fa un recordatori de les consideracions a tenir en compte en el desenvolupament de la modificació, per aplicació de la normativa sectorial.

Identificació de l'expedient

Assumpte:

Informe relatiu als riscos de protecció civil referent a la modificació del Pla general de Lleida amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology (UA24/151 – OTAALL20240309).

Demanda de l'informe:

Serveis Territorials de Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
Número de TEU 2024 / 085400 / L

Registre d'entrada:

Per e-Valisa, número d'assentament 9032/521293/2024
Data: 14/11/2024

Fets i antecedents

En data 14 de novembre de 2024 entra al Departament d'Interior i Seguretat Pública (registre d'entrada 9032/521293/2024) l'escrit dels Serveis Territorials de Lleida del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació on se sol·licita l'emissió de les consideracions de la Direcció General de Protecció Civil (DGPC en endavant) en relació amb els riscos que afecten la modificació indicada a l'apartat anterior.

La documentació del planejament es troba disponible a la web de "Tramitació Electrònica d'Urbanisme" (TEU) del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica amb el número 2024 / 085400 / L.

La modificació s'emplaça en terrenys de sol no urbanitzable, situats al nord-est del municipi de Lleida. L'àmbit confronta pel nord amb una part del Camí romànic (camí d'accés), pel sud amb el marge l'autovia A-22, a l'oest amb un habitatge aïllat i camp de cultiu i a l'est amb un altre habitatge aïllat amb una zona verda i té una superfície de 42.787,20 m².

En la següent imatge es pot veure la situació de l'àmbit.





Imatge 1. Situació de l'àmbit. Font: Mapes que acompanyen la modificació del PGLL amb ordenació detallada per a la creació d'un SUD industrial als terrenys de l'empresa Hidrology.

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.

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

- Garantir un equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc.
- Reconèixer l'activitat existent i legalment implantada, amb la voluntat de permetre'n el seu manteniment.
- Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta (zones verdes, equipaments i viari) en continuïtat de la zona industrial.
- Racionalitzar l'ús del sòl.
- Millorar ambiental i paisatgísticament la implantació existent.

Per tal d'assolir els objectius anteriors es proposen les següents modificacions en el planejament vigent:

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i modificació de la clau de desenvolupament (Clau 13B).
- Ordenació detallada del sector SUR-45.
- Creació d'una nova zona de creixement industrial: Clau 6D3.

La delimitació del SUR-45 comporta el canvi de classificació de sòl 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 nova clau

recull 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. La qualificació amb la Clau 13B dels terrenys té com objectiu 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. Entre d'altres elements aquesta nova clau estableix l'obligatorietat de realitzar un seguit de cessions gratuïtes, els paràmetres d'ocupació de les parcel·les i el tipus d'ordenació i construcció permeses, etc. La modificació de la Clau 13B comporta la modificació de l'article 199bis del Pla General de Lleida.

A partir de la delimitació del Sector SUR-45 i dels paràmetres d'aquest definits en la clau 13B – Zona d'urbanització industrial preexistent, s'estableix l'ordenació detallada de l'àmbit. Així els terrenys que configuren l'àmbit del SUR-45 es qualifiquen amb les següents zones i sistemes.

- Clau VB – sistema Viari Bàsic.
Es preveu qualificar de sistema viari l'ampliació i adequació del vial nord, que queda dins del sector SUR-45.
- Clau EC- Sistema d'equipament comunitari.
La cessió de sòls per a sistema d'equipaments es preveu a l'oest del sector, amb accés directe des del vial nord. Aquest equipament serà de titularitat pública i sense ús assignat.
- Clau VJ – Zones verdes o Jardins (Clau VJ).
Aquests terrenys s'ubiquen a la part sud del sector, com una franja lineal de protecció visual respecte del vial lateral de servei de l'autovia A-22.
- Clau 6D3 – Subzona de creixement industrial tipus 3.
Aquesta clau afecta una parcel·la única i indivisible dintre del Sector SUR-45 amb una superfície de 34.036,28 m².
La tipologia que defineix aquesta clau serà d'edificació aïllada en parcel·la i els paràmetres urbanístics assignats recullen les edificacions existents, així com les previsions de creixement de l'activitat.
Aquesta subzona de creixement industrial tipus 3 quedarà regulada per l'article 176 ter del PGLL.

En la següent imatge es pot veure les qualificacions urbanístiques que passen a regir el sector SUR-45.



Imatge 2. Qualificacions urbanístiques que passen a regir l'àmbit del sector SUR-45. Font: Document ambiental estratègic Modificació del Pla General de Lleida amb ordenació detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology.

Fonaments de dret

- Article 132.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya, en concret els articles 13 i 14.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- [Resolució IRP/971/2010, de 31 de març](#), per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil.
- Resolució INT/2330/2013, de 29 d'octubre, del conseller d'Interior per la qual es deixa sense efecte l'apartat 1 i el punt 5 de l'annex A de la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, referent al risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril.
- [Instrucció tècnica de la DGPC](#), de 2 d'abril de 2019, relativa a l'elaboració dels informes sobre les condicions mínimes que han de complir els nous desenvolupaments urbanístics a ubicar dins les zones identificades com de risc

químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril (ITMP en endavant).

- Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Anàlisi de riscos

A continuació es detalla l'anàlisi dels riscos per als quals s'imposen condicionants o limitacions als nous desenvolupaments. Les zones d'afectació sobre l'àmbit del planejament per a la resta de riscos de protecció civil es poden consultar al [Mapa de Protecció Civil de Catalunya](#).

1. Risc d'inundacions

Amb les dades de què disposa actualment la DGPC, l'àmbit del planejament no es troba afectat per cap zona inundable per a la qual la ITMP imposi limitacions o condicionants.

2. Risc químic en el transport de mercaderies perilloses (MP).

El risc derivat del transport de mercaderies perilloses (MP) per carretera i ferrocarril es desenvolupa al pla TRANSCAT. Entre d'altres aspectes, el Pla inclou a la seva anàlisi de risc un càlcul del flux de transport de MP i de perill de la xarxa viària i ferroviària, i estableix els criteris que determinen si un municipi està obligat o recomanat a elaborar un Pla d'Actuació Municipal per aquest risc.

Així mateix, i en base a l'anàlisi de risc del TRANSCAT, la ITMP estableix condicionants a la planificació urbanística definint unes Zones d'Indefensió (ZIF) a les quals es limita la implantació d'activitats.

Definició de les zones d'afectació

Les ZIF es defineixen com la franja de seguretat mínima necessària per garantir la viabilitat de l'autoprotecció als elements vulnerables en el marc d'un accident amb matèries perilloses. L'extensió d'aquesta zona ve condicionada pel temps necessari entre la detecció de la situació d'emergència, l'avis als elements vulnerables i la intensitat dels efectes dels accidents previsibles.

La ITMP estableix 5 tipologies d'escenaris accidentals als quals se'ls associa un valor de ZIF mesurat a banda i banda del límit de la via, tant de carreteres com de ferrocarril.

En cas que un tram de via tingui associats diferents escenaris accidentals, la zona d'indefensió quedarà definida per l'escenari accidental més gran.

Afectació a l'àmbit del planejament:

La següent taula mostra, segons les darreres dades disponibles a la DGPC, les ZIF associades a les diferents vies o trams de xarxa ferroviària que afecten l'àmbit del planejament, així com els escenaris accidentals associats a cadascuna d'aquestes vies o trams.



Taula 1: Taula d'escenaris o tipologies de perill i distància de la ZIF associada

Via / tram	Xarxa	Tipus d'escenari	Tipus d'escenari	Tipus d'escenari	Tipus d'escenari	ZIF tram (m)
		Incendi de toll (75 m)	Núvol inflamable (150 m)	Explosió greu (250 m)	Núvol tòxic curt abast (300 m)	
A-22	Viària	✓	-	-	-	75

Aquestes zones es mesuren a banda i banda de la via, es troben representades a les figures 1 i 2 de l'annex del present informe i es poden consultar a l'apartat de "Riscos i urbanisme" del [Mapa de Protecció Civil de Catalunya](#).

La ITMP estableix al seu punt 5 que es pot reduir la ZIF en base a l'adopció de mesures preventives o correctives. Ara bé, aquesta reducció no és d'aplicació en cap cas a la implantació d'activitats destinades a elements especialment vulnerables¹, ni tampoc en el cas que les mesures preventives o correctores puguin suposar un augment del risc per aquells element vulnerables que ja siguin existents.

Cal tenir en compte que la reducció serà diferent per a cada escenari accidental possible, si bé les mesures correctores s'hauran d'adequar als diferents escenaris accidentals existents, si és el cas.

Cal remarcar que únicament es podrà optar a la reducció de la ZIF quan existeixi certificat del municipi on es compromet a tenir homologat el Pla d'actuació municipal per aquest risc i dur a terme la seva implantació en el moment d'atorgament de llicències, i així ha de quedar recollit en l'articulat normatiu del planejament.

Activitats compatibles en zona d'indefensió.

La ITMP estableix al seu punt 4.3 quines construccions i/o activitats vulnerables es consideren compatibles amb el risc i en quines condicions es poden ubicar dins la ZIF. Aquestes activitats compatibles en zona d'indefensió són:

- Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació, ...).
- Aquelles activitats econòmiques incloses dins les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93) que disposin de les mesures preventives especificades a continuació i que no s'ubiquin en establiments oberts al públic. De forma excepcional, es podran acceptar altres activitats que no acullin pública concurrència i que per les seves característiques es pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada en front al risc químic.

Per tal que aquestes activitats puguin ubicar-se dins de la zona d'indefensió s'haurà d'aportar una declaració responsable del promotor, a incloure dins del document urbanístic final, on es farà constar que les futures activitats disposen de les mesures d'autoprotecció següents:

Element especialment vulnerable o molt vulnerable: Element que aglutina població especialment sensible exposat a patir danys d'intensitat superior als danys que patiria un element vulnerable davant del mateix perill. Es considera població especialment sensible les persones malaltes, els infants, les persones de la tercera edat, les dones embarassades, persones amb mobilitat reduïda i altres que pugui definir el grup sanitari. S'inclouen dintre d'aquest apartat els hospitals, centres sanitaris, centres educatius o aquells quin objectiu principal sigui acollir població especialment sensible. També s'inclouen dins d'aquesta categoria els equipaments a l'aire lliure que per les seves dimensions físiques permetin acollir més de 15000 persones, en el cas de nous equipaments, o que incrementin la seva capacitat en més de 15000 persones pels equipaments ja existents.

- Han de disposar, en el tràmit administratiu corresponent, d'un compromís de formació bàsica en protecció civil que pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada als seus treballadors en cas d'accidents amb matèries perilloses.
 - Que els edificis d'aquestes activitats han de presentar característiques estructurals o disposar d'espais de confinament, segons escaigui, que assegurin la capacitat de protecció dels treballadors davant els escenaris d'explosió greu, núvol inflamable i núvol tòxic. Així com, en la mesura del possible, evitar la confrontació de l'activitat a línia viària o ferroviària per tal de reduir l'exposició al perill.
- c) Els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais per l'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que:
- El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
 - No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
 - No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc amb una assistència igual o superior a 1000 persones.

3. Risc químic en establiments industrials

Amb les dades de què disposa actualment la DGPC, l'àmbit del planejament no es troba dins cap zona d'afectació per risc químic per a la qual la IRP/971/2010 imposi limitacions o condicionants.

Conclusions

1. Les conclusions del present informe fan referència únicament als riscos de protecció civil inclosos a la Resolució IRP/971/2010 (inundacions, químic en establiments industrials i nuclear) i a la ITMP (transport de MP per carretera i ferrocarril).
2. No s'estableixen condicionants ni limitacions per als riscos d'inundació ni químic en establiments industrials.
3. En relació amb el risc químic per transport de mercaderies perilloses per carretera o ferrocarril, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de les zones d'indefensió (ZIF) han de complir els condicionants especificats al punt 4.3 de la ITMP, que estan resumits al punt 2 de l'apartat de l'anàlisi del risc del present informe.

Per tant, en totes aquelles zones de l'àmbit del planejament que es vegin afectades per ZIF, no es consideren compatibles aquells usos que puguin derivar en activitats no inclosos al punt 4.3 de la ITMP.

Així, en les zones del SUR-45 afectats per la ZIF no es considera compatible la ubicació d'elements definits amb la clau EC. Equipament Comunitari.

Pel que fa a les zones definides amb la clau 6D3 no es considera compatible el seu desenvolupament en ZIF si les activitats que s'hi vulguin incloure no es troben dins les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93)².

4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.
5. Caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe a les normes urbanístiques del planejament.
6. En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

El tècnic del Servei de Gestió del Risc
i Planificació

Vist i plau

El responsable de Protecció Civil a Lleida

Data: 2024.12.12
11:21:26 +01'00'

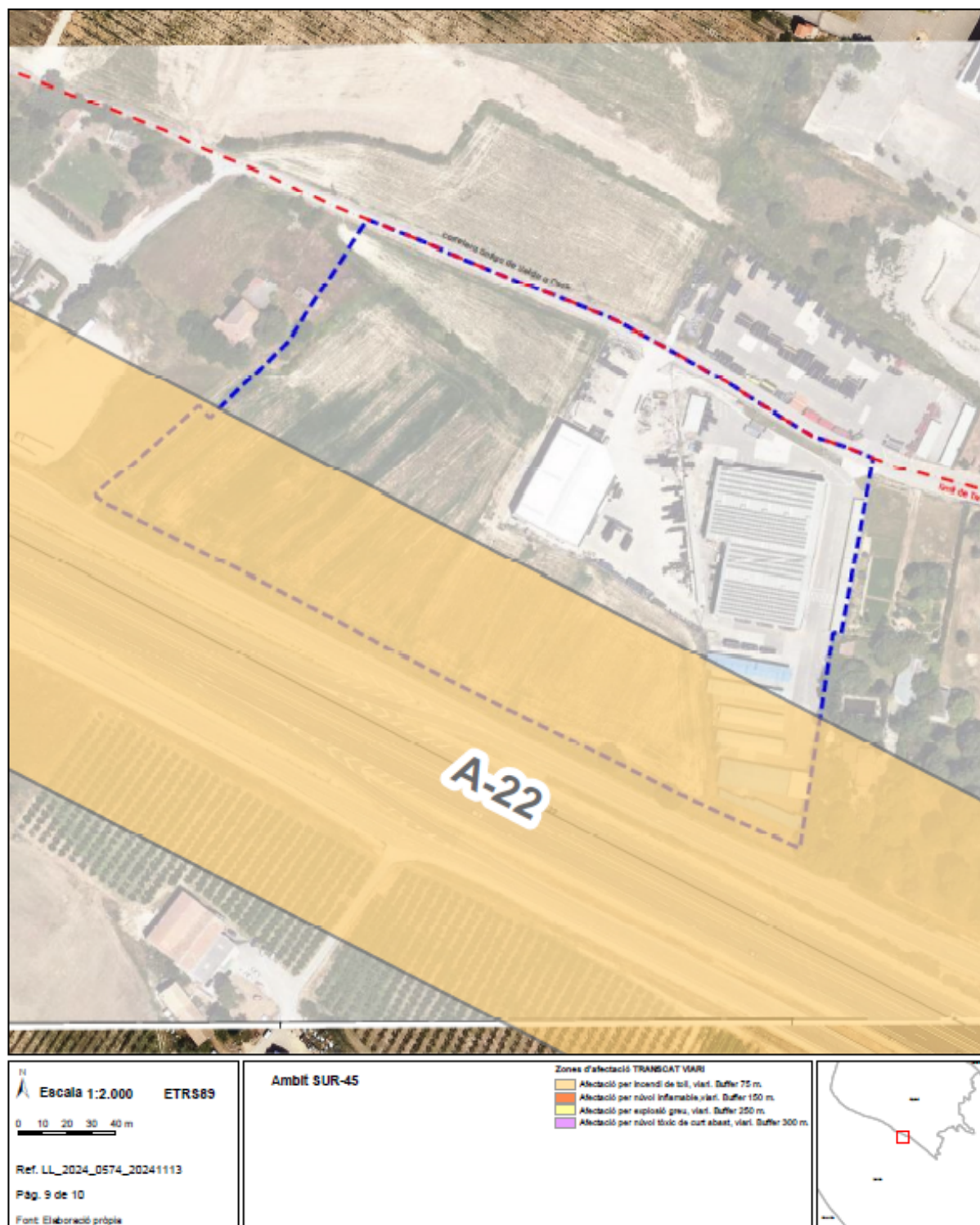
Sergio Turmo
Peruga - DNI

Firmado digitalmente por
Sergio Turmo Peruga -
DNI [REDACTED]
Fecha: 2024.12.12
12:36:37 +01'00'

Jordi Torrell Casanovas

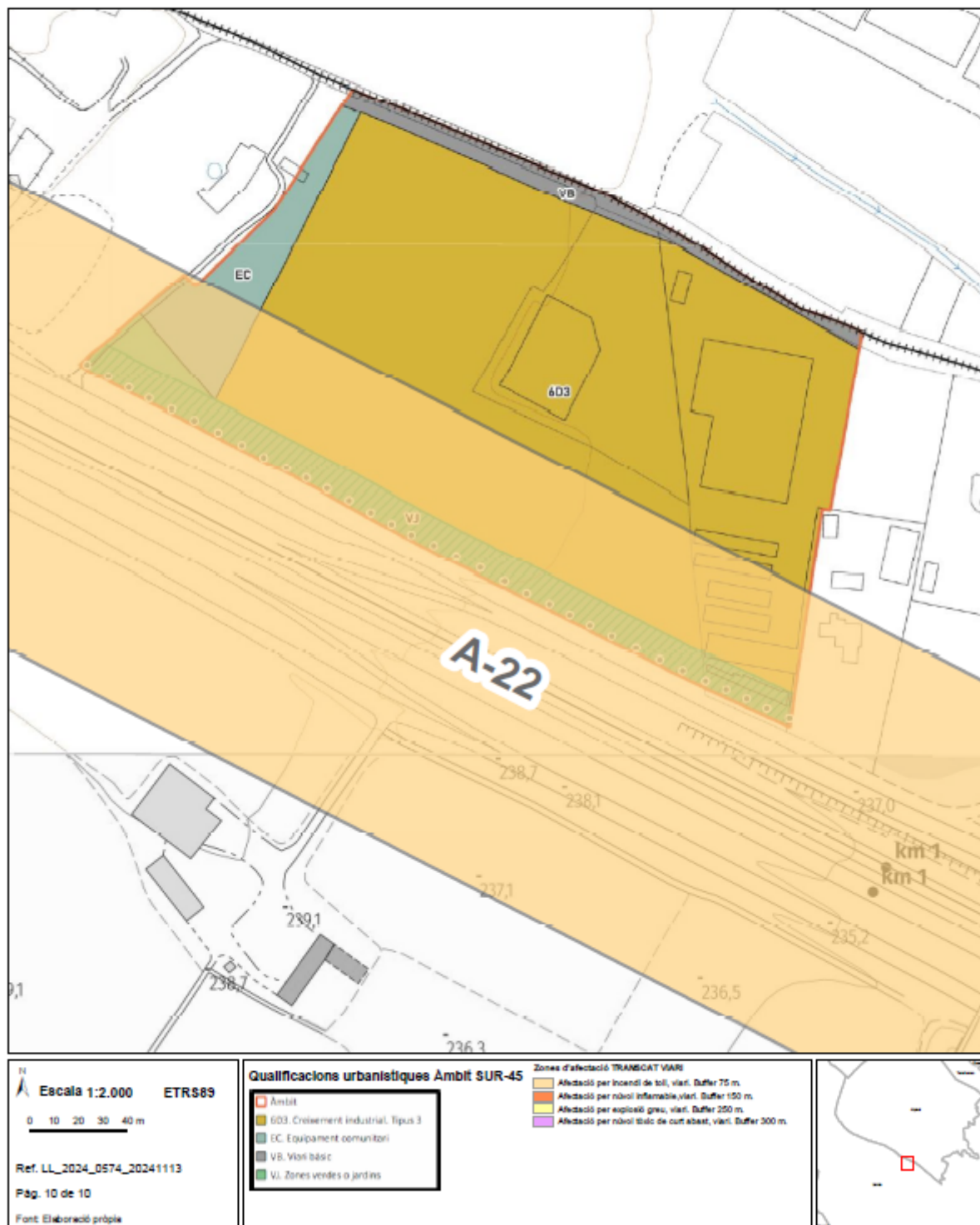
² De forma excepcional, en la zona amb la clau 6D3 es podran acceptar activitats que no acullin pública concurrència i que per les seves característiques es pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada en front al risc químic, sempre que es compleixin els requisits del punt 4.3 b de la ITMP.

Annex. Cartografia. Figura 1. Afectació per zones d'indefensió en el transport de mercaderies perilloses.





Annex. Cartografia. Figura 2. Afectació per zones d'indefensió en el transport de mercaderies perilloses.



L'informe del **Departament de Protecció Civil**, emès el 12 de desembre de 2024, estableix les següents consideracions:

"(...)

3. En relació amb el risc químic per transport de mercaderies perilloses per carretera o ferrocarril, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de les zones d'indefensió (ZIF) han de complir els condicionants especificats al punt 4.3 de la ITMP, que estan resumits al punt 2 de l'apartat de l'anàlisi del risc del present informe.

Per tant, en totes aquelles zones de l'àmbit del planejament que es vegin afectades per ZIF, no es consideren compatibles aquells usos que puguin derivar en activitats no incloses al punt 4.3 de la ITMP. Així, en les zones del SUR-45 afectats per la ZIF no es considera compatible la ubicació d'elements definits amb la clau EC. Equipament Comunitari."

Pel que fa a les zones definides amb la clau 6D3 no es considera compatible el seu desenvolupament en ZIF si les activitats que s'hi vulguin incloure no es troben dins les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93)².

4. De conformitat amb la IRP/971/2010 i la instrucció ITMP, les consideracions esmentades només seran aplicables sobre aquells àmbits que quedin dins de les zones d'afectació indicades per a cada risc, i no s'apliquen a les situacions existents o els desenvolupaments ja executats.

5. Caldrà incloure els condicionants i les limitacions d'usos i activitats esmentades en aquest informe a les normes urbanístiques del planejament.

6. En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

² De forma excepcional, en la zona amb la clau 6D3 es podran acceptar activitats que no acullin pública concurrència i que per les seves característiques es pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada en front al risc químic, sempre que es compleixen els requisits del punt 4.3 b de la ITMP "

- En base a les consideracions de l'informe de Protecció Civil, s'introdueixen els següents ajustos en el present document:
 - Es modifica l'ordenació del SUR-45 de manera que el sistema d'equipament (Clau EC) queda totalment fora de la ZIF.
 - S'incorpora en la normativa del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C, els condicionants i les limitacions d'usos i activitats en base a l'establert en el punt 4.3 la ITMP.
 - En l'Annex 6 s'adjunta la Declaració Responsable per a actuacions dins de la Zona d'Indefensió signada per part del promotor.



CU: 3
Expedient: 2024 / 085400 / L

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 18 de desembre de 2024, vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Ajuntament de Lleida ha tramès a l'Oficina Territorial Ambiental la modificació del Pla general d'ordenació urbana per la delimitació i desenvolupament del SUD 45 als terrenys de l'empresa Hidrology, per tal de sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica simplificada.

D'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, l'òrgan ambiental consultarà a les Administracions Públiques afectades per tal que posteriorment pugui formular l'informe ambiental estratègic.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

Objecte

Possibilitar la consolidació i ampliació de l'activitat existent de l'empresa HIDRO 1998 SL implantada en sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació i ordenació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial.

Àmbit d'actuació

L'àmbit se situa a 5,7 km en direcció nord-oest del nucli de Lleida, a la partida del Pla de Montsó, i confronta pel nord amb l'extrem sud del terme d'Alpicat i pel sud amb el vial lateral i d'acceleració de l'A-22. Aquesta àrea s'emplaça en continuïtat amb el sòl urbà d'Alpicat, a l'oest de la urbanització l'Hostal del Lluc i a 50 metres de les instal·lacions de l'escola Institució Lleida-Terraferma.

L'àmbit té una superfície de 42.787,20 m² (4,2 ha), de propietat de l'empresa que ostenta la iniciativa de proposta.

Limita al nord, just en el límit amb el terme municipal de Lleida-Alpicat, amb el camí catalogat ICLL142 Carretera Antiga de Lleida a Osca i amb uns terrenys destinats a emmagatzematge propietat de l'empresa HIDROLOGY; a l'est, amb dos habitatges unifamiliars aïllats ubicats en sòl no urbanitzable; al sud, amb el vial de servei de l'autovia A-22; i a l'oest, amb un altre habitatge unifamiliar aïllat situat en sòl no urbanitzable en terrenys de l'empresa promotora, una benzineria i amb les instal·lacions d'una activitat ramadera.

Dins l'àmbit s'hi ubiquen les instal·lacions de l'empresa HIDROLOGY dedicada a la distribució de sistemes complets de conducció, subministrament i tractament d'aigua per edificació, obra civil, reg i tractaments d'aigua.

L'accés es produeix des de la Carretera Antiga de Lleida a Osca, a la qual s'hi arriba mitjançant la carretera LV-9022 que, al seu torn, enllaça amb l'autovia A-22 a uns 500 m de

	Doc original signat per: Mònica Merce Sureda Data: 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 1 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	



distància. Aquest camí es troba en bon estat des de la intersecció amb la LV-9022 fins les instal·lacions d'Hidrology, tram que disposa d'una amplada variable d'entre 6 a 10 m, però un cop passades, l'amplada del camí passa a ser de 3 metres, no delimita cada carril tot i ser de doble sentit, i l'asfaltat no es troba en bon estat.

Pel que fa a la topografia, els terrenys presenten un relleu suau d'entre el 2 i el 5% en la major part de la superfície, exceptuant una petita zona propera a les naus i edificacions complementaries, arribant a tenir un pendent d'entre el 15 i el 20%. Les cotes altimètriques es troben al voltant dels 237 m a l'extrem est i dels 243 m a l'extrem oest.

Paisatgísticament, l'àmbit es troba en la UP-16 Horta de Pinyana, del Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida, caracteritzada per parcel·les agrícoles de petites dimensions d'arbres fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), però també hi predominen cultius herbacis extensius (panís, alfals).

Segons les dades del cadastre, l'estructura de la propietat la conformen les parcel·les 121 i 119 del polígon 7 de Lleida, i la finca amb referència cadastral 007012103880310001JS, entre les quals sumen una superfície total de 45.213 m² i 12.705 m² de sostre, propietat de l'empresa promotora, i part dels terrenys de la Carretera antiga de Lleida a Osca de la Diputació de Lleida.

Planejament vigent.

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4982 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata:

- Sistema d'espais oberts
 - o El Pla qualifica els terrenys de l'àmbit de sòl de protecció preventiva.
- Sistema d'assentaments: estratègies de desenvolupament
 - o Es qualifica com a àrea especialitzada amb ús industrial i/o logístic una peça confrontant amb l'autovia A-22, en continuïtat amb la urbanització de l'Hostal del Lluç, situada a uns 620 m de l'àmbit.
- Sistema d'infraestructures de mobilitat i transport
 - o El Pla reconeix l'eix de l'autovia A-22 com a element principal de l'estructura viària que connecta l'àmbit amb les àrees especialitzades més properes, que són les zones industrials del nucli de Torrefarrera a 3,50 km a l'est, i la d'Alcarràs a 10,5 km a l'oest.
 - o Es preveu la proposta de nou traçat per a l'autovia A-22.
- Article 1.14 Actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla
 - o Regula les actuacions d'un elevat interès per al desenvolupament del territori no previstes i en coherència amb els objectius adoptats pel Pla, i els procediments a seguir.

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23.12.1998 i publicat en el DOGC núm. 2895 de 25.5.1999.

	Doc. original signat per: Marta Mero Sureda Cervatxo 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 2 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Text refós del Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16.1.2003 i publicat en el DOGC núm. 3924 de 14.7.2003 (exp. 2002/000089/L):

- Classificació: sòl no urbanitzable,
- Qualificació: sòl agrícola de regs antics, clau R2. Article 216.

Article 199. Zona d'urbanització Industrial- Clau 13 A

1. Definició de la zona: comprèn els sòls urbanitzables destinats a acollir els creixements industrials de la ciutat.
2. Objectius generals: desenvolupar una política de sòl, a mig i llarg termini, que ofereixi una diversitat de formes de parcel·la i d'activitat industrial.
3. Determinacions de l'ordenació:
 - Tipologies d'ordenació:
 - Petita i mitjana indústria, tallers i magatzems amb parcel·la mínima de 500 m².
 - Mitjanes superfícies industrials, amb una parcel·la de 2.500 m².
 - Gran indústria amb una parcel·la mínima de 10.000 m².
 - Ocupació màxima del sector o unitat de zona, amb parcel·les mínimes de 500 m², del 40% de la superfície neta.
 - Estàndards urbanístics:
 - IEB de 0,40 m²/m²s i índex d'edificabilitat sobre parcel·la de 1 m²/m²s.
 - Amplada mínima de les vies d'accés de 25 m i 18 m per a les vies de distribució.
 - Franja de separació d'espais lliures de 20 m d'amplada en els límits de la zona.
 - Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 - Espais lliures: mínim del 10% de la unitat de zona o sector.
 - Equipaments comunitaris de servei públic: superior al 4% de la superfície del sector.
 - Vialitat resultant de l'ordenació física.
 - Aparcament d'acord amb l'article 119 de les normes de PGL.
 - Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
4. Determinacions de l'edificació:
 - Tipologia: ordenació aïllada sobre parcel·la. Per a petita i mitjana indústria s'accepta el tipus d'edificació tancada o en illa.
 - Els paràmetres secundaris els complementarà el Pla parcial urbanístic o programa d'actuació urbanística.
 - Nombre màxim de plantes: PB + 1PP, d'acord amb l'article 44 de les normes. S'acceptaran els altells, però computaran com superfície de sostre edificable.

Modificació del Pla general municipal d'ordenació relativa a l'article 44, aprovada definitivament pel conseller Política Territorial i Obres Públiques en data 30.01.2004 i publicada al DOGC núm. 4254 de 5.11.2004, a l'efecte de la seva executivitat immediata (expedient 2003/010443/L).

Modificació del Pla general municipal d'ordenació en relació amb els articles 143 i 146 per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins, aprovada definitivament pel conseller

	Doc original signat per: Mònica Meró Suñer Certif. 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web web.csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	



de Política Territorial i Obres Públiques en data de 18.12.2007 i publicada al DOGC núm. 5060 de 31.1.2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata (expedient 2007/029158/L).

Modificació del pla general d'ordenació urbana en relació amb l'alçada de les edificacions, articles 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14a, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 3.11.2010 i publicada al DOGC núm. 5767 de 1.12.2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2010/041993/L).

Modificació del Pla general municipal per precisar la regulació del sòl no urbanitzable en relació amb l'ampliació de les edificacions existents (articles 208, 214 i DT. 3a), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 12.3.2012, i publicada en el DOGC núm. 6098 de 29.3.2012, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2011/045316/L).

Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la incorporació de les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 10.6.2015 i publicada al DOGC núm. 6918 de 22.7.2015, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054736/L).

Modificació del Pla general d'ordenació urbana 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 25.05.2023 i publicada al DOGC núm. 8957 de 13.07.2023, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2022/078375/L).

Article 176 ter. Zona de creixement industrial, Clau 6D.

- Definició de la zona: comprèn les zones d'extensió industrial resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com ara el Sector SUR 11.
- Objectius: recollir les condicions d'edificació establertes pel planejament derivat.
- Determinacions de l'ordenació: s'ordenarà en subzones, que tindran regulació específica en l'apartat 4:
 - Subzona 8D1 - Subzona de creixement industrial tipus 1Per 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.
- Determinacions de l'edificació:
 - 4.1. Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 1, Clau 6D1.
 - (...)
- Condicions particulars d'ús: l'ús general és l'industrial. La resta d'usos estaran condicionats.

Expedients relacionats en tràmit:

Consulta d'avaluació ambiental simplificada de la modificació del Pla general d'ordenació urbana per la delimitació d'un sector urbanitzable amb ordenació detallada en l'àmbit del



Doc. original signat per:
Marta Mero Surroca
Censat: 18/12/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web www.gencat.cat fins al 18/12/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
18/12/2024 12:14:02

Pàgina 4 de 14



Pla especial urbanístic Milsa (exp. 2023/081970/L). En data de 13.12.2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida emet informe sobre la consulta d'avaluació ambiental simplificada.

Aquesta modificació de planejament general preveu modificar l'article 176ter per tal de concretar els paràmetres d'edificació del nou SUR-44, tot afegint un apartat 4.2 que regula la nova "Subzona 6D2- Subzona de creixement industrial tipus 2". D'altra banda, el document proposa afegir un nou article 199bis a la normativa del PGL, el qual conté les previsions següents:

Article 199 bis. Zona d'Urbanització Industrial preexistent- Clau 13B:

1. Definició de la zona: comprèn els sòls urbanitzables destinats a acollir les activitats existents i legalment implantades en sòl no urbanitzable en base a la legislació anterior.
2. Objectius generals: regular les activitats existents i permetre les ampliacions necessàries per garantir-ne el seu funcionament i millora, establint-ne les corresponents cessions.
3. Determinacions de l'ordenació:
 - Ordenació: es desenvoluparà mitjançant planejament de segona escala (plans parcials).
 - Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 - Espais lliures: mínim del 10% de la superfície del sector.
 - Equipaments comunitaris un mínim del 5% de la superfície del sector.
 - Vialitat resultant de l'ordenació física.
 - Cessió del 15% de l'aprofitament mitjà del sector.
4. Determinacions de l'edificació:
 - Tipologia: ordenació aïllada sobre parcel·la.
 - El corresponent Pla parcial complementarà les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris.
 - Alçada reguladora màxima: 12 m. Es podrà superar 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.
 - Nombre màxim de plantes: PB + 2PP
5. Condicions particulars d'ús: l'ús general és l'industrial, la resta d'usos quedaran condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos de l'Annex 2.
6. Desenvolupament del sector SUR-44
(...)

Antecedents

Projecte per a l'ampliació d'una nau destinada al muntatge de regadius, promoguda per Hidro-Lleida, S.A. a Lleida, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 25.6.1992 i publicat al DOGC núm. 1624 de 27.7.1992 (exp. 1992/573/L).

En el projecte que conté l'esmentat expedient (*Projecte Modificat de nau, visat en data 15.6.1991 amb número 0067 pel Col·legi d'enginyers de Camins, Canals i Ports de Catalunya*) hi consta una nau de 2.417,12 m² de superfície d'ocupació amb

	Doc. original signat per: Mònica Merce Surroca Genaro 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 5 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



dos altells, de 181,42 m² i 612,90 m², destinats a oficines i magatzem respectivament. El sostre total és de 3.211,44 m².

No obstant això, en l'informe de l'arquitecta municipal, de 28.1.2014, en el qual es detallen les llicències d'obres vinculades a l'expedient, s'indica com a sostre autoritzat 2.421,63 m².

Instal·lació d'una planta solar fotovoltaica connectada a xarxa de 100 Kw sobre la teulada d'una nau a la partida Pla de Monsó, 167, aprovada per La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 18.2.2010 (exp. 2009/38221/L).

Construcció d'una nau industrial destinada a magatzem per ampliació d'activitat comercial de productes de reg i fontaneria, situada a la partida de Monsó, 167, polígon 7, parcel·les 120 i 121, informada favorablement per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 30.4.2014 (2014/52969/L):

- Superfície finca inicial (Pol.7, p.121): 9.714 m²
- Superfície finca ampliació (Pol.7, p.120): 18.684 m²
- Superfície total finca: 28.398 m² (escript. d'agrupació p.120+121)
- Superfície edificada nau existent: 2.422 m²
- Superfície edificada nova nau: 1.210 m² < 1.211 m² (50% de 2.422 m²)
- Superfície edificada total: 3.632 m² (sense computar marquesines)

- Superfície ocupació nau existent: 2.422 m²
- Superfície ocupació marquesines: 1.513 m² (no computen sostre)
- Superfície ocupació (pol. 7, p. 121): 3.935 m² > 40% de 9.714 m² (3.885 m²)
- Superfície ocupació ampliació: 1.210 m²
- Superfície ocupació total (p.120+121): 5.145 m² < 40% de 28.398 m² (11.359 m²)

Instal·lació fotovoltaica en nau industrial a la partida Pla de Monsó, 167 (polígon 7, parcel·la 120 i 121) informada favorablement per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 15.2.23 (2022/79089/L).

Descripció de la proposta

El document exposa la necessitat de permetre la consolidació i ampliació de l'activitat existent de l'empresa HIDRO 1996 SL implantada en sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús industrial anomenat SUR-45.

El document concreta que en l'actualitat l'activitat compta amb un sostre construït de 3.935 m², el qual necessita ampliar fins els 13.614,51 m² de sostre per tal de donar resposta als requeriments actuals del mercat, tant a nivell de demanda com a nivell normatiu.

Segons manifesta el promotor de l'actuació, les possibilitats d'ampliació de l'activitat es troben esgotades en base a la disposició transitòria quinzena del TRLU que possibilita l'ampliació de les instal·lacions industrials degudament implantades amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, fins un 50% de la superfície construïda i del volum

	Document signat per: Marta Mercé Surroca Gènere: 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027.	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 6 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



edificat fixat pel Pla territorial parcial de Ponent i un 40% de la ocupació pel Pla general municipal d'ordenació de Lleida, d'acord amb els diferents projectes d'ampliació tramitats.

En el document ambiental es preveuen quatre alternatives d'actuació:

- Alternativa 0. Mantenir la classificació i qualificació actual dels terrenys.
- Alternativa 1. Delimitar un sector de sòl urbanitzable delimitat (SUR-45) afectant dos termes municipals (d'Alpicat i de Lleida), per tal de situar les cessions en proximitat al casc urbà d'Alpicat i la zona d'aprofitament privat en el front de l'autovia A-22.
- Alternativa 2. Delimitar el sector (SUR-45) només en el terme municipal de Lleida, ubicant les cessions de zona verda i equipament com a franja de protecció de l'autovia A-22, situant l'equipament al marge sud-oest del sector, al qual s'hi ha d'accedir a través de la zona amb aprofitament industrial.
- Alternativa 3. Delimitar el sector (SUR-45) només en el terme municipal de Lleida, ubicant les cessions de zona verda i equipament com a franja de protecció de l'autovia A-22, situant l'equipament al marge sud-oest del sector, amb accés independent des de l'antiga carretera de Lleida a Osca.

S'escau l'alternativa 3 perquè és la que se penyeix exactament a les necessitats de creixement que té l'activitat, de manera que assoleix un grau de compactat més elevat i un consum de sòl inferior. Alhora, es justifica que l'alternativa 1, pel fet de preveure un sector discontinu i plurimunicipal dificultaria la seva tramitació i la gestió urbanística del sector.

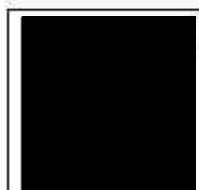
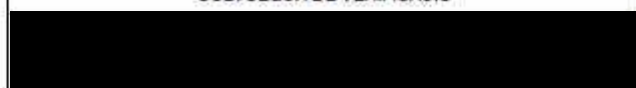
Dins l'àmbit del SUR-45 es troben diverses preexistències relacionades amb l'activitat que s'hi desenvolupa. Concretament, s'hi localitzen dues naus, zones pavimentades per a càrrega i descàrrega, zones d'abassegament de matèries primeres i producte acabat, cobertes per acopi de producte acabat, una tanca perimetral i un tram del camí de l'antiga carretera de Lleida a Osca.

L'activitat d'HIDROLOGY també utilitza per a l'aparcament i emmagatzematge uns terrenys confrontants al sector proposat, situats al terme d'Alpicat i en continuïtat amb el sòl urbà, els quals s'han exclòs del sector tot i formar part de l'activitat.

La proposta és concreta amb la delimitació d'un nou sector urbanitzable delimitat d'ús industrial anomenat SUR-45, de 42.787,20 m² de superfície, amb l'ordenació detallada per la seva necessitat de desenvolupament immediat, atenent a l'article 58.7 del TRLU, fent innecessària la tramitació d'un Pla parcial urbanístic posterior.

El quadre de superfícies proposat és el següent:

SUR-45			
Superfície total	42.787,20	m ²	100%
Sistema zones verdes (clau VJ)	4.612,43	m ²	10,78%
Sistema equipament (clau EC)	2.644,36	m ²	6,18%
Sistema viari bàsic (clau VB)	1.494,13	m ²	3,49%
Total sistemes públics	8.750,92	m ²	20,45%
Sòl aprofitament privat (clau 6D3)	34.036,28	m ²	79,55%

	Doc. original signat per: Mònica Merce Surroca Cenaro: 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	Pàgina 7 de 14



IEB	0,318	m²st/m²s
IEN	0,40	m²st/m²s
Sostre màxim	13.614,51	m²st
Sostre existent	3.935,00	m²st
Nou sostre	9.679,51	m²st

La proposta contempla la següent ordenació:

- Pel que fa el sistema viari, el document proposa qualificar de sistema viari bàsic (clau VB) els terrenys de la carretera antiga de Lleida a Osca que queden inclosos dins l'àmbit del SUR-45. Aquest camí transcorre just pel límit dels termes municipals d'Alpicat i Lleida, i està qualificat en l'actualitat de sòl no urbanitzable agrícola pel planejament general d'ambdós municipis. Tot i no preveure el canvi de qualificació a sistema viari de la totalitat del camí, per a garantir la mobilitat del sector es preveu urbanitzar el tram comprès entre l'encreuament amb la LV-9022 fins el camí d'accés a la benzinera, i ampliar-ne la seva secció fins als 10 m.
- Els terrenys destinats a Zones verdes o Jardins (clau VJ) s'ubiquen a la part sud del sector, com a franja lineal de protecció visual respecte del vial lateral de servei de l'autovia A-22.
- Quant al sistema d'equipaments (clau EC), es situa una única peça allargada al costat oest del sector, amb accés directe des de la carretera antiga de Lleida a Osca, formant una parcel·la amb un front de façana d'aproximadament 8 m i 135 m de profunditat.

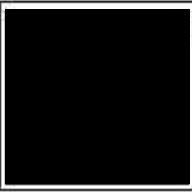
En relació amb la normativa urbanística, el document proposa la modificació dels articles 199bis i 178ter creats i/o modificats per la "Modificació del Pla general d'ordenació urbana per la delimitació d'un sector urbanitzable amb ordenació detallada en l'àmbit del Pla especial urbanístic Milsa (SUD 44)" (exp. 2023/081970/L), actualment en tràmit.

Concretament, a l'article 199bis es proposa afegir un nou punt 7 amb les condicions de desenvolupament específic del SUR-45, i s'incorpora a l'article 178ter l'apartat 4.3 amb els paràmetres de la nova subzona que crea el document, anomenada "Subzona de creixement industrial tipus 3, Clau 6D3".

Article 199 bis. Zona d'Urbanització Industrial preexistent- Clau 13B.
(...)

7. Desenvolupament del sector SUR-45.

- o L'àmbit de referència del sector és de 42.787,20 m² de superfície.
- o Ocupació màxima: 47,73% de la superfície total del sector.
- o IEB: 0,318 m²st/m²sòl.
- o S'haurà de donar compliment a les limitacions a la propietat fixades per la legislació sectorial de carreteres.
- o Condicions d'integració paisatgística:

	Doc. original signat per: Mònica Merce Sureda Cenimo 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 8 de 14

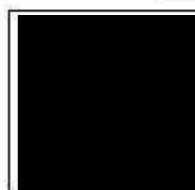


- Reconèixer les preexistències: naus, zona d'aparcament, zona d'emmagatzematge de producte acabat, zona de càrrega i descàrrega, coberts per acopi de producte acabat, tanca perimetral, conreus herbacis i amb una bona accessibilitat mitjançant el camí romànic.
- Racionalitzar i minimitzar l'ocupació del sòl.
- Implementar els nous volums adossats als costats oest dels cossos preexistents per minimitzar l'impacte respecte la façana amb l'autovia A-22.
- Regular els cossos de més alçada per tal que generin menys impacte visual des de les xarxes viàries, en especial a l'autovia A-22.
- Fer un tractament de vora amb plantació vegetal a tot el perímetre de la zona industrial perquè actuï com a filtre i barrera visual.
- Fer una plantació arbrada amb oliveres per filtrar la visió entre l'autovia A-22 i el camí romànic.
- Minimitzar l'impacte sobre el paisatge nocturn per il·luminació.

Article 176 ter. Zona de creixement industrial, Clau 6D.
(...)

4.3. Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 3, Clau 6D3:

- Parcel·la mínima: 30.000 m² i front mínim de 30 m.
- Ocupació màxima de l'edificació: 60% de la parcel·la en planta baixa i planta pis. La planta soterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixin només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- IEN: 0,40 m²st/m²sòl. No computen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- Alçada reguladora màxima: 12 m, PB+2PP. Per a l'edificació auxiliar és de 4,5 m, PB+1PP.
Es podrà superar l'altura reguladora màxima 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.
- Alçada lliure mínima de les plantes soterrani: 2,50 m.
- Separació a tots els lindars: 10 m.
- Intensitat d'ús: en la mateixa parcel·la poden conviure dues o més activitats, sempre i quan siguin compatibles entre elles.
- Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases.
- Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. No s'hi admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus, i s'assegurarà la bona imatge i conservació d'aquests espais.
- Aparcament: segons annex 4.
- Tanca: de material opac o massís fins una alçada màxima de 0,60 m, i de malla o vegetació d'arbusts fins als 2 m. No s'admeten gelosies de ceràmica de formigó.
- Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.

	Doc. original signat per: Mònica Merot Suñer Gerano 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 9 de 14
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		
	CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		



- Condicions d'integració paisatgística (les mateixes que es proposen a l'article 199 bis, punt 7).
- 5. Condicions particulars d'ús: l'ús general és l'industrial. La resta d'usos estaran condicionats o declarats incompatibles segons el quadre de l'Annex 2.

S'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Pel que fa a la cessió de l'aprofitament urbanístic, es determina la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic mitjançant la corresponent compensació econòmica, atès que l'ordenació preveu una parcel·la única i indivisible.

Es preveu el seu desenvolupament amb un únic polígon d'actuació urbanística i en una sola etapa, amb execució immediata, i es fixen els terminis següents:

- Es fixa un termini de 4 anys per a la tramitació del sector SUR-45.
- El termini d'execució del SUR-45 serà de 2 anys a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Quant als serveis urbanístics, en l'actualitat l'activitat s'abasteix amb les xarxes de subministrament d'aigua potable i sanejament procedents del municipi d'Alpicat, i disposa també de subministrament elèctric de baixa tensió gràcies a una estació transformadora situada al nord de l'àmbit. El document justifica que els serveis existents són suficients per abastir les noves necessitats de sostre, però es preveu la construcció de noves xarxes de subministrament per a l'equipament i la zona verda.

S'aporten com a annexos:

- Annex 1. Notes registrals.
- Annex 2. Document ambiental estratègic: preveu les següents mesures correctores de l'impacte paisatgístic:
 - o Optar per colors que no suposin un contrast amb l'entorn (marró-ocres, verds o grisos). Evitar acabats foscos i blancs. Es recomana el color gris per a les cobertes planes.
 - o Evitar superfícies brillants o blanques que produeixin reflexos.
 - o Apantallament vegetal al voltant de la tanca.
- Annex 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Annex 4. Informe de sostenibilitat econòmica i avaluació econòmica i financera:
 - o L'informe de sostenibilitat econòmica garanteix que els ingressos són superiors a les despeses de manteniment i per tant són assumibles per les finances públiques.
 - o L'avaluació econòmica, estima unes despeses d'urbanització, gestió i costos financers de 629.62€ i un valor del sòl estimat de 2.076.213€, fet que garanteix la seva viabilitat, amb una repercussió estimada de 27 €/m² sòl.
- Annex 5. Estudi d'urbanització bàsica: es preveu ampliar la secció de la carretera antiga de Lleida a Osca fins els 10 metres, amb una calçada de 5,8 m de doble carril de circulació, a amplada de 2,4 m per a la vorera sud i 1,8 m per a la nord.
- Document comprensiu i plànol de suspensió de llicències

Consideracions

10

	Doc original signat per: Mariona Merce Surroca Gerent 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 10 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica.	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

El document justifica la proposta en base a la necessitat d'ampliar la indústria existent, situada en sòl no urbanitzable, degudament implantada d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

• Aspectes d'ordenació del territori

D'acord amb el Pla territorial parcial de Ponent (PTPP), els sòls en els quals es proposa delimitar el sector industrial SUR-45 tenen la categoria d'espais oberts de protecció preventiva. En aquests sòls, mitjançant el planejament urbanístic general i en el marc de les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es poden delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades.

L'estratègia de creixement que el PTPP estableix per al municipi de Lleida és de creixement potenciat, mentre que per al municipi d'Alpicat preveu l'estratègia de creixement mitjà.

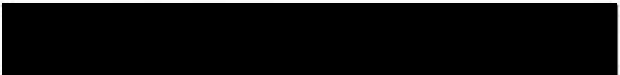
Pel que fa al sistema d'assentaments d'àrees especialitzades, el municipi de Lleida contempla tres àrees d'ús industrial i/o logístic en terrenys situats en continuïtat amb el nucli urbà, al sud i oest del turó de Gardeny i en extensió de l'actual polígon industrial del Segre, ubicat a l'est de la ciutat. El municipi d'Alpicat també preveu una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic situada a uns 620 m de l'àmbit, davant de l'autovia A-22 i en continuïtat amb la urbanització de l'Hostal del Lluç, la qual es troba urbanitzada i amb solars aparentment disponibles.

Si bé es valora positivament la proposta de nova classificació de sòl urbanitzable delimitat per tal de possibilitar el creixement de l'activitat industrial degudament implantada, la proposta de delimitació del SUR-45 de forma discontinua i allunyada del nucli urbà i les àrees especialitzades d'ús industrial i/o logístic no s'adequa a l'estratègia de creixement del Pla territorial parcial de Ponent.

No obstant això, per actuacions que no estan previstes o emparades pel marc normatiu del Pla territorial, es poden plantejar noves actuacions d'interès territorial, d'acord amb l'article 1.14, que requereixen la justificació de l'interès per al desenvolupament del territori, el qual s'ha de valorar mitjançant l'acord de la Comissió de Territori de Catalunya, per poder iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic adequat.

Aquestes actuacions han de justificar, entre altres aspectes, els motius que fonamenten el seu interès territorial i l'elecció d'una localització que no segueix les pautes d'extensió, en base a un estudi d'alternatives que transcendeixi la titularitat del sòl. Aquest estudi haurà de valorar com a alternativa d'ubicació els terrenys disponibles del polígon d'activitat econòmica d'Alpicat.

La proposta és conforme amb les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent en relació amb el sistema d'espais oberts i infraestructures de mobilitat i transport, ja que es mantenen l'articulació i connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal.

	Doc original signat per: Mònica Merce Sureda Genaro: 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			Pàgina 11 de 14



- Aspectes d'ordenació urbanística

Tot i l'indicat en l'apartat anterior, es fa una valoració de l'ordenació proposada, a efectes informatius.

La proposta delimita un nou sector industrial de sòl urbanitzable delimitat (SUR-45) amb l'objectiu de permetre l'ampliació d'una activitat implantada legalment sobre sòl no urbanitzable, la qual, segons manifesta el promotor, ha esgotat les seves possibilitats d'ampliació d'acord amb els mecanismes previstos per la legislació vigent.

L'ordenació proposada dona compliment a l'article 65 del TRLU pel que fa a les cessions mínimes dels sectors d'ús no residencial. No obstant això, convé tenir en compte les següents indicacions pel que fa l'ordenació dels sistemes:

- S'estima oportú replantejar la ubicació i dimensió del sistema d'equipaments públics, la funcionalitat del qual es podria veure compromesa per l'excessiva profunditat de la parcel·la en relació amb la façana.
- Cal que la proposta qualifiqui de sistema viari la totalitat dels sòls de la carretera antiga de Lleida a Osca per on han de circular els vehicles pesats associats al sector, i preveure una solució viària que permeti el gir o la continuïtat d'aquests vehicles.

Quant a la normativa urbanística, es proposa la modificació dels articles 199bis i 176ter d'una modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida actualment en tràmit de consulta d'avaluació ambiental (exp.2023/081970/L), i per tant l'executivitat d'aquests articles restarà condicionada a la publicació prèvia de l'aprovació definitiva d'aquest expedient.

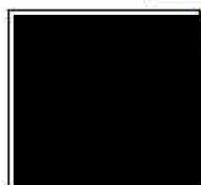
Es valora positivament regular els paràmetres de desenvolupament del nou sector SUR-45 en l'article 199bis i concretar els paràmetres d'ordenació de la zona d'aprofitament urbanístic a partir de la clau 176ter existent a la normativa urbanística del pla general.

No obstant això, es qüestiona l'adequació de transposar els paràmetres d'ordenació de la clau 6D a la zona amb aprofitament del sector SUR-44, atès que la clau 6D va ser creada amb l'objectiu d'ordenar un àmbit integrat en la trama urbana, mentre que el sector proposat presenta un model d'implantació més propi al de la indústria aïllada.

En aquest sentit, cal justificar els paràmetres urbanístics de parcel·la mínima, front mínim, número de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació, i índex d'edificabilitat net en funció de l'ús i de les necessitats de sostre del sector.

A més, la normativa urbanística ha de tenir en compte les següents consideracions:

- Es considera correcte que en la mateixa parcel·la puguin coexistir dues o més activitats, tanmateix no només pel fet de ser compatibles entre elles, sinó sempre que aquestes siguin desenvolupades majoritàriament pel mateix grup empresarial.

	Doc. original signat per: Mariona Merce Surroca Gerent - 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 12 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



- Cal modificar l'Annex II del PGL per incorporar les noves claus urbanístiques que proposi el sector.
- Cal concretar normativament la condició de parcel·la única i indivisible.
- L'ocupació s'ha de referir a la ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la, de manera que no s'escau un índex d'ocupació "brut" que determini l'ocupació màxima de l'edificació per tot l'àmbit del sector.
- Els voladissos, ràfecs o marquesines han de computar als efectes d'ocupació màxima.
- El sostre de les casetes de control d'accés ha de computar als efectes de la intensitat de l'edificació i d'ocupació.

Respecte a la gestió i pla d'etapes del sector, si bé no es recull expressament en la normativa, cal excloure la previsió del retorn de la garantia del 12% un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació, en tant que aquest aspecte no és objecte de regulació urbanística en aquest tràmit.

Pel que fa a les obres d'urbanització bàsiques, en l'annex 5 s'indica que una part de la secció de la carretera antiga de Lleida a Osca s'urbanitzarà únicament com a reserva viària, amb explanació dels terrenys i acabat superficial tipus sauló o tot-ú sobre base de grava, en el subsòl de la qual es podran instal·lar els serveis urbanístics necessaris per al sector. Cal concretar en els plànols quina és aquesta reserva i especificar si es preveu urbanitzar tota la secció de l'ampliació del vial o només la part que queda dins l'àmbit.

En cas que es contempli la urbanització i ampliació de la carretera antiga de Lleida a Osca en terrenys no inclosos dins l'àmbit del sector, el seu cost d'urbanització s'haurà de concretar normativament com una càrrega externa.

• Aspectes de paisatge

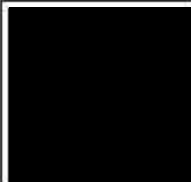
La delimitació del sector industrial SUR-45 es situa a escassos metres del front de l'autovia A-22 i en continuïtat amb un sòl ja consolidat per l'edificació, fet que en mitigarà sensiblement l'impacte en el paisatge i la línia d'horitzó.

La proposta d'integració en el paisatge de la nova implantació es fonamenta a grans trets en dos aspectes:

- La separació dels nous volums de l'autovia A-22 per tal de mitigar l'impacte de la implantació respecte la xarxa viària.
- Realitzar un tractament de vora amb plantació vegetal a tot el perímetre de la zona industrial i especialment a la zona verda, la qual actuarà com a filtre i barrera visual.

Es valoren positivament les mesures d'integració proposades, les quals s'han incorporat en la regulació normativa de la qualificació urbanística. No obstant això, cal concretar a partir de quina alçada els volums s'han de regular respecte de la façana de l'autovia A-22, i a quina distància ho han de fer.

D'altra banda, les mesures d'integració paisatgística s'han d'aplicar també a les construccions i instal·lacions existents, no essent adequat eximir les preexistències

	Doc. original signat per: Mironia Mene Surroca Gencma 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 13 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



d'aquestes condicions:

A més, cal que la normativa també reculli les mesures d'integració paisatgística contemplades en el document ambiental estratègic pel que fa al cromatisme de les edificacions i instal·lacions.

Finalment, es valora convenient preveure mesures d'integració paisatgística que mitiguin l'impacte de l'activitat industrial respecte al sistema d'equipaments, ja sigui establint una distància de separació de les edificacions o una franja arbrada, segons s'estimi més oportú.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en les comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 1667, de 27 d'abril de 2012.

Acord

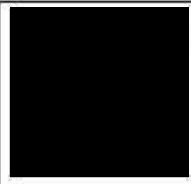
-1 Emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental simplificada de la modificació del Pla general d'ordenació urbana per la delimitació i desenvolupament del SUD 45 als terrenys de l'empresa Hidrology, del municipi de Lleida, condicionat a l'acord previ de la Comissió de Territori de Catalunya, respecte de l'interès territorial de l'actuació (art 1.14 PTPP) per poder iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic, així com la consideració dels aspectes d'ordenació i paisatge indicats.

-2 Manifestar que si, com a resultat de les consultes efectuades per l'òrgan ambiental, es resol que cal una avaluació ambiental estratègica ordinària, es donarà per evacuat l'informe urbanístic i territorial sobre la modificació del Pla general d'ordenació urbana per la delimitació i desenvolupament del SUD 45 als terrenys de l'empresa Hidrology, del municipi de Lleida, previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Indicar que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-4 Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial Ambiental

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
signat electrònicament

	Doc. original signat per: Mònica Merce Sumera Genaro 18/12/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/12/2027	Data creació còpia: 18/12/2024 12:14:02 Pàgina 14 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 	

L'informe del **Departament de Territori**, emès el 20 de desembre de 2024, estableix les següents consideracions:

"Pel que fa al sistema d'assentaments d'àrees especialitzades, el municipi de Lleida contempla tres àrees d'ús industrial i/o logístic en terrenys situats en continuïtat amb el nucli urbà, al sud i oest del turó de Gardeny i en extensió de l'actual polígon industrial del Segre, ubicat a l'est de la ciutat. El municipi d'Alpicat també preveu una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic situada a uns 620 m de l'àmbit, davant de l'autovia A-22 i en continuïtat amb la urbanització de l'Hostal del Lluc, la qual es troba urbanitzada i amb solaris aparentment disponibles.

Si bé es valora positivament la proposta de nova classificació de sòl urbanitzable delimitat per tal de possibilitar el creixement de l'activitat industrial degudament implantada, la proposta de delimitació del SUR-45 de forma discontinua i allunyada del nucli urbà i les àrees especialitzades d'ús industrial i/o logístic no s'adequa a l'estratègia de creixement del Pla territorial parcial de Ponent.

No obstant això, per actuacions que no estan previstes o emparades pel marc normatiu del Pla territorial, es poden plantejar noves actuacions d'interès territorial, d'acord amb l'article 1.14, que requereixen la justificació de l'interès per al desenvolupament del territori, el qual s'ha de valorar mitjançant l'acord de la Comissió de Territori de Catalunya, per poder iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic adequat.

Aquestes actuacions han de justificar, entre altres aspectes, els motius que fonamenten el seu interès territorial i l'elecció d'una localització que no segueix les pautes d'extensió, en base a un estudi d'alternatives que transcendeixi la titularitat del sòl. Aquest estudi haurà de valorar com a alternativa d'ubicació els terrenys disponibles del polígon d'activitat econòmica d'Alpicat."

- En aquest sentit, s'ha tramitat un document d'**Avanç de Planejament per a la implantació d'un Projecte d'Interès Territorial**, que ha obtingut la resolució favorable de la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió del 20 de gener de 2025 (Expedient 2024/085400 / L). En el present document s'incorporen les alternatives d'ubicació avaluades en el citat document.

"S'estima oportú replantejar la ubicació i dimensió del sistema d'equipaments públics, la funcionalitat del qual es podria veure compromesa per l'excessiva profunditat de la parcel·la en relació amb la façana."

- Es modifica l'ordenació del SUR-45 per tal que la parcel·la destinada a sistema d'equipaments tingui una proporció més funcional.

"Cal que la proposta qualifiqui de sistema viari la totalitat dels sòls de la carretera antiga de Lleida a Osca per on han de circular els vehicles pesats associats al sector, i preveure una solució viària que permeti el gir o la continuïtat d'aquests vehicles."

- Es qualifica la totalitat de l'antiga carretera de Lleida a Osca inclosa dins al Terme Municipal de Lleida com a sistema viari, des de l'àmbit del SUR-45 fins a l'encreuament amb la carretera d'Alpicat.

Adicionalment, per tal de garantir una amplada de 10 metres del vial, es completa amb els terrenys de l'antiga carretera de Lleida a Osca i terrenys propietat de l'empresa HIDRO 1996 SL situats del terme municipal d'Alpicat. Aquests terrenys s'inclouen dins de l'àmbit d'urbanització, com a càrrega externa del sector, i es sol·licitarà la corresponent autorització a l'Ajuntament d'Alpicat per a la seva execució, tal i com queda regulat en l'apartat 3. Normativa Urbanística del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C.

En relació a la mobilitat, tal i com s'indica en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del sector, l'accés a l'àmbit del sector d'activitat i la solució d'ordenació prevista queda garantit amb la qualificació de sistema viari en tot el front amb el camí Romànic (antiga carretera de Lleida a Osca), així com amb la previsió d'amplada de 10 metres. L'entrada i sortida de

vehicles pesats a l'àmbit d'activitat es produeix per l'extrem nord-est, amb espai suficient de gir de vehicles pesants. En efecte, cal tenir en compte que tots els vehicles que accedeixen a l'activitat del sector entren i surten per aquest punt. La mobilitat pel camí Romànic més enllà del punt d'accés i de l'àmbit és molt reduïda, vinculada a l'accessibilitat a parcel·les del sòl no urbanitzable i sense cap pol o activitat de generació de nova mobilitat o increment de l'actual, tal i com ho justifica que l'amplada actual d'aquest camí és inferior a 4 m. Amb una senyalització vertical i horitzontal adequada es garanteix la circulació de vehicles i la seguretat de la via, tant d'accés a l'activitat existent i en funcionament com de trànsit de continuïtat pel camí, i no es considera necessari ampliar vials o construir elements d'ordenació viària addicional que suposen major ocupació i transformació de sòl, ni d'extensió de la urbanització de l'actual via, més enllà de l'àmbit de sòl que s'incorpora a la modificació.

"(...) Quant a la normativa urbanística, es proposa la modificació dels articles 199bis i 176ter d'una modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida actualment en tràmit de consulta d'avaluació ambiental (exp.2023/081970/L), i per tant l'executivitat d'aquests articles restarà condicionada a la publicació prèvia de l'aprovació definitiva d'aquest expedient.

Es valora positivament regular els paràmetres de desenvolupament del nou sector SUR-45 en l'article 199bis i concretar els paràmetres d'ordenació de la zona d'aprofitament urbanístic a partir de la clau 176ter existent a la normativa urbanística del pla general."

- En el present document, amb l'objectiu de desvincular aquesta modificació de la publicació prèvia de la Modificació del PGLL actualment en tràmit — de la qual es modificaven els articles—, es manté la mateixa estructura i els mateixos paràmetres urbanístics, si bé la regulació del sector s'estableix mitjançant la creació de nous articles independents.

"(...) es qüestiona l'adequació de transposar els paràmetres d'ordenació de la clau 6D a la zona amb aprofitament del sector SUR-44, atès que la clau 6D va ser creada amb l'objectiu d'ordenar un àmbit integrat en la trama urbana, mentre que el sector proposat presenta un model d'implantació més propi al de la indústria aïllada. En aquest sentit, cal justificar els paràmetres urbanístics de parcel·la mínima, front mínim, número de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació, i índex d'edificabilitat net en funció de l'ús i de les necessitats de sostre del sector."

- Es revisen els diferents paràmetres urbanístics proposat i s'estableixen els valors en funció de les necessitats concretes d'ampliació de l'activitat. Els paràmetres resultants, en comparació amb les altres claus industrial del municipi, són de valors inferiors responenent a la tipologia industrial aïllada proposada per al sector:

Zona	Tipologia	IEN	Ocupació	Nº plantes
Clau 6A – Industrial urbana	Entre mitgeres	1,80 m ² st/m ² s	90%	
Clau 6B –Polígon industrial	Aïllada	0,72 m ² st/m ² s	60%	PB+1PP
	Entre mitgeres	0,90 m ² st/m ² s	60%	PB+1PP
Clau 6D1 – Creixement Industrial	Aïllada	0,735 m ² st/m ² s	70%	PB+2PP
Clau 6D2 – Creixement Industrial (SUR-44) – EN TRÀMIT	Aïllada	0,80 m²st/m²s	60%	PB+2PP
Clau 6D3 Creixement Industrial (SUR-45)	Aïllada	0,40 m²st/m²s	50%	PB+1PP
Clau 6L1 – Creixement Logístic	Aïllada	0,60 m ² st/m ² s	60%	PB+2PP
Clau 6L2 – Creixement Logístic	Aïllada	0,755 m ² st/m ² s	75%	PB+2PP

"- Es considera correcte que en la mateixa parcel·la puguin conviure dues o més activitats, tanmateix no només pel fet de ser compatibles entre elles, sinó sempre que aquestes siguin es desenvolupin majoritàriament pel mateix grup empresarial."

- S'afegeix aquesta concreció en l'article 176quater de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"- Cal modificar l'Annex II del PGL per incorporar les noves claus urbanístiques que proposi el sector."

- En l'apartat 3. NORMATIVA URBANÍSTICA del present document s'inclou l'Annex II del PGL ajustat amb la incorporació de les noves claus proposades en el sector: Clau 13C i Clau 6D3.

"- Cal concretar normativament la condició de parcel·la única i indivisible."

- S'afegeix aquesta concreció en l'article 176quater de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"- L'ocupació s'ha de referir a la ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la, de manera que no s'escau un índex d'ocupació "brut" que determini l'ocupació màxima de l'edificació per tot l'àmbit del sector."

- S'elimina aquest concepte en els paràmetres generals del SUR-45.

"- Els voladissos, ràfecs o marquesines han de computar als efectes d'ocupació màxima."

- S'ajusta redactat de l'article 176quater de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"- El sostre de les casetes de control d'accés ha de computar als efectes de la intensitat de l'edificació i d'ocupació."

- S'ajusta redactat de l'article 176quater de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"(...) cal excloure la previsió del retorn de la garantia del 12% un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació, en tant que aquest aspecte no és objecte de regulació urbanística en aquest tràmit."

- S'elimina aquesta regulació de l'apartat de 4. Gestió i Pla d'Etapes.

"Pel que fa a les obres d'urbanització bàsiques, en l'annex 5 s'indica que una part de la secció de la carretera antiga de Lleida a Ossa s'urbanitzarà únicament com a reserva viària, amb explicació dels terrenys i acabat superficial tipus sauló o tot-ú sobre base de grava, en el subsòl de la qual es podran instal·lar els serveis urbanístics necessaris per al sector. Cal concretar en els plànols quina és aquesta reserva i especificar si es preveu urbanitzar tota la secció de l'ampliació del vial o només la part que queda dins l'àmbit."

"En cas que es contempli la urbanització i ampliació de la carretera antiga de Lleida a Ossa en terrenys no inclosos dins l'àmbit del sector, el seu cost d'urbanització s'haurà de concretar normativament com una càrrega externa."

- S'estableix com a càrrega externa la urbanització i ampliació de la carretera antiga de Lleida a Ossa dins de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C.

"(...) cal concretar a partir de quina alçada els volums s'han de recular respecte de la façana de l'autovia A-22, i a quina distància ho han de fer."

- La reculada de les edificacions respecte l'autovia A-22 ve determinada per la pròpia "Línia de límit de l'edificació" respecte l'autovia, que comporta una distància superior de les

edificacions respecte l'autovia A-22, en comparació amb les separacions establertes per a la resta de límits de la parcel·la.

"D'altra banda, les mesures d'integració paisatgística s'han d'aplicar també a les construccions i instal·lacions existents, no essent adequat eximir les preexistències d'aquestes condicions."

- S'inclou aquesta determinació en els apartats 5.5. Paisatge i 5.7. Resum de les mesures correctores del DAE i en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"A més, cal que la normativa també reculli les mesures d'integració paisatgística contemplades en el document ambiental estratègic pel que fa al cromatisme de les edificacions i instal·lacions."

- Es recullen les mesures d'integració paisatgística en l'article Art. 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C de la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

"Finalment, es valora convenient preveure mesures d'integració paisatgística que mitiguin l'impacte de l'activitat industrial respecte al sistema d'equipaments, ja sigui establint una distància de separació de les edificacions o una franja arbrada, segons s'estimi més oportú."

- En el present document es preveu un ajust en la zonificació que comporta que la façana del sistema d'equipaments (clau EC) sigui menor vers la zona de creixement industrial (clau 6D3), i s'estableixen una sèrie de mesures d'integració de la tanca perimetral (enjardinament arbustiu i/o espècies enfiladors i possible plantació de tipus arboris) que mitigaran la visió de l'activitat industrial des de l'equipament.



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Av. del Doctor Fleming, 15-6a
25006 Lleida
Tel. 973 28 96 20
NIF Q0801031F
aca.gencat.cat

Expedient: UDPH2024007146
Procediment: TE_ Informes urbanístics
Assumpte: Informe tècnic
Document: 8287437



INFORME TÈCNIC AMBIENTAL IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

- Expedient Núm.: UDPH2024007146
- Peticionari: OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL
- Assumpte: MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE LLEIDA AMB ORDENACIÓ DETALLADA PER LA CREACIÓ D'UN SUD ALS TERRENYS DE L'EMPRESA HIDROLOGY, TERME MUNICIPAL DE LLEIDA (SEGRIÀ) OTAALL20240309

1. ANTECEDENTS I DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

En data 13/11/2024 va tenir entrada en el registre de l'Agència Catalana de l'Aigua, per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, sol·licitud d'informe en relació a l'article 6 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental, d'una Modificació del Pla General de Lleida, amb ordenació detallada per a la creació d'un SUD, en el TM de Lleida (Segrià). Es va adjuntar la següent documentació:

- Modificació del PGLL amb Ordenació Detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology, Juliol 2024

En data 16/01/2025 el tècnic que sotasigna realitza informe de l'assumpte de referència.

Situació

El sector urbanístic es troba ubicat al Nord-Oest de la ciutat de Lleida, en el TM de Lleida (Segrià). Les coordenades UTM que permeten la seva ubicació, són: X = 296450 Y = 4613983 (ETRS89).

Descripció

Es projecta la Modificació del Pla General de Lleida en els terrenys on s'ubica l'empresa Hidrology, amb l'objecte de permetre la consolidació d'una activitat existent (i possibilitar el seu creixement) mitjançant la creació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial.

Actualment, els terrenys es troben classificats com a Sòl No Urbanitzables clau R2 "Zona de Agrícola de Recs antics", i es crearà el sector SUR-45 amb les següents característiques:

Superfície	42.787,20 m ²
Ús	Industrial (Clau 6D3 Creixement industrial Tipus 3)
Sostre	13.614,51 m ² st (3.935,00 m ² st existent + 9.679,51 m ² st nou)

La regulació del nou sector es realitzarà mitjançant la modificació de l'article 199bis i 176ter del Pla General de Lleida.

Paral·lelament, s'exposa que "s'estableix la seva ordenació i normativa detallada, en base a l'establert en l'article 58.7 del TRLUC".



**Generalitat
de Catalunya**

Pàgina 1 de 6



2. ABASTAMENT

ABASTAMENT SEGONS DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

S'exposa que les instal·lacions actuals s'abasteixen de la xarxa d'aigua potable del municipi d'Alpicat (mitjançant una canonada de 40 mm de diàmetre).

Amb l'objecte de garantir nous consums, es projecta la renovació de la xarxa d'abastament, amb una nova canonada de 150 mm de diàmetre, i connexió a la mateixa xarxa municipal.

L'Estudi d'Urbanització Bàsica inclou un càlcul de demanda, amb una previsió total de 23.787 m³/any (tenint en compte el màxim sostre permès). No obstant, al Document Ambiental Estratègic, s'inclou un altre estudi demanda amb resultats diferents (11.125,37 m³/any).

Els plànols BU.3A "Estudi bàsic" i BU.3B "Estudi bàsic" grafien la xarxa d'abastament, indicant el punt de connexió.

CONSIDERACIONS

- 1.- Unificar els criteris de l'estudi de demanda d'aigua (ja que l'Estudi d'Urbanització Bàsica i el DAE presenten valors diferents). Atinent que es tracta d'una activitat en funcionament, i que es preveu la seva ampliació, també es podrien emprar lectures reals de comptador per a determinar el consum actual (i en base a aquests, extrapolar el consum futur amb tot el sector desenvolupat).
- 2.- Atinent que la documentació presentada exposa que "la Modificació incorporarà el certificat de Cassa / Ajuntament d'Alpicat garantint la capacitat del sistema", caldrà incloure l'esmentat document.





3. SANEJAMENT

SANEJAMENT SEGONS DOCUMENTACIÓ PRESENTADA

Residuals

L'Estudi d'Urbanització Bàsica exposa que la gestió actual de les aigües residuals de l'activitat d'Hidrology es realitza mitjançant una EDAR pròpia ubicada dintre de les pròpies instal·lacions. Amb l'ampliació de les instal·lacions d'Hidrology, s'emprarà la mateixa EDAR (la qual també serà ampliada si és necessari).

No obstant, el DAE exposa que les instal·lacions actuals es troben connectades a la xarxa municipal d'Alpicat (amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida).

Per a la nova parcel·la d'Equipaments projectada (així com per possibilitar la connexió de parcel·les adjacents que actualment realitzen una gestió mitjançant fosses sèptiques) s'instal·larà una nova canonada que connectarà amb la xarxa de residuals existent a l'accés de la urbanització Hostal del Llac i Aplicat. També s'exposa que *"per a les aigües de la indústria assimilables a aigües residuals domèstiques, també es podran connectar a aquest col·lector"*.

Els plànols BU.4A "Clavegueram" i BU.4B "Clavegueram. Sistema viari" grafien un col·lector d'evacuació de residuals, amb connexió a la xarxa de clavegueram municipal (amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida). Destacar que en aquest nou col·lector, no solament apareixen reflectides del connexions del SUR-45, sinó que també es connecten parcel·les fora de l'àmbit.



Pluvials

La gestió actual de les aigües pluvials recollides a l'activitat Hidrology, es realitza mitjançant infiltració en el terreny, i vessament a una sèquia.

Amb el nou sector urbanístic a desenvolupar, es proposen 2 alternatives:

- Col·lector fins a sèquia (incloent separador d'hidrocarburs, i retenció de sòlids)
- Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS) de retenció i infiltració en el terreny. No obstant, s'exposa que topogràficament, aquest sistema únicament és viable per a la Zona Verda i àmbit d'Equipaments.



Els plànols BU.4A "*Clavegueram*" i BU.4B "*Clavegueram. Sistema viari*" grafien un col·lector d'evacuació de pluvials, amb vessament final sobre una sèquia de reg (previ pas per un separador d'hidrocarburs).



CONSIDERACIONES

- 1.- Caldrà aclarir la gestió actual de les aigües residuals generades a l'activitat Hidrològica, ja que l'Estudi d'Urbanització Bàsica exposa que es realitza mitjançant EDAR pròpia, i el DAE mitjançant connexió a xarxa municipal (amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida).

La mateixa situació succeeix amb l'ampliació i desenvolupament del SUR-45.

- 2.- En cas de connexió de residuals al sistema de clavegueram municipal (amb destí a l'EDAR del Sistema Lleida), caldrà adjuntar i tenir en compte el següent:

- Informe municipal en relació al permís de connexió de l'activitat existent a la xarxa municipal de clavegueram.
- En cas que l'activitat existent disposi de permís connexió vigent al clavegueram, el sostre previst d'ampliació es trobaria subjecte a l'establert a la Secció Quarta "Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), que determina que els projectes de nova urbanització, o de reforma/renovació de la urbanització (quan comporti un increment de generació d'aigües residuals), i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".

La "Taxa de sanejament" es formalitzaria en fase de Projecte d'Urbanització.

Concretament el present document urbanístic, exposa que "en el desenvolupament del SUR-45, aquest estudi es completarà amb el corresponent Projecte d'Urbanització, per a la seva tramitació i posterior execució".



- Paral·lelament, en el present expedient urbanístic, s'exposa que amb l'execució del nou col·lector de residuals, es realitzaran connexions de parcel·les fora de l'àmbit del SUR-45. Aquestes parcel·les es troben en Sòl No Urbanitzable.

Degut a aquest condicionant, s'inclourà el número d'habitatges que connectaran a aquest nou col·lector de residuals (amb destí a l'EDAR del Sistema Lleida), ja que aquestes connexions estarien subjectes a l'aplicació de la *"Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta"*.

(*) Els canvis en el Sòl No Urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals (amb destí a una EDAR pública) es troben subjectes al pagament de la *"Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta"* (segons la Llei 2/2021 de 29 de desembre).

En fase de Projecte d'Urbanització del SUR-45, els habitatges en SNU hauran d'iniciar paral·lelament un expedient individualitzat davant l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte de poder liquidar l'esmentada *"Taxa de Sanejament"*.

D'aquest mode, caldrà incloure a nivell Normatiu el següent:

- El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el SUR-45 haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua*.

(*) De conformitat amb l'article 89.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat pel redactat de la Llei 5/2017 de 28 de març), l'Agència Catalana de l'Aigua ha d'emetre un informe sobre la solució del sanejament proposada en els projectes d'urbanització.

- En cas de connexió d'altres parcel·les en Sòl No Urbanitzable (fora dels límits del SUR-45) al sistema de col·lectors de residuals associats al mateix, i amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida, els propietaris hauran d'iniciar paral·lelament els corresponents expedients individualitzats davant l'Agència Catalana de l'Aigua**.

(**) Amb l'objecte de contribuir econòmicament en la internalització dels costos de sanejament, de conformitat amb l'establert a la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021).

- 3.- En cas de depuració pròpia i atenent que actualment existeix una activitat en funcionament, s'adjuntarà justificant inici de tràmit de la regularització de l'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). Paral·lelament, es grafiarà en els plànols l'esmentada EDAR i el punt d'abocament final (en cas de vessament sobre infraestructura de reg, s'inclourà informe acceptant el mateix).

- 4.- En el càlcul de pluvials es tindrà en compte tota la superfície de SUR-45 (considerant el seu ple desenvolupament).

En cas d'adopció de sistemes diferenciats (SUDS i col·lector cap a sèquia de reg), llavors hi hauria d'haver un càlcul per a cada sistema de gestió de les pluvials.

Paral·lelament, s'inclourà documentació gràfica relativa a la ubicació i tipologia de SUDS a adoptar (el quals seran posteriorment desenvolupats a nivell constructiu en el corresponent Projecte d'Urbanització).





**Agència Catalana
de l'Aigua**

5.- Atinent que es projecta un vessament de pluvials sobre una infraestructura de reg, s'adjuntarà informe per part de la Comunitat de Regants acceptant el mateix.

signat electrònicament
per: David Rius
Abellán oñ - (TCAT)
Data: 2025.01.10
09:03:29 CET
Rat: Tàctic Unitat
gestió DPH de la
Demarcació Territorial
de Lleida
Lloc: Lleida

6.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials 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 (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de la propietat per on discorri la traça de la canonada, i punt de connexió), 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.

signat electrònicament
per: Julio Manóvilas
Vaz Romero - (TCAT)
Data: 2025.01.10
12:40:56 CET
Rat: Cap de la Unitat
de gestió del Domini
Públic Hidràulic de la
Demarcació de Lleida
Lloc: Lleida

4. DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC / ZONA DE POLICIA DE LLERES - INUNDABILITAT

D'acord amb la documentació presentada, i la informació proporcionada per la plataforma SitEbro i Iberpix, no s'aprecia cap llera pública susceptible d'originar inundacions sobre l'àmbit objecte del present expedient.

signat electrònicament
per: Ignasi Requens
Sáenz - (TCAT)
Data: 2025.01.10
11:52:54 CET
Rat: Cap de les
demarcacions
territorials de Terres de
l'Ebre i Lleida
Lloc: Tortosa

5. CONCLUSIÓ

En conclusió, analitzada la documentació presentada, i la sol·licitud d'informe en relació al procediment d'Avaluació Ambiental Simplificada establert a l'article 6 de la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'Avaluació Ambiental, es considera que la Modificació del PGLL amb Ordenació Detallada per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa Hidrology. Juliol 2024, NO SUPOSARIA UN IMPACTE SIGNIFICATIU SOBRE EL VECTOR AIGUA, ja que es tracta de la regularització (amb ampliació futura) d'una activitat ja existent.

No obstant, en la tramitació de l'expedient urbanístic de la Modificació del Pla General de Lleida (incloent l'Ordenació detallada del sector) es sol·licitarà nou informe a l'Agència Catalana de l'Aigua tenint-se en compte tot l'exposat a l'apartat 2 i 3 del present informe.

El present informe té el caire d'ambiental en base a una consulta de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, i s'emet sense perjudici dels altres informes / autoritzacions que puguin ser necessàries d'altres Organismes de l'Administració Central, Autonòmica o Local. Especialment, pel que respecta a l'informe que ha d'emetre l'Agència Catalana de l'Aigua en l'expedient urbanístic.

Lleida, a data de la signatura electrònica



**Generalitat
de Catalunya**

Pàgina 6 de 6

L'informe de l'**Agència Catalana de l'Aigua**, emès el 21 de gener de 2025, és favorable i estableix les següents consideracions:

"ABASTAMENT

1.- Unificar els criteris de l'estudi de demanda d'aigua (ja que l'Estudi d'Urbanització Bàsica i el DAE presenten valors diferents). Atenent que es tracta d'una activitat en funcionament, i que es preveu la seva ampliació, també es podrien emprar lectures reals de comptador per a determinar el consum actual (i en base a aquests, extrapolar el consum futur amb tot el sector desenvolupat)."

- S'ha revisat i realitza l'estudi de la demanda d'aigua en base als consums actuals de l'activitat en funcionament.

"2.- Atenent que la documentació presentada exposa que "la Modificació incorporarà el certificat de Cassa / Ajuntament d'Alpicat garantint la capacitat del sistema", caldrà incloure l'esmentat document."

- En data 14 d'abril de 2025 (núm. registre 2025-E-RE-697) es va presentar a l'Ajuntament d'Alpicat (CASSA) la sol·licitud del certificat d'abastament, però encara no ha estat emès. Quan es disposi de dit certificat s'adjuntarà a la documentació de la present Modificació.

"SANEJAMENT

1.- Caldrà aclarir la gestió actual de les aigües residuals generades a l'activitat Hidrology, ja que l'Estudi d'Urbanització Bàsica exposa que es realitza mitjançant EDAR pròpia, i el DAE mitjançant connexió a xarxa municipal (amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida). La mateixa situació succeeix amb l'ampliació i desenvolupament del SUR-45."

- En l'Estudi d'Urbanització Bàsica i en el DAE s'incorpora la descripció revisada de la gestió actual i prevista de les aigües generades en el sector.

"2.- En cas de connexió de residuals al sistema de clavegueram municipal (amb destí a l'EDAR del Sistema Lleida), caldrà adjuntar i tenir en compte el següent:

- *Informe municipal en relació al permís de connexió de l'activitat existent a la xarxa municipal de clavegueram.*
- *En cas que l'activitat existent disposi de permís connexió vigent al clavegueram, el sostre previst d'ampliació es trobaria subjecte a l'establert a la Secció Quarta "Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), que determina que els projectes de nova urbanització, o de reforma/renovació de la urbanització (quan comporti un increment de generació d'aigües residuals), i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".*

La "Taxa de sanejament" es formalitzaria en fase de Projecte d'Urbanització.

Concretament el present document urbanístic, exposa que "en el desenvolupament del SUR-45, aquest estudi es completarà amb el corresponent Projecte d'Urbanització, per a la seva tramitació i posterior execució".

- En data 16 de maig de 2025 (núm. registre 2025-E-RE-867) es va presentar a l'Ajuntament d'Alpicat (CASSA) la sol·licitud per al permís de connexió a la xarxa de sanejament, però encara no ha estat emès. Quan es disposi de dita autorització s'adjuntarà a la documentació de la present Modificació.

Pel que fa a la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta", s'estableix dita condició en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C.

"- Paral·lelament, en el present expedient urbanístic, s'exposa que amb l'execució del nou col·lector de residuals, es realitzaran connexions de parcel·les fora de l'àmbit del SUR-45. Aquestes parcel·les es troben en Sòl No Urbanitzable.

Degut a aquest condicionant, s'inclourà el número d'habitatges que connectaran a aquest nou col·lector de residuals (amb destí a l'EDAR del Sistema Lleida), ja que aquestes connexions estarien subjectes a l'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta".*

() Els canvis en el Sòl No Urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals (amb destí a una EDAR pública) es troben subjectes al pagament de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta" (segons la Llei 2/2021 de 29 de desembre).*

En fase de Projecte d'Urbanització del SUR-45, els habitatges en SNU hauran d'iniciar paral·lelament un expedient individualitzat davant l'Agència Catalana de l'Aigua, amb l'objecte de poder liquidar l'esmentada "Taxa de Sanejament".

- Es revisa la proposta i en el present document no es preveu cap nova connexió a la xarxa de sanejament fora de l'àmbit del sector SUR-45.

"D'aquest mode, caldrà incloure a nivell Normatiu el següent:

- El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el SUR-45 haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- En cas de connexió d'altres parcel·les en Sòl No Urbanitzable (fora dels límits del SUR-45) al sistema de col·lectors de residuals associats al mateix, i amb destí final a l'EDAR del Sistema Lleida, els propietaris hauran d'iniciar paral·lelament els corresponents expedients individualitzats davant l'Agència Catalana de l'Aigua."

- La primera consideració s'incorpora a la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document. Respecte la segona, en base a la proposta ajustada no procedeix la seva incorporació en la normativa degut a que no es preveu cap nova connexió a la xarxa de sanejament fora de l'àmbit del sector SUR-45.

"3.- En cas de depuració pròpia, i atenent que actualment existeix una activitat en funcionament, s'adjuntarà justificant inici de tràmit de la regularització de l'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). Paral·lelament, es grafiarà en els plànols l'esmentada EDAR i el punt d'abocament final (en cas de vessament sobre infraestructura de reg, s'inclourà informe acceptant el mateix). "

- No es preveu cap sistema de depuració pròpia.

"4.- En el càlcul de pluvials es tindrà en compte tota la superfície de SUR-45 (considerant el seu ple desenvolupament).

En cas d'adopció de sistemes diferenciats (SUDS i col·lector cap a sèquia de reg), llavors hi hauria d'haver un càlcul per a cada sistema de gestió de les pluvials.

Paral·lelament, s'inclourà documentació gràfica relativa a la ubicació i tipologia de SUDS a adoptar (el quals seran posteriorment desenvolupats a nivell constructiu en el corresponent Projecte d'Urbanització)"

- Els càlculs i la documentació requerida s'inclou en ANNEX 5 - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA del present document.

"5.- Atenent que es projecta un vessament de pluvials sobre una infraestructura de reg, s'adjuntarà informe per part de la Comunitat de Regants acceptant el mateix."

- En l'actual proposta, definida l'ANNEX 5 - ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA del present document, es preveu la recollida de les aigües pluvials mitjançant Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible, però també estableix l'alternativa (a definir en el projecte d'urbanització) d'abocament de les aigües pluvials a la Sèquia. Per tant, segons la proposta actual no es requereix d'Informe per part de la Comunitat de Regants, però, degut a l'alternativa plantejada, s'inclou dita condició en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C

"6.- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials 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 (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de la propietat per on discorre la traça de la canonada, i punt de connexió), 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."

- S'incorpora aquesta condició en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document, concretament en l'article 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C.

0.1.6 Informe Ambiental Estratègic

a) Proposta Informe Ambiental Estratègic



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

PROPOSTA D'INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1) Identificació de l'expedient

Modificació del Pla general de Lleida per a la delimitació d'un sòl urbanitzable amb ordenació detallada als terrenys de l'empresa HIDROLOGY (expedient: U24/151—OTAALL20240309).

2) Antecedents

El 6 de novembre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va sol·licitar l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica de la modificació del Pla general a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida.

3) Descripció de la proposta

La proposta té per objecte la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable (SUR-45) entorn de les instal·lacions actuals de l'empresa HIDRO 1996 SL (HIDROLOGY), amb la corresponent ordenació detallada, a través de la modificació del Pla general de Lleida (PGLL). Els terrenys afectats per la classificació (de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat) corresponen a les parcel·les amb referència cadastral 007012103880310001JS, 25900A007001210000LF i 25900A007001190000LM.

D'aquesta manera, es presenta la següent ordenació:

Planejament vigent (SNU)			Proposta modificació (SUD)		
Qualificació	Superfície (m²)	%	Qualificació	Superfície (m²)	%
Agrícola de regs antics (clau R2)	42.787,20	100,00	Zona d'urbanització industrial preexistent (clau 13B)	Sistemes	8.750,92
				Viari bàsic (clau VB)	1.494,13
				Equipament comunitari (clau EC)	2.644,36
				Zones verdes o jardins (clau VJ)	4.612,43
				Zones	34.036,28
				Creixement industrial tipus 3 (clau 6D3)*	34.036,28
TOTAL	42.787,20	100,00	TOTAL	42.787,20	100,00

*Subclau de nova creació, article 176 ter del PGLL.

Els paràmetres urbanístics proposats per al SUR-45 són els següents:

Índex d'edificabilitat brut	0,3182 m²st/m²s
Índex d'edificabilitat net	0,40 m²st/m²s

C. Clot de les Monges, 6-8, 3a planta
25007 Lleida
Tel. 973 03 19 19
Fax 973 03 18 03
otaalleida.ter@gencat.cat



Sostre parcel·la ús industrial	13.614,51 m ² st
% Ocupació parcel·la industrial	60%
Ocupació màxima en planta baixa	20.421,77 m ² s
Alçada reguladora màxima / nre. plantes	12,00 m (PB+2)
Distància edificació a límits	10 m
Distància edificació a carreteres	50 m
Cessió aprofitament urbanístic	15%
Total sostre cessió	2.042,18 m ² st

El conjunt d'aquests paràmetres, juntament amb diverses condicions pel que fa a la integració paisatgística del nou desenvolupament, es plasma en el nou redactat dels articles 199 bis i 176 ter del PGLL. La delimitació i ordenació detallada del sector figuren en els plànols O.1, O.2 i O.3 de la documentació gràfica aportada.

4) Consultes

S'han realitzat consultes a diferents organismes i institucions, d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Administracions públiques	Resposta
Departament de Cultura	X
Departament d'Interior	X
Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació	
Agència Catalana de l'Aigua	
Secció de Biodiversitat i Medi Natural	
Oficina Tècnica de Gestió de Secans	X
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida	
Confederació Hidrogràfica de l'Ebre	
Públic Interessat	Resposta
IPCENA	
EGRELL	
Associació Trenca	
GEPEC	

L'informe emès per l'Oficina Tècnica de Gestió de Secans indica que la modificació no comporta cap afecció sobre els espais naturals protegits pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la plana de Lleida (PEPMNP).

El Departament de Cultura informa favorablement sobre la proposta. Tanmateix, recorda que qualsevol actuació derivada de la modificació que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament haurà de ser prèviament informada per aquest. Així mateix, en cas de troballa de restes o objectes amb valor arqueològic o paleontològic caldrà procedir de la manera indicada en l'informe.

El Departament d'Interior informa que l'àmbit del Pla es troba parcialment inclòs en les Zones d'indefensió del Pla TRANSCAT associades al risc en el transport de mercaderies perilloses (autovia A-22). Concretament, l'afecció es correspon a la franja de 75 m, la qual es planteja en un escenari accidental susceptible de produir un incendi de toll. En aquest



sentit, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de les ZIF han de complir els condicionants especificats al punt 4.3 de la Instrucció ITMP, per la qual cosa les zones que es pretén qualificar amb la clau 6D3 resultaran compatibles sempre que les activitats econòmiques a implantar es corresponguin amb les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCA-93). En canvi, la reserva definida per al sistema d'equipaments (clau EC) en cap cas resulta compatible amb la ZIF. El sistema d'espais lliures (clau VJ) haurà de complir amb les determinacions de l'article 4.3 de la Instrucció ITMP. Caldrà incorporar el conjunt de condicionants i limitacions a la normativa del sector i donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

5) Consideracions

La modificació té efectes sobre el sòl no urbanitzable definit pel Pla general de Lleida (aprovació any 1998, text refós any 2003), concretament en l'àmbit de les instal·lacions de l'empresa HIDRO 1996 SL (HIDROLOGY), del qual en proposa la classificació com a sòl urbanitzable delimitat (SUR-45).

Els terrenys que es volen delimitar, doncs, es troben parcialment ocupats per l'esmentada empresa i per activitats agrícoles en les parts no ocupades, en un entorn altament antropitzat donada la proximitat amb el sòl urbà corresponent a les urbanitzacions Terra Ferma i les Bruixes (terme municipal d'Alpicat), i el pas de diverses infraestructures de transport, com són les autopistes A-2 i A22. La fragmentació ocasionada per aquests elements es reflecteix en l'Índex de connectivitat terrestre general, el qual presenta uns valors molt baixos a la zona.

L'àmbit del SUR-45 no es troba inclòs dins de cap espai natural protegit pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN) o per la Xarxa Natura 2000. Tampoc afecta hàbitats d'interès comunitari, àrees d'interès faunístic i/o florístic, espais d'interès geològic ni zones humides de l'Inventari de zones humides de Catalunya o de la llista Ramsar.

Quant als riscos, el sector no resultaria susceptible d'afecció per part de cap vector d'origen natural (inundacions, sismicitat i riscos geològic, incendis...). En relació amb els d'origen antròpic, val a destacar la consideració de l'A-22 com a via amb un risc molt alt per accident en el transport de mercaderies perilloses. Aquesta afecció implica una franja de 75 m a banda i banda de la via (Zona d'inddefensió, ZIF) que afecta parcialment l'àmbit del Pla. A l'interior d'aquesta franja, d'acord amb l'informe del Departament d'Interior, hi són incompatibles les reserves per al sistema d'equipaments (clau EC) i les activitats econòmiques que no es corresponguin amb les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCA-93). Pel que fa al sistema d'espais lliures, l'article 4.3 de la Instrucció ITMP estableix que aquest ús resultarà compatible sempre que es dissenyi per tal d'evitar aglomeracions de persones, no s'hi instal·lin parcs infantils o altres elements destinats a població especialment vulnerable, ni s'hi duguin a terme activitats de caràcter lúdic amb una assistència igual o superior a les 10.000 persones (fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada...).

Pel que fa al Pla territorial parcial de Ponent (PTPP), el SUR-45 s'inclouria en la categoria —del sistema d'espais oberts— del sòl de protecció preventiva, considerada l'opció preferent per fer efectiva l'extensió dels nuclis, sempre dins dels paràmetres establerts pel planejament i la normativa urbanística vigents. Així i tot, atès que aquest àmbit no coincideix



amb les àrees especialitzades de caràcter industrial o logístic definides del PTPP als nuclis més propers (Lleida i Alpicat), caldrà obtenir una valoració de la idoneïtat d'aquest desenvolupament per part de la Comissió de Territori de Catalunya..

El canvi de classificació implicarà l'admissió de l'ús industrial definit en l'article 176 ter del PGLL, el qual es modifica per inclusió d'una nova subclau específicament definida per satisfer les necessitats de l'ampliació de l'empresa (6D3), així com d'altres edificacions industrials que ho puguin requerir en un futur. Aquesta nova qualificació presenta major percentatge d'ocupació de la parcel·la respecte de les determinacions del planejament vigent a l'àmbit (art. 214 edificacions indústria agrària: 40% ocupació), arribant al 60% d'ocupació de la parcel·la industrial, en aquest cas, única.

Per la seva posició i naturalesa, l'àmbit del nou sector es troba, en termes generals, desproveït de funcionalitat ambiental, per la qual cosa l'ampliació de l'activitat no resultaria susceptible de generar efectes ambientals significatius. En aquest sentit, es considera adequada la disposició de les cessions per al sistema d'espais lliures (clau VJ) al llarg de la façana del sector confrontant amb l'A-22, en la mesura que contribuirà a la integració paisatgística de les edificacions noves i existents, i en absència d'elements ambientals objecte de protecció.

Així i tot, per tal de millorar la funcionalitat ambiental d'aquesta ampliació de l'ús industrial, caldrà donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-45, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 5.3 del DAE. Aspecte que haurà de quedar plasmat a la normativa del sector.

Més enllà de les mesures relatives a la vegetació, el DAE n'estableix per a altres vectors, com són l'ambient atmosfèric, la gestió dels residus o la fauna. L'apartat 5.7 d'aquest document recopila les principals mesures correctores, les quals s'hauran de tenir en compte en el marc dels projectes que desenvolupin el sector, independentment de la seva incorporació a la normativa que regula el SUR-45.

En relació amb els serveis urbanístics es preveu l'evacuació per separat de les aigües residuals i pluvials; les primeres es conduiran a través d'un nou sistema de sanejament fins a la xarxa existent entorn de l'àmbit, mentre que les segones, també mitjançant nous col·lectors, es conduiran fins a una séquia propera al sector. S'indica també la possibilitat d'implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), els quals es definiran en el projecte executiu.

També es preveu la substitució i ampliació de la xarxa d'abastament d'aigua existent, la qual es connecta amb la xarxa municipal a través del camí Romànic, així com de les xarxes d'electricitat, gas i telecomunicacions.

L'enllumenat previst haurà de donar compliment a les determinacions de la normativa vigent en matèria lumínica (Decret 190/2015), en relació amb la zona que li pertoca (actualment l'àmbit té consideració de zona E2 "Protecció alta", encara que amb el canvi de classificació s'hauria de tractar com a zona E3 "Protecció moderada"). De la mateixa manera, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria acústica (Decret 176/2009) en funció de la zona de sensibilitat acústica que escaigui al sector industrial.



6) Fonaments de dret

Article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 6 de desembre.

Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Articles 37 i 38 del Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

Article 14.3 del Decret 318/2024, de 17 de setembre, de reestructuració del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

7) Conclusions

Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla general de Lleida per a la delimitació d'un sòl urbanitzable amb ordenació detallada als terrenys de l'empresa HIDROLOGY no comportarà efectes ambientals significatius, sempre que es doni compliment a les següents prescripcions:

- D'acord amb el Departament d'Interior, la reserva per al sistema d'equipaments (clau EC) s'ha d'ubicar necessàriament fora de la Zona d'inddefensió de 75 m a banda i banda de l'A-22. Cal també garantir que l'activitat econòmica a implantar en la clau 6D3 (dins de la ZIF) es correspon amb les relacionades a les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93) i que el sistema d'espais lliures (clau VJ) compleix amb les determinacions de l'article 4.3 de la Instrucció ITMP. La normativa que reguli el SUR-45 ha d'establir el compliment del conjunt de determinacions de l'informe d'aquest organisme respecte del risc en el transport de mercaderies perilloses (Instrucció ITMP i resolució IRP/971/2010).
- La normativa que reguli el nou SUR-45 ha d'establir la necessitat de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures (clau VJ), mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 5.3 del DAE.
- Independentment de la seva incorporació normativa, els projectes executius que desenvolupin el sector hauran de donar compliment a les principals mesures correctores establertes pel DAE (apartat 5.7).
- L'enllumenat previst ha de donar compliment a les determinacions de la normativa vigent en matèria lumínica (Decret 190/2015), en relació amb la zona E3 *Protecció moderada*. De la mateixa manera, cal donar compliment a la normativa vigent en matèria acústica (Decret 176/2009) en funció de la zona de sensibilitat acústica que escaigui al sector industrial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

- Les consideracions efectuades en el present informe resten condicionades a la decisió de la Comissió de Territori de Catalunya en relació amb la idoneïtat d'aquest desenvolupament respecte de les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent.

Maria Sans Segura

La tècnica de l'Oficina Territorial
Ambiental

Signat electrònicament

Maria Sans
Segura - DNI
[Redacted]
(TCAT)

Signat digitalment per:
Maria Sans Segura -
[Redacted]
Data: 2024.12.19
11:54:01 +01'00'

Ramón Rebordosa i Poca

El cap de l'Oficina Territorial
Ambiental

Signat electrònicament

Ramon
Rebordosa
Poca - DNI
[Redacted]
(TCAT)

2024.12.1
9 11:55:17
+01'00'

b) Resolució Informe Ambiental Estratègic



Generalitat
de Catalunya

GENERALITAT DE CATALUNYA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

Resolució TER/ /2025, per la qual s'emet l'informe ambiental de la Modificació del Pla general de Lleida per a la delimitació d'un sòl urbanitzable amb ordenació detallada als terrenys de l'empresa HIDROLOGY, al terme municipal de Lleida (exp. U24/151-OTALL20240309)

Fets

El 6 de novembre de 2024, l'Ajuntament de Lleida va sol·licitar l'inici del procediment d'avaluació ambiental estratègica de la Modificació del Pla general a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida.

L'informe que va emetre l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida, de desembre de 2024, proposa no fer una avaluació ambiental estratègica ordinària, un cop examinada la documentació aportada i tenint en compte les consultes efectuades i els criteris que defineix l'annex 2 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

La proposta té per objecte la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable (SUR-45) entorn de les instal·lacions actuals de l'empresa HIDRO 1996 SL (HIDROLOGY), amb la corresponent ordenació detallada, a través de la modificació del Pla general de Lleida (PGLL). Els terrenys afectats per la classificació (de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat) corresponen a les parcel·les amb referència cadastral 007012103880310001JS, 25900A007001210000LF i 25900A007001190000LM.

La proposta d'ordenació detallada del sector preveu una zona d'aprofitament d'ús industrial (clau 6D3) de 34.096,28 m² i 8.750,92 m² de sòl destinat a cessions per a sistemes (1.492,13 m² per a sistema viari, 2.844,36 m² per a sistema d'equipaments comunitaris i 4.612,43 m² per a sistema de zones verdes i jardins). S'estableix un índex d'edificabilitat brut de 0,3182 m²st/m²s, un índex d'edificabilitat net de 0,40 m²st/m²s i una ocupació màxima en planta baixa de 20.421,77 m².

La modificació té efectes sobre el sòl no urbanitzable definit pel Pla general de Lleida (aprovació any 1998, text refós any 2003), concretament en l'àmbit de les instal·lacions de l'empresa HIDRO 1996 SL (HIDROLOGY), per al qual en proposa la classificació com a sòl urbanitzable delimitat (SUR-45).

Els terrenys que es volen delimitar es troben parcialment ocupats per l'empresa esmentada i per activitats agrícoles (en les parts no ocupades), en un entorn altament antropitzat donada la proximitat amb el sòl urbà corresponent a les urbanitzacions Terra Ferma i les Bruixes (terme municipal d'Alpicat), i el pas de diverses infraestructures de transport, com són les autopistes A-2 i A22. La fragmentació ocasionada per aquests elements es reflecteix en l'índex de connectivitat terrestre general, el qual presenta uns valors molt baixos a la zona.

L'àmbit del SUR-45 no es troba inclòs dins de cap espai natural protegit pel Pla d'espais d'interès natural (PEIN) o per la Xarxa Natura 2000. Tampoc afecta hàbitats d'interès comunitari, àrees d'interès faunístic i/o florístic, espais d'interès geològic ni zones humides de l'Inventari de zones humides de Catalunya o de la llista Ramsar.

	Doc. original signat per: Josefina Teres Cincó 19/01/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/01/2028	Data creació còpia: 20/01/2025 07:57:43 Pàgina 1 de 5
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatges
i Transició Ecològica

Quant als riscos, el sector no resultaria susceptible d'afecció per part de cap vector d'origen natural (inundacions, sismicitat i riscos geològic, incendis...). En relació amb els d'origen antròpic, val a destacar la consideració de l'A-22 com a via amb un risc molt alt per accident en el transport de mercaderies perilloses.

Pel que fa al Pla territorial parcial de Ponent (PTPP), el SUR-45 s'inclou en la categoria del sistema d'espais oberts de sòl de protecció preventiva, considerada l'opció preferent per fer efectiva l'extensió dels nuclis, sempre dins dels paràmetres establerts pel planejament i la normativa urbanística vigents. Així i tot, l'àmbit no coincideix amb les àrees especialitzades de caràcter industrial o logístic definides del PTPP als nuclis més propers (Lleida i Alpicat).

El canvi de classificació implicarà l'admissió de l'ús industrial definit en l'article 178 ter del Pla general de Lleida, el qual es modifica per la inclusió d'una nova subclau específicament definida per satisfer les necessitats de l'ampliació de l'empresa (6D3), així com d'altres edificacions industrials que ho puguin requerir en un futur. Aquesta nova qualificació presenta major percentatge d'ocupació de la parcel·la respecte de les determinacions del planejament vigent a l'àmbit (art. 214 edificacions indústria agrària: 40% ocupació), arribant al 60% d'ocupació de la parcel·la industrial, en aquest cas, única.

Per la seva posició i naturalesa, l'àmbit del nou sector es troba, en termes generals, desproveït de funcionalitat ambiental, per la qual cosa l'ampliació de l'activitat no resultaria susceptible de generar efectes ambientals significatius. En aquest sentit, es considera adequada la disposició de les cessions per al sistema d'espais lliures (clau VJ) al llarg de la façana del sector confrontant amb l'A-22, en la mesura que contribuirà a la integració paisatgística de les edificacions noves i existents, i en absència d'elements ambientals objecte de protecció.

Així i tot, per tal de millorar la funcionalitat ambiental d'aquesta ampliació de l'ús industrial, caldrà donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures del SUR-45, mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 5.3 del DAE; aspecte que haurà de quedar plasmat a la normativa del sector.

Més enllà de les mesures relatives a la vegetació, el DAE n'estableix per a altres vectors, com són l'ambient atmosfèric, la gestió dels residus o la fauna.

En relació amb els serveis urbanístics, es preveu l'evacuació per separat de les aigües residuals i pluvials. Les primeres es conduiran a través d'un nou sistema de sanejament fins a la xarxa existent entorn de l'àmbit, mentre que les segones, també mitjançant nous col·lectors, es conduiran fins a una séquia propera al sector. S'indica també la possibilitat d'implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), els quals es definiran en el projecte executiu.

També, es preveu la substitució i ampliació de la xarxa d'abastament d'aigua existent, la qual es connecta amb la xarxa municipal a través del camí Romànic, així com de les xarxes d'electricitat, gas i telecomunicacions.

L'enllumenat previst haurà de donar compliment a les determinacions de la normativa vigent en matèria lumínica (Decret 190/2015), en relació amb la zona que li pertoca (actualment l'àmbit té consideració de zona E2 "Protecció alta", encara que amb el canvi

	Doc. original signat per: Josepina Teres Cincà 19/01/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/01/2028	Data creació còpia: 20/01/2025 07:57:43 Pàgina 2 de 5
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

de classificació s'hauria de tractar com a zona E3 "Protecció moderada". De la mateixa manera, caldrà donar compliment a la normativa vigent en matèria acústica (Decret 178/2009) en funció de la zona de sensibilitat acústica que escaigui al sector industrial.

Durant el termini preceptiu de consultes, s'han rebut les aportacions del Departament de Cultura, l'Oficina Tècnica de Gestió de Secans i el Departament d'Interior. L'informe del Departament de Cultura és favorable, mentre l'Oficina Tècnica de Gestió de Secans indica que la modificació no comporta cap afecció sobre els espais naturals protegits pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la plana de Lleida (PEPMNP).

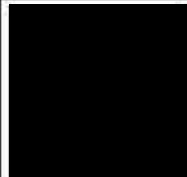
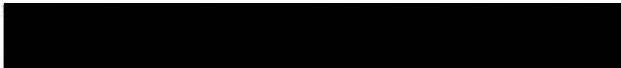
Finalment, el Departament d'Interior informa que l'àmbit del Pla es troba parcialment inclòs en les zones d'inddefensió del Pla TRANSCAT associades al risc en el transport de mercaderies perilloses (autovia A-22). Concretament, l'afecció es correspon a la franja de 75 m, la qual es planteja en un escenari accidental susceptible de produir un incendi de toll. En aquest sentit, els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de les ZIF han de complir els condicionants especificats al punt 4.3 de la Instrucció ITMP, per la qual cosa les zones que es pretén qualificar amb la clau 6D3 resultaran compatibles sempre que les activitats econòmiques a implantar es corresponguin amb les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93). En canvi, la reserva definida per al sistema d'equipaments (clau EC) en cap cas resulta compatible amb la ZIF. El sistema d'espais lliures (clau VJ) haurà de complir amb les determinacions de l'article 4.3 de la Instrucció ITMP. Interior assenyalava també la necessitat d'incorporar el conjunt de condicionants i limitacions a la normativa del sector i donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

Fonaments de dret

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes en el medi ambient.

La disposició addicional vuitena de la Llei 18/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que, mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica que conté la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la normativa bàsica esmentada, d'acord amb les regles que conté la mateixa disposició.

L'apartat 6.b) de la disposició addicional vuitena de la Llei 18/2015, de 21 de juliol, determina que les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada.

	Doc. original signat per: Josep Maria Teresa Gorda 19/01/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web civ.gencat.cat fins al 20/01/2028	Data creació còpia: 20/01/2025 07:57:43
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			Pàgina 3 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

Els articles 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, regulen el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per emetre l'informe ambiental estratègic.

L'article 12 de la Llei 8/2009, de 28 d'abril, estableix que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 14.3 del Decret 318/2024, de 17 de setembre, de reestructuració del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, estableix que la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural manté les funcions i l'estructura que preveu el Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

L'article 61 del Decret 14/2024, de 16 de gener, de reestructuració del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes d'acord amb la normativa vigent.

El punt 2 de la Resolució TES/120/2015, de 26 de gener, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General de Polítiques Ambientals a favor de les persones titulars de la Subdirecció General d'Avaluació Ambiental i de les direccions dels serveis territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat en matèria d'avaluació ambiental estratègica, disposa que es delega en aquestes darreres persones la competència que l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, atribueix a l'òrgan ambiental en els supòsits següents: modificacions de planejament urbanístic general, llevat de les modificacions relatives a plans directors urbanístics i normes de planejament urbanístic, i instruments de planejament urbanístic derivat, llevat dels casos en què el seu àmbit afecta més d'un servei territorial.

D'acord amb els fets i els fonaments de dret que s'han exposat anteriorment,

Resolc:

—1 Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla general de Lleida per a la delimitació d'un sòl urbanitzable amb ordenació detallada als terrenys de l'empresa HIDROLOGY no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

—2 Fixar les condicions addicionals següents:

- a) La reserva per al sistema d'equipaments (clau EC) s'ha d'ubicar necessàriament fora de la Zona d'inddefensió de 75 m a banda i banda de l'A-22. També, cal garantir que l'activitat econòmica que s'implanti en la clau 6D3 (dins de la ZIF) es correspongui amb les relacionades a les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAEE-93) i que el sistema d'espais lliures (clau VJ) compleixi amb les determinacions de l'article 4.3 de la Instrucció ITMP. Igualment, la regulació del SUR-45 ha d'establir el compliment del conjunt de determinacions de l'informe del Departament d'Interior.

	Doc original signat per: Josep Maria Tereñi Cincà 14/01/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/01/2028	Data creació còpia: 20/01/2025 07:57:43
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 4 de 5



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori, Habitatge
i Transició Ecològica

- b) La normativa que reguli el nou sector SUR-45 ha d'establir la necessitat de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures (clau VJ), mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 5.3 del DAE.
- c) Els projectes executius que desenvolupin el sector hauran de donar compliment a les principals mesures correctores establertes pel DAE (apartat 5.7).
- d) L'enllumenat previst s'ajustarà a la normativa vigent en matèria lumínica (Decret 190/2015). En concret caldrà aplicar els paràmetres establerts per a la zona E3 Protecció moderada, definida pel Mapa vigent de la protecció envers la contaminació lumínica. De la mateixa manera, cal donar compliment a la normativa vigent en matèria acústica (Decret 176/2009) en funció de la zona de sensibilitat acústica que escaigui al sector industrial.

—3 Indicar que les consideracions efectuades resten condicionades a la decisió de la Comissió de Territori de Catalunya en relació amb la idoneïtat d'aquest desenvolupament respecte de les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent.

—4 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Lleida i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

Contra aquesta Resolució no es pot interposar cap recurs, sens perjudici dels recursos que siguin procedents en la via judicial contra la disposició de caràcter general que hagi aprovat la Modificació, o bé sens perjudici dels que siguin procedents en la via administrativa contra l'acte d'aprovació de la Modificació, de conformitat amb l'article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre.

D'acord amb l'esmentat article 31 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, l'informe ambiental estratègic perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, una vegada publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, no s'ha aprovat la Modificació en el termini màxim de quatre anys des de la publicació.

Lleida,

P. d. (Resolució TES/120/2015, DOGC núm. 6804, de 5.2.2015)

Josse Terès Cinca
Directora dels Serveis Territorials a Lleida

Signat electrònicament

	Doc. original signat per: Joselina Terés Cinca 19/01/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al: web csv.gencat.cat fins al 20/01/2028	Data creació còpia: 20/01/2025 07:57:43 Pàgina 5 de 5
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

L'**Informe Ambiental Estratègic**, emès el 25 de gener de 2025, estableix les següents consideracions:

a) La reserva per al sistema d'equipaments (clau EC) s'ha d'ubicar necessàriament fora de la Zona d'indefensió de 75 m a banda i banda de l'A-22. També, cal garantir que l'activitat econòmica que s'implanti en la clau 6D3 (dins de la ZIF) es correspongui amb les relacionades a les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93) i que el sistema d'espais lliures (clau VJ) compleixi amb les determinacions de l'article 4.3 de la Instrucció ITMP. Igualment, la regulació del SUR-45 ha d'establir el compliment del conjunt de determinacions de l'informe del Departament d'Interior.

- Es modifica l'ordenació del SUR-45 de manera que el sistema d'equipament (Clau EC) queda totalment fora de la ZIF, i s'incorpora en la normativa del present document els condicionants i les limitacions d'usos i activitats en base a l'establert en el punt 4.3 la ITMP.

b) La normativa que reguli el nou sector SUR-45 ha d'establir la necessitat de donar un tractament naturalitzat al conjunt d'espais lliures (clau VJ), mitjançant la sembra o plantació d'espècies autòctones adaptades a les condicions bioclimàtiques de l'entorn, d'acord amb les mesures de l'apartat 5.3 del DAE.

- S'inclouen aquestes mesures en l'apartat 5.3. Vegetació i 5.5. Paisatge del DAE i en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

c) Els projectes executius que desenvolupin el sector hauran de donar compliment a les principals mesures correctores establertes pel DAE (apartat 5.7).

- S'inclou aquesta determinació en l'apartat 5.7. Resum de les mesures correctores del DAE i en la NORMATIVA URBANÍSTICA del present document (Art. 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C).

d) L'enllumenat previst s'ajustarà la normativa vigent en matèria lumínica (Decret 190/2015). En concret caldrà aplicar els paràmetres establerts per a la zona E3 Protecció moderada, definida pel Mapa vigent de la protecció envers la contaminació lumínica. De la mateixa manera, cal donar compliment a la normativa vigent en matèria acústica (Decret 176/2009) en funció de la zona de sensibilitat acústica que escaigui al sector industrial.

- S'inclouen aquestes determinacions en l'apartat 5.1. Atmosfera i canvi climàtic del DAE.

1.1 Objecte del document

L'objecte del present document és la **Modificació del Pla General de Lleida en els terrenys de l'empresa HIDROLOGY**, 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 terrenys de Sòl No Urbanitzable.

A part de la documentació relativa 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:

"Article 58. Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

7. (...)En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

(...)"

El document ha estat **redactat a petició de l'empresa HIDRO 1996 SL (propietària dels terrenys on s'ubica l'activitat que desenvolupa l'empresa HIDROLOGY)**, 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.

1.2 Emplaçament de l'actuació

1.2.1 Emplaçament

La present Modificació s'emplaça en terrenys de sòl no urbanitzable, situats al nord-oest del municipi de Lleida, amb accés des de l'Autovia A-22 i l'antiga carretera de Lleida a Osca (també coneguda com Camí Romànic).

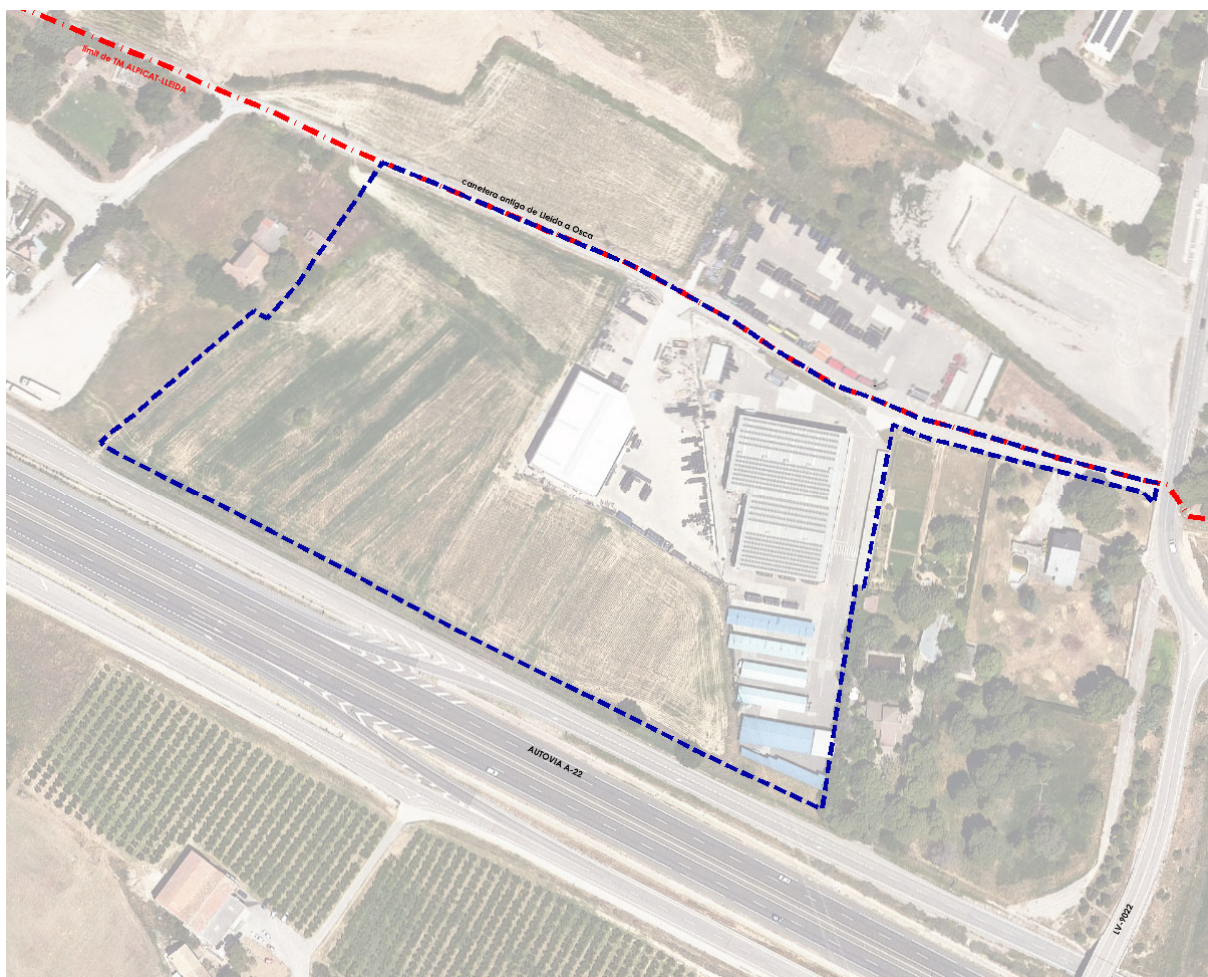
L'àmbit, de **43.546,40 m²**, agafa part del conjunt de parcel·les que conformen la propietat de l'empresa HIDROLOGY, i una part d'antiga carretera (Lleida-Osca); i es situen entre l'Autovia A-22 de Lleida a Osca, i el terme municipal d'Alpicat.

Actualment, els accessos es produeixen pel camí superior (antiga carretera), just per on passa la línia de terme.

L'àmbit limita a nivell general:

- al nord, amb el límit del terme municipal Lleida- Alpicat;
- a l'est, amb el sòl no urbanitzable; i la carretera d'accés a Alpicat, pel que fa al ramal del nou vial inclòs en l'àmbit de Modificació;
- a sud, amb el Domini Públic de l'antiga carretera N-240; que actualment funciona com a vial de servei de l'Autovia A-22;
- i a l'oest, amb una altra finca de sòl no urbanitzable d'us agrícola; i la resta de la finca 6100 de la propietat.

La topografia es pràcticament plana, ja que les pendents internes són gairebé nul·les.



Ortofotomapa àmbit Modificació

1.2.2 Preexistències

A l'àmbit d'estudi s'hi desenvolupa l'activitat de HIDROLOGY, que desenvolupa l'activitat de tractament, conducció i subministre d'aigua. Aquesta activitat es troba legalment implantada, tot i que esgotades les possibilitats d'ampliació en base a la Disposició Transitòria del TRLUC.

Aquesta activitat es compon de dues naus principals (on es realitzen tots els processos industrials de l'activitat), un seguit d'edificacions auxiliars, i espais funcionals exteriors (aparcament, coberts per a vehicles, espais de circulació, zones d'acopi, etc.).

L'àmbit queda envoltat per la tanca perimetral, amb dos accessos directes des del camí situat al nord, que alhora connecta a través de la LV-9022, que connecta Alpicat amb l'autovia A-22 (que uneix Lleida amb Ossa).

1.2.3 Serveis existents

L'àmbit de l'actual activitat, al ser una empresa en funcionament en continuïtat amb el sòl urbà, disposa de tots els serveis urbanístics.

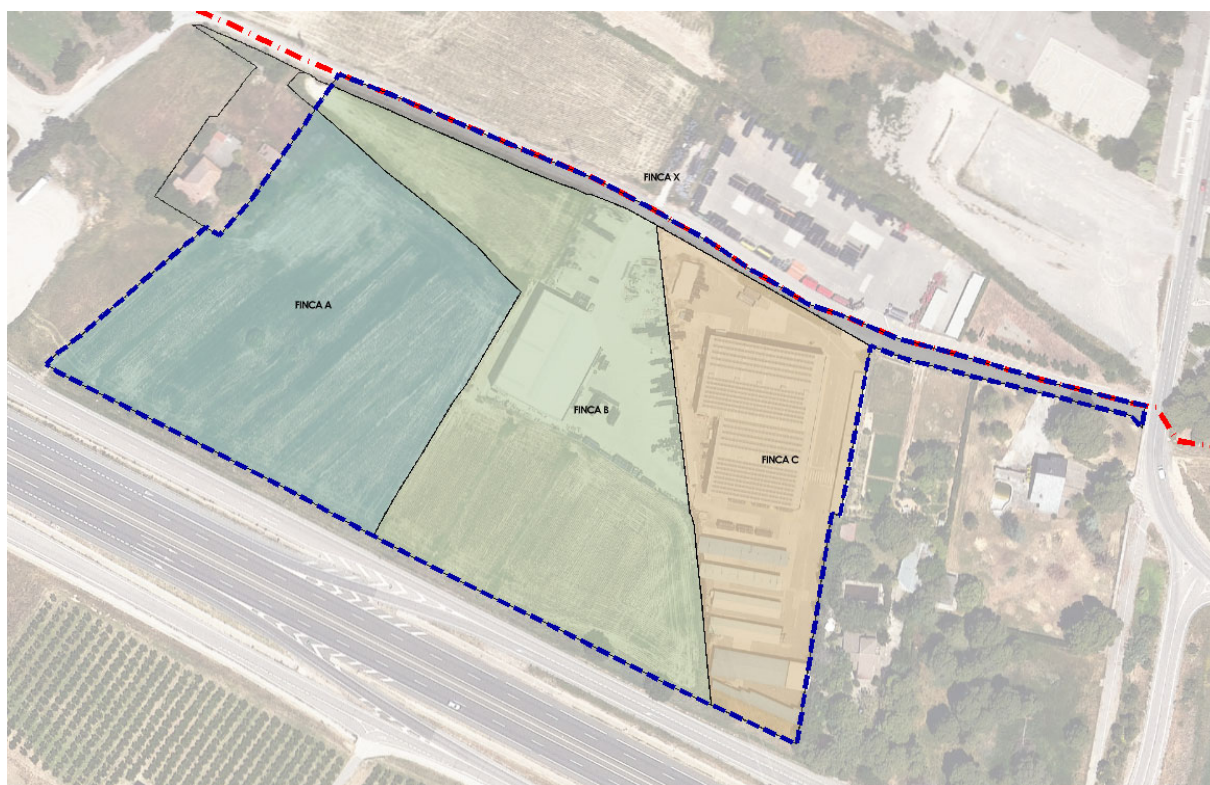
Tot plegat queda detallat i definit a l'**ANNEX 5 ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA**.

1.3 Estructura de la propietat

1.3.1 Estructura de la propietat

Es detalla a continuació la relació de finques que configuren els àmbits objecte d'aquesta Modificació:

FINCA	PROPIETARI	FINCA REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA
A	HIDRO 1996, SL	Finca 6100	25900A007001190000LM	15.038,74 m²s 34,53%
B		Finca 102597	25900A007001210000LF	16.883,10 m²s 38,77%
C			007012103880310001JS	9.796,37 m²s 22,50%
X	Ajuntament de Lleida	---	25900A007090410000LB	1.828,19 m²s 4,20%
TOTAL SUPERFÍCIE				43.546,40 m²s 100,00%



Estructura de la propietat àmbit Modificació

1.3.2 Relació dels titulars anteriors

Segons l'establert en el Decret legislatiu 1/2010 (modificat per la Llei 3/2012), s'ha d'incorporar la relació de les persones propietàries o titulars dels drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i als títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, ja que es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general que comporta una reclassificació del sòl.

En l'**ANNEX 1** del present document s'adjunten les **NOTES REGISTRALS** de les finques incloses dins de l'àmbit de la modificació, on queda justificat que ambdues finques registrals han estat adquirides fa més de cinc anys. També s'adjunta l'**Acord de Alteració de Titularitat**, tramitat l'11 de juliol de 2023, que modifica la titularitat de la finca 25900A007001190000LM de HIDRO LLEIDA S.A. a HIDRO 1996, SL, amb la voluntat de unificar les titularitats.

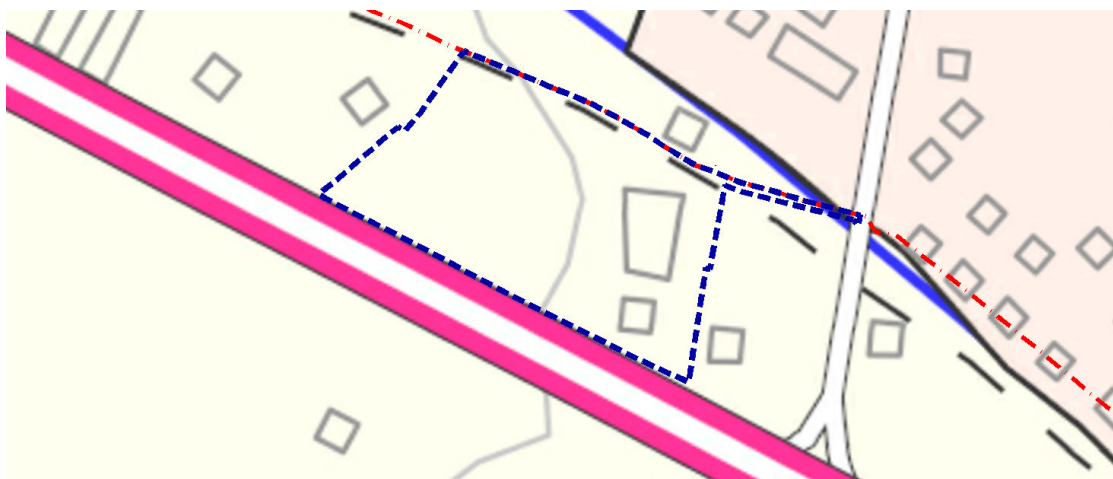
1.4 Planejament general vigent

1.4.1 Planejament territorial

A nivell territorial l'àmbit de la present modificació queda regulat pel **Pla Territorial Parcial de Ponent**, aprovat definitivament en data 24 de juliol de 2007.

Segons el Pla Territorial els terrenys inclosos dins de l'àmbit formen part del Sistema d'espais oberts, en el tipus bàsic de sòl següent:

- **Sòl de protecció preventiva** 



Imatge Pla Territorial Parcial de Ponent i àmbit Modificació

A continuació es transcriuen els articles que regulen el tipus de sòl:

" Article 2.9. Sòl de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

Article 2.10. Sòl de protecció preventiva: regulació

1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableixi per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.

3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la seva classificació de sòl no urbanitzable continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, en el seu cas. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar en general el sòl de protecció preventiva com una opció preferent enfront del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

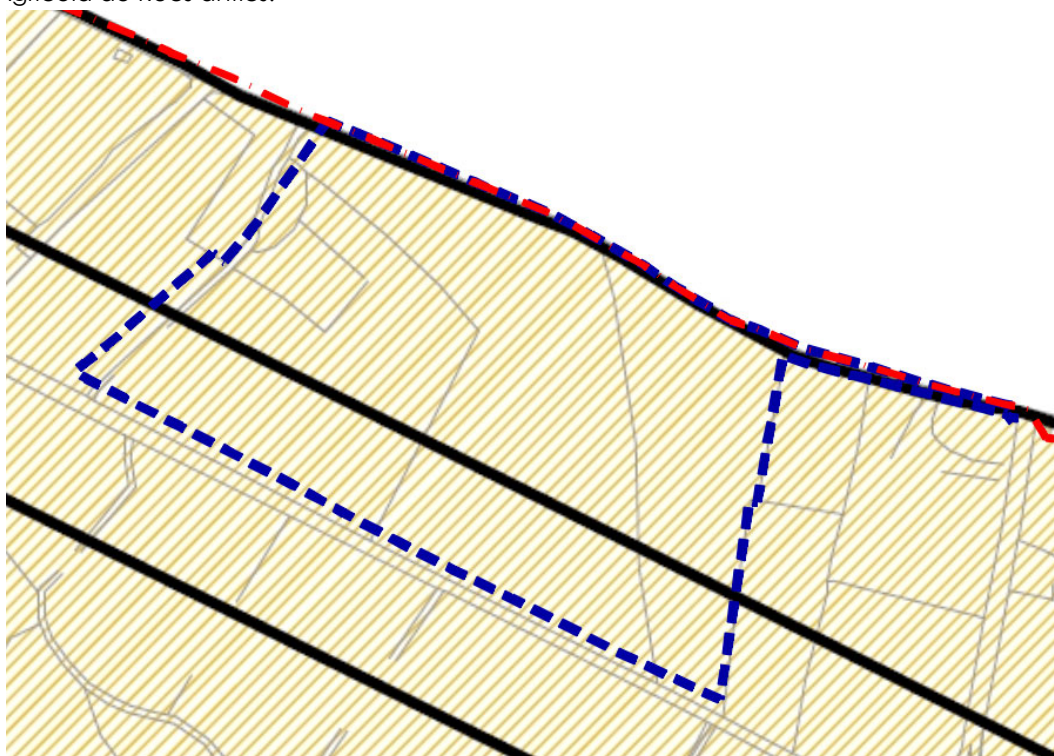
4. Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal."

1.4.2 Planejament municipal

El planejament general vigent a Lleida és el Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 23 de desembre de 1998, i publicat en el DOGC núm. 2895 de 25 de maig de 1999; actualitzat pel **Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida** (en endavant PGLL), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003, i publicat en el DOGC núm. 3924 de 14 de juliol de 2003.

1.4.2.1 Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida

El PGLL classifica els terrenys de l'àmbit de Modificació com a sòl no urbanitzable, dins de la clau R2 Zona Agrícola de Recs antics.



Imatge Pla General de Lleida i àmbit Modificació

A continuació es transcriu l'article que regula aquesta clau:

"Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2

1. Definició

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

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

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

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

2. Condicions d'ús

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

- Usos residencials:

habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.

- Usos de serveis:

establiment hotel·ler

recreatiu

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

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

- Usos agraris:

Conreus

edificacions ramaderes:

magatzems agrícoles

agroturisme

coberts agrícoles

indústries agropecuàries

- Usos mediambientals:

conservació

restauració ambiental

educació ambiental

recerca

lleure

-Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica

instal·lacions de tractament de residus

serveis funeraris

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

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

Degut a que l'àmbit de la present modificació es troba inclòs dins de les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire, es transcriu a continuació la Disposició Addicional 15ª del PGLL:

"15ª) Servituds Aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, com també qualsevol altra actuació que es realitzi dins el terme municipal de Lleida, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, com també qualsevol altre afegit sobre dites construccions, com també els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), com també el gàlib viari o via fèrria no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, ni les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, que es troben representades en els plànols normatius a escales 1:25.000, 1:10.000 i 1:2.000, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera

significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva redacció actual.

En les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre aquesta es trobin, sense consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva redacció actual.

Segons l'article 10 del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, modificat pel Real Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, com també l'àrea de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Dita possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici de dites activitats, i abastarà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectes o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de grans superfícies molt reflectants que puguin donar lloc a 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 el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o suspensió aeris.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'acord amb el previst en l'article 16 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Igualment caldrà indicar que, donat que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització.

En trobar-se el terme municipal de Lleida inclòs en les zones i espais afectats de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972, modificat pel Real decret 297/2013.

Pel que fa a la possible instal·lació d'aerogeneradors, atesa la seva gran altura, en la qual s'ha inclou la longitud de les seves pales, s'ha d'assegurar que en cap cas no incompleixin la normativa relativa a les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida- Alguaire, ni de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida. El mateix és d'aplicació per a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament s'hagin d'emplaçar en plataformes elevades.

Cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, la seva revisió o

modificació, en els àmbits del terme municipal de Lleida que es trobin afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire o per la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva aprovació inicial, segons l'establert en l'article 29 del Decret 584/1972, en la seva redacció actual.

Per a les servituds d'aeròdroms de competència autonòmica d'ús públic o destinats a serveis públics, l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, s'emetrà previ informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma sobre la compatibilitat del projecte amb les servituds aeronàutiques. L'òrgan competent per a la tramitació del planejament presentarà la sol·licitud davant la Direcció General d'Aviació Civil, conjuntament amb l'informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma.

En el cas dels instruments de planejament que desenvolupin plans prèviament informats favorablement d'acord amb aquest Real decret, l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva remetrà a la Direcció General d'Aviació Civil, certificació acreditativa de la conformitat de dits instruments amb el planejament que desenvolupen, en les condicions que, en el seu cas hagi establert l'informe favorable emès en relació amb el mateix. La Direcció General d'Aviació Civil, disposarà d'un termini de tres mesos per a sol·licitar informació addicional o documentació complementària o manifestar la seva disconformitat amb el planejament proposat. Transcorregut l'esmentat termini sense pronunciament exprés, s'entendrà emès informe en sentit favorable.

Idèntic règim d'informe s'aplicarà a aquells planejaments de caràcter puntual o que no afectin a la totalitat d'un terme municipal, que ordenin físicament àmbits que no permetin augments d'altures respecte a les determinacions urbanístiques existents en les àrees subjectes a servituds aeronàutiques o noves vulneracions de les esmentades servituds aeronàutiques, punts que hauran d'estar acreditats en la certificació emesa per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del planejament.

El procediment previst en els paràgrafs anteriors d'aquest epígraf només serà aplicable en els casos en els que expressament la Direcció General d'Aviació Civil, permeti la seva aplicació, conforme a les condicions que a tal efecte estableixi en el seu informe previ al planejament que es desenvolupi.

El procediment previst en aquest epígraf no serà aplicable per aquells supòsits en el que dit informe previ hagi previst expressament una altra cosa, o s'hagin produït modificacions en les servituds aeronàutiques amb posterioritat a la data de l'informe, que afectin el contingut d'aquest."

1.4.2.2 Inventari de camins municipals de Lleida

El PGLL qualifica tot l'àmbit de la Modificació com a clau R2 Zona Agrícola de Recs antics, però l'accés es produeix des d'un camí que, tot i que queda fora de l'àmbit de Modificació, queda recollit en l'**Inventari de camins municipals de Lleida**, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 30 d'octubre de 2019:



Imatge Inventari de camins municipals de Lleida

En l'inventari aquest camí, s'identifica amb el codi ICLL142 – Carretera antiga de Lleida a Osca. Segons l'Inventari aquest forma part de la xarxa de camins veïnals, i segons l'establert en el PGLL els camins inventariats conformen la **Xarxa viària rural o de camins rurals (clau VR)**, i així es recull en la present modificació.

Per tant, s'accedirà al nou SUD des d'aquest sistema viari inventariat.

1.5 Marc legal aplicable

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

- Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003, i publicat en el DOGC núm. 3924 de 14 de juliol de 2003. (PGLL)
- Modificació puntual del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida per precisar la regulació de sòl no urbanitzable en relació amb l'ampliació de les edificacions existents, (article 208, 214 i DT 3a), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat, en data 12 de març de 2012 i publicada en el DOGC núm. 6098 de 29 de març de 2012.
- *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.
- Inventari de camins municipals de Lleida, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 30 d'octubre de 2019.
- 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. (RPLU)
- Pla territorial parcial de Ponent, aprovat per acord de govern 94/2007.
- Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel qual s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire.
- *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.*
- *Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*

2.1 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**.

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, 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.

2.2 Síntesis de les alternatives considerades

2.2.1 Estudi d'alternatives d'emplaçament

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 16 de desembre de 2024, va emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental simplificada de la Modificació, condicionat a l'acord previ de la Comissió Territorial de Catalunya, respecte l'interès territorial de l'actuació (art 1.14 del PTPP), per poder iniciar la tramitació de l'instrument urbanístic, així com la consideració dels aspectes d'ordenació i paisatge indicats.

En base al requeriment de la Comissió es va tramita un document d'Avanç de planejament per a la implantació d'un Projecte d'Interès Territorial en el Pla de Montsó, per la via del que preveu l'article 1.14 del Pla Territorial Parcial de Ponent, i es va obtenir la resolució favorable de la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió del 20 de gener de 2025.

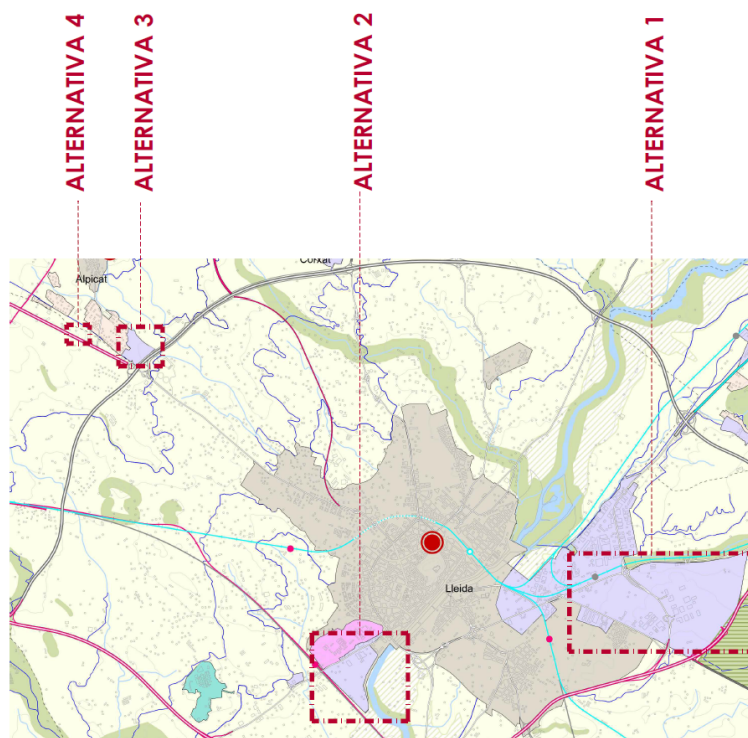
En el citat document s'inclouïa l'anàlisi de les següents alternatives d'emplaçament, i es conclouïa que la millor alternativa era la delimitació del sector industrial proposada en la present Modificació del Pla General de Lleida.

2.2.1.1 Valoració dels possibles emplaçaments



En el marc del present programa, l'àmbit d'estudi d'emplaçaments es centra en els següents condicionants de partida: **classificació del sòl, connectivitat, i dimensió.**

a) Classificació del sòl



Pel que fa al sistema d'assentaments d'àrees especialitzades previstes pel **Pla Territorial Parcial de Ponent** que podrien acollir la implantació industrial, tant per al trasllat com per a l'ampliació previstos, s'identifiquen tres àrees d'ús industrial i/o logístic ubicades en continuïtat amb el nucli urbà:

A. Al municipi de Lleida

- **Alternativa 1:** Als polígons industrials existents en l'extensió de l'actual polígon industrial del Segre, ubicat a l'est de la ciutat. Aquests terrenys es troben consolidats en la major part, amb parcel·les assignades i/o construïdes o de dimensions més acotades.
- **Alternativa 2:** Al sud del turó de Gardeny, a un nivell inferior de la carretera N-II i limitant amb el riu Segre. Aquesta zona correspon al sector SUR-17, un àmbit de gran dimensió amb múltiples propietaris inicials i pendent de desenvolupament, fet que en dificulta la gestió immediata.

B. Al municipi d'Alpicat

- **Alternativa 3:** En una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic situada a uns 620 metres de l'àmbit, davant de l'autovia A-22 i en continuïtat amb la urbanització de l'Hostal del Lluc. Aquesta zona ja es troba urbanitzada i aparentment compta amb solars disponibles. No obstant això, el seu desenvolupament efectiu ha estat majoritàriament destinat a activitats d'oci, com ara un multicines amb espais de restauració i una activitat de kàrting, fet que en limita la compatibilitat amb la implantació industrial proposada.

Pel que fa als sòls que no disposen de classificació com a àrees especialitzades, però que s'han de considerar com a alternativa potencial d'emplaçament degut a la ubicació de l'activitat existent:

C. Al municipi de Lleida (SNU)

- **Alternativa 4:** Aquesta opció correspon a la finca on actualment es desenvolupa l'activitat. Tot i trobar-se en sòls classificats pel Pla Territorial Parcial de Ponent com a **Sòls de Protecció Preventiva**, l'àmbit és coherent amb el tipus de sòl preferent per generar implantacions que justifiquin una transformació de la seva classificació.

Malgrat l'aparent discontinuïtat amb el nucli urbà de Lleida, l'Alternativa 4 presenta una clara proximitat al nucli urbà d'Alpicat. Aquesta discontinuïtat es limita a una estreta franja de sòl no urbanitzable que separa l'àmbit dels equipaments escolars de Terraferma. Així mateix, la lògica de futurs desenvolupaments urbanístics podria justificar la seva qualificació com a sòl urbà, ja que l'àmbit està delimitat per vies de comunicació intermunicipals, accessos i urbanitzacions consolidades. Aquestes característiques configuren una continuïtat funcional i territorial que reforça la seva idoneïtat com a alternativa viable.

b) Connectivitat

Pel que fa a les connexions amb les vies principals, els quatre àmbits proposats gaudeixen d'una ubicació estratègica gràcies a la seva proximitat a autovies i connexions intermunicipals.

L'activitat desenvolupada subministra principalment a les activitats pròpies del sòl no urbanitzable, fet que fa indispensable, des d'un punt de vista logístic, que aquestes instal·lacions es trobin properes a vies que facilitin l'expansió i distribució eficient pel territori.

Tot i això, els àmbits situats a Lleida (Alternatives 1 i 2) s'integren en sistemes logístics principalment orientats a altres tipus de mercaderies amb una naturalesa més industrial; amb connexions menys directes a les autovies.

Per altra banda, l'àmbit situat a Alpicat (Alternativa 3), per la seva orientació predominant cap a activitats d'oci, pot generar conflictes amb el transport logístic associat a aquest tipus d'activitat, atès que les seves característiques i requeriments no són plenament compatibles.

L'alternativa 4, on actualment es troba l'activitat en funcionament, disposa d'una connexió immediata a dues Autovies (A-22 cap a Osca, i A-2 cap a Saragossa o Barcelona).

c) Dimensió

Es requereix la identificació d'emplaçaments amb capacitat per generar una parcel·la industrial d'entre 3 i 4 hectàrees, dimensió indispensable per garantir l'adequació a l'activitat actual, així com per cobrir les previsions de creixement i les necessitats d'acopi de matèries primeres.

Tal com s'ha esmentat prèviament, els sòls urbans de les alternatives 1 i 3 no disposen de parcel·les que compleixin amb aquesta dimensió mínima. En aquests casos, les parcel·les existents es troben o bé adjudicades, o bé condicionades per les dimensions dels carrers que les envolten. Això les fa més adequades per a edificacions industrials entre mitgeres o amb una menor necessitat d'espai perimetral exterior.

Pel que fa al sòl urbanitzable delimitat de l'alternativa 2, aquest forma part d'un sector pendent de desenvolupament amb una elevada fragmentació de la propietat, fet que en dificulta la gestió immediata i, per tant, la possibilitat de garantir una resposta àgil a les necessitats actuals.

L'Alternativa 4, on actualment es desenvolupa l'activitat en funcionament, ofereix un potencial de creixement significatiu dins de les finques propietat de l'empresa. Aquest creixement es pot dur a terme sense afectar cap plantació, vial o edificació existent, fet que garanteix una ampliació sostenible i respectuosa amb l'entorn actual.

2.2.1.2 Justificació de l'alternativa d'emplaçament escollida

L'alternativa d'emplaçament escollida és l'Alternativa 4, tot i que impliqui la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat (SUD).

Aquesta opció es considera la més adequada pels següents motius i justificacions:

- **Consolidació d'una activitat ja existent**

L'alternativa seleccionada permet mantenir l'activitat a la finca on ja està legalment implantada, de manera que no es tracta d'una nova implantació, sinó de la regularització i adaptació d'una activitat consolidada al territori.

Aquesta realitat fa que la ubicació actual sigui essencial per garantir la continuïtat operativa de l'activitat.

- **Vinculació estratègica amb les vies generals i el territori**

L'emplaçament actual de l'empresa està estretament vinculat a les principals vies de comunicació territorial, cosa que facilita una mobilitat òptima i, sobretot, millora l'accessibilitat al sòl no urbanitzable (SNU). Aquest factor és fonamental, ja que l'empresa es dedica principalment a la fabricació i distribució de sistemes de reg per al sector agrari, amb una alta dependència logística del transport cap a zones agrícoles.

- **Inviabilitat econòmica del trasllat**

El trasllat de les edificacions i infraestructures existents a un altre emplaçament no és viable econòmicament. Les instal·lacions actuals representen una inversió significativa que no es pot replicar sense posar en risc la sostenibilitat econòmica de l'empresa.

Aquestes circumstàncies fan que l'emplaçament actual no només sigui idoni, sinó necessari, per garantir la continuïtat i l'eficiència de l'activitat, així com la seva contribució al desenvolupament del sector de l'aigua en el territori en el qual opera.

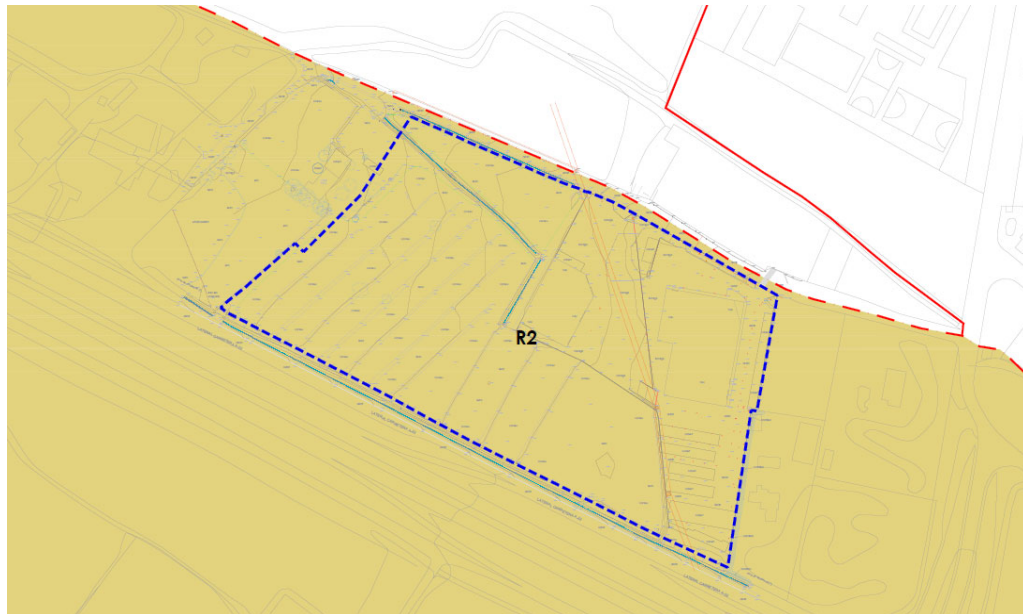
Assegurar la viabilitat econòmica d'una actuació urbanística és fonamental per garantir-ne el seu desenvolupament i, en aquest cas concret, la seva continuïtat. En l'actual context, la inviabilitat no només afecta la futura implantació d'una nova activitat, sinó que comporta el cessament d'una activitat existent, amb les greus repercussions socioeconòmiques que això suposa per al municipi: pèrdua de llocs de treball, disminució d'ingressos públics derivats d'impostos (IBI, IAE, Impost de Circulació, etc.).

2.2.2 Estudi d'alternatives d'ordenació

2.2.2.1 Alternatives d'ordenació considerades

En base als criteris i objectius descrits en l'apartat 2.1 del present document s'han plantejat i estudiat les següents alternatives d'ordenació del sector:

a) Alternativa 0

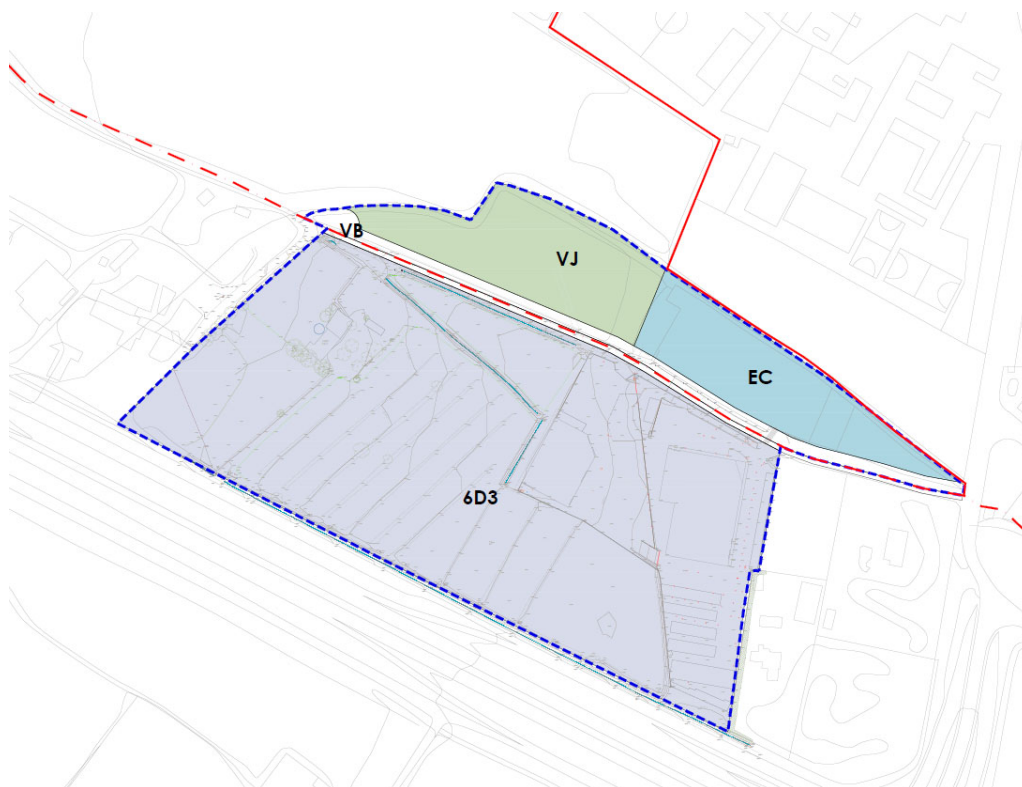


Alternativa 0. Zonificació

L'alternativa 0 es correspon amb el planejament vigent. Aquesta alternativa comporta mantenir la classificació i qualificació dels terrenys prevista pel PGLL.

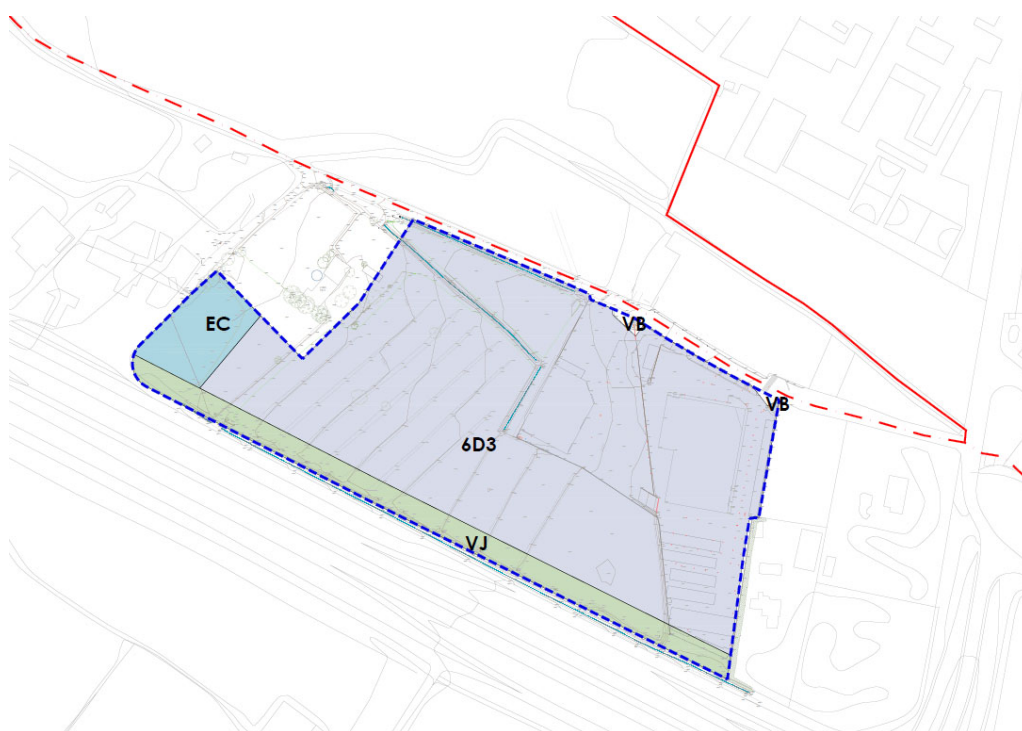
b) Alternativa 1

L'alternativa 1 preveu la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUR-45) afectant dos municipis (Termes Municipals d'Alpicat i de Lleida), per tal de situar les cessions en proximitat al casc urbà d'Alpicat. A nivell de zonificació, l'àmbit sud es qualifica de zona industrial, amb l'establiment dels corresponent paràmetres d'aprofitament, i a la part nord s'ubiquen les cessions per a sistemes de zones verdes i equipaments, i el corresponent vial d'accés.



Alternativa 1. Zonificació

c) **Alternativa 2**

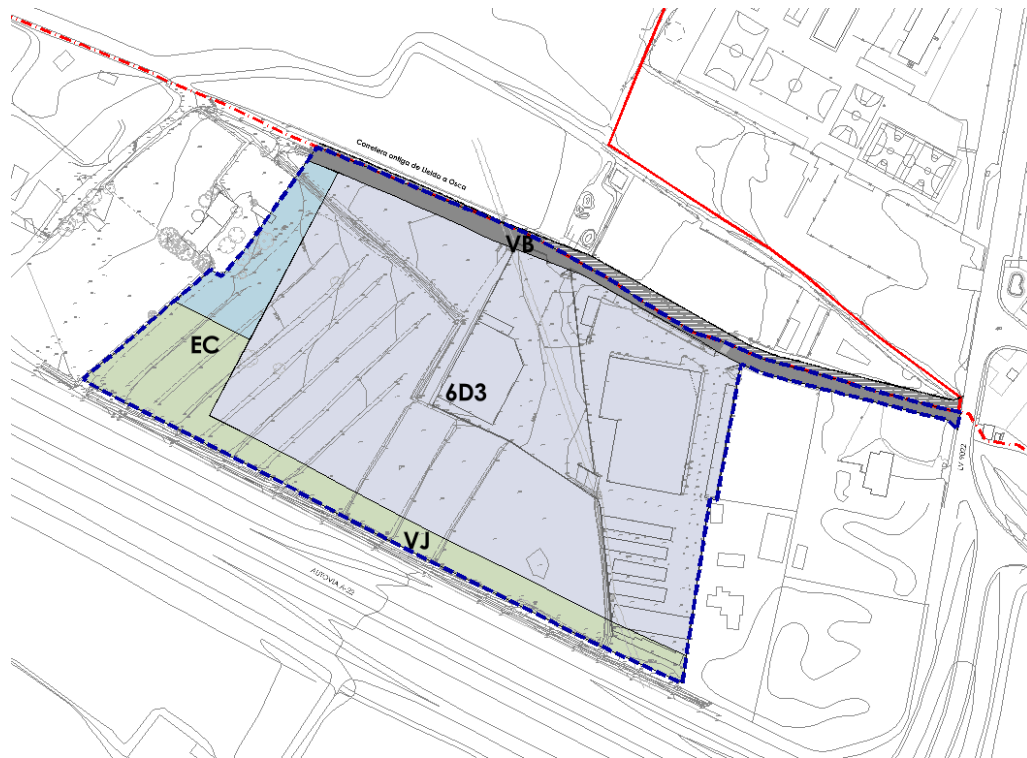


Alternativa 2. Zonificació

L'alternativa 2 preveu la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUR-45) només en el municipi de Lleida, degut al resultat d'un seguit de consultes amb les administracions pertinents.

A nivell de zonificació, es qualifica de zona industrial, amb l'establiment dels corresponent paràmetres d'aprofitament, tot eliminant la part de parcel·la que conté l'edifici d'ús residencial; i ubica les cessions de zona verda com a franja de protecció amb la carretera sud, i l'equipament al marge oest. El sistema viari es redueix als accessos existents, garantint els girs mínims de 15 m de diàmetre que marquen les normatives d'accessibilitat anti-incendis.

d) Alternativa 3



Alternativa 3. Zonificació

L'alternativa 3 també preveu la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUR-45) al terme municipal de Lleida, però simplifica i optimitza l'ordenació de l'Alternativa 2.

La delimitació del sector SUR-45 en sòl no urbanitzable, comporta la seva classificació com a sòl urbanitzable delimitat. A nivell de zonificació, l'àmbit es qualifica de zona industrial, amb l'establiment dels corresponent paràmetres d'aprofitament, i s'ubiquen les cessions per a sistemes de zones verdes també com a franja de protecció respecte de la carretera i en continuïtat de l'equipament, i els equipaments a la franja oest, amb accés independent.

Aquesta alternativa, a part, soluciona la mobilitat del sector respecte de la carretera LV-9022, generant un vial d'amplada 10 m a partir de la secció existent de l'antiga carretera de Lleida a Osca. Part d'aquest vial, configura la franja de sistema viari al nord del sector SUR-45.

2.2.2.2 Valoració de les alternatives d'ordenació

En el **DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC**, document ambiental que acompanya la present Modificació, es descriuen i analitzen de forma més exhaustiva les diferents alternatives, i es conclou que a nivell ambiental, la millor alternativa és l'alternativa 3.

A **nivell urbanístic**, aquesta alternativa 3 també és la que ofereix una major adequació als objectius i criteris de la proposta, ja que:

- Permet el reconeixement de l'activitat existent, implantada legalment en sòl no urbanitzable, i estableix uns paràmetres d'aprofitament que permetran el seu manteniment i ampliació. Amb la delimitació del sector de sòl urbanitzable delimitat s'aconsegueix una coherència urbanística amb les preexistències del lloc. La classificació i qualificació del sòl s'adequa a les característiques reals (activitat industrial), i aquest reconeixement dels drets comporta l'assumpció dels corresponents deures per part dels propietaris, amb la cessió dels terrenys per a sistemes i la cessió de l'aprofitament urbanístic.
- Pel que fa a l'aprofitament industrial, en l'alternativa 3 en comparació a la 2, aquesta es ceneix exactament a la parcel·la industrial necessària tenint en compte les necessitats de creixement, amb la voluntat de fer un ús racional del sòl. Com a resultat, l'alternativa 3 classifica com a sòl urbanitzable delimitat únicament els terrenys estrictament necessaris: part parcel·la industrial existent i la superfície necessària per situar la cessió per a sistemes de zones verdes i equipament fixada pel TRLUC.
- A nivell de mobilitat, garanteix una correcta accessibilitat a la parcel·la industrial a través de l'ampliació i adequació del vial existent, connectat a la carretera LV-9022 que uneix Alpícat amb l'Autovia A-22. Tot plegat queda justificat en l'**ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA** que acompanya la present Modificació.
- Finalment, pel que es refereix al seu encaix respecte el Pla Territorial Parcial de Ponent, els terrenys es corresponen amb Sòl de Protecció Preventiva, considerats pel PTTP com els terrenys que on es poden delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificables. L'Art. 2.9 del PTTP de defineix els sòls de protecció preventiva de la següent manera:

"S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau".

És aquesta Alternativa 3 (evolució de l'alternativa 3 presentada en el tràmit previ de CONSULTA AMBIENTAL, com a conseqüència de l'aplicació de les consideracions dels diversos informes sectorials) la que es desenvolupa en els següents apartats del document.

2.3 Descripció de la proposta de modificació

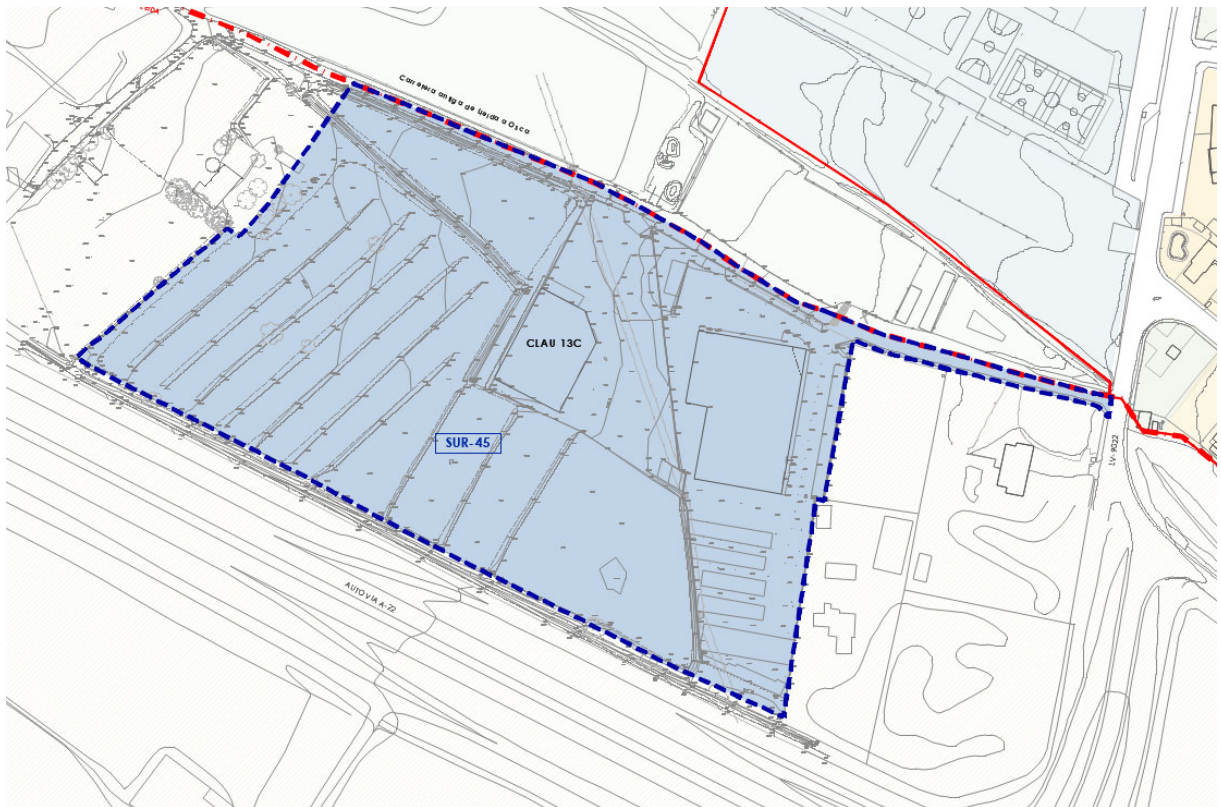
Tal i com ja s'ha exposat en apartats anteriors, l'objectiu de la modificació, és permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial.

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

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació de la clau de desenvolupament (Clau 13C)
- Ordenació detallada del sector SUR-45
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

2.3.1 Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació de la clau 13C

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-45**, de 43.546,40 m².



Imatge delimitació SUR-45

La delimitació del SUR-45 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 2 - Clau 13C**.

La qualificació amb Clau 13C 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 corresponents cessions.

Els paràmetres principals d'aquesta nova clau, tant generals com específics per al SUR-45, 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 + 1PP
- Índex d'Edificabilitat Brut: 0,3036 m²st/m²s
- Separacions edificació: 10 m a vial i 5 m a la resta de límits.

La creació d'aquesta clau (Clau 13C) comporta la creació d'un nou article en les Normes Urbanístiques del PGLL dins la Regulació del sòl urbanitzable: **Art. 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2 - Clau 13C**, el redactat del qual s'incorpora en l'apartat de NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

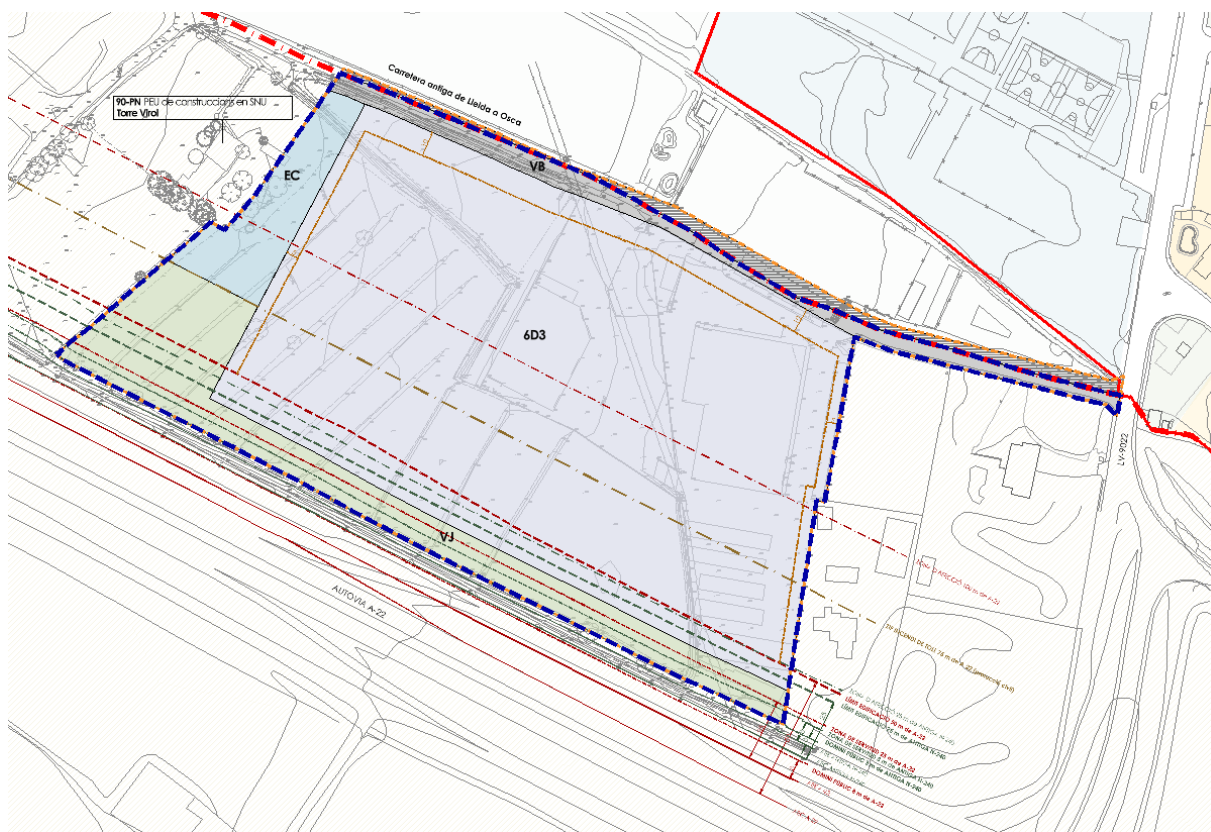
2.3.2 Ordenació detallada del SUR-45

A partir de la delimitació del Sector SUR-45 i dels paràmetres d'aquest definits en la Clau 13C – Zona d'urbanització industrial preexistent 2, 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-45 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 6D3 – Subzona de creixement industrial tipus 3

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE		SOSTRE	
	Clau VB - Viari Bàsic	2.117,77 m²s	4,86%		
	Clau EC - Equipament Comunitari	2.178,15 m²s	5,00%		
	Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.201,73 m²s	14,24%		
TOTAL SISTEMES		10.497,65 m²s	24,11%		
	Clau 6D3 - Creixement industrial. Tipus 3	33.048,75 m²s	75,89%	13.219,50 m²st	100,00%
TOTAL ZONES		33.048,75 m²s	75,89%	13.219,50 m²st	100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE SUR-45		43.546,40 m²s	100,00%	13.219,50 m²st	100,00%



2.3.2.1 Sistemes

En el sector es preveu destinar a sòls de sistemes **10.497,65 m²** que és correspon amb el **24,11%** de la superfície del sector:

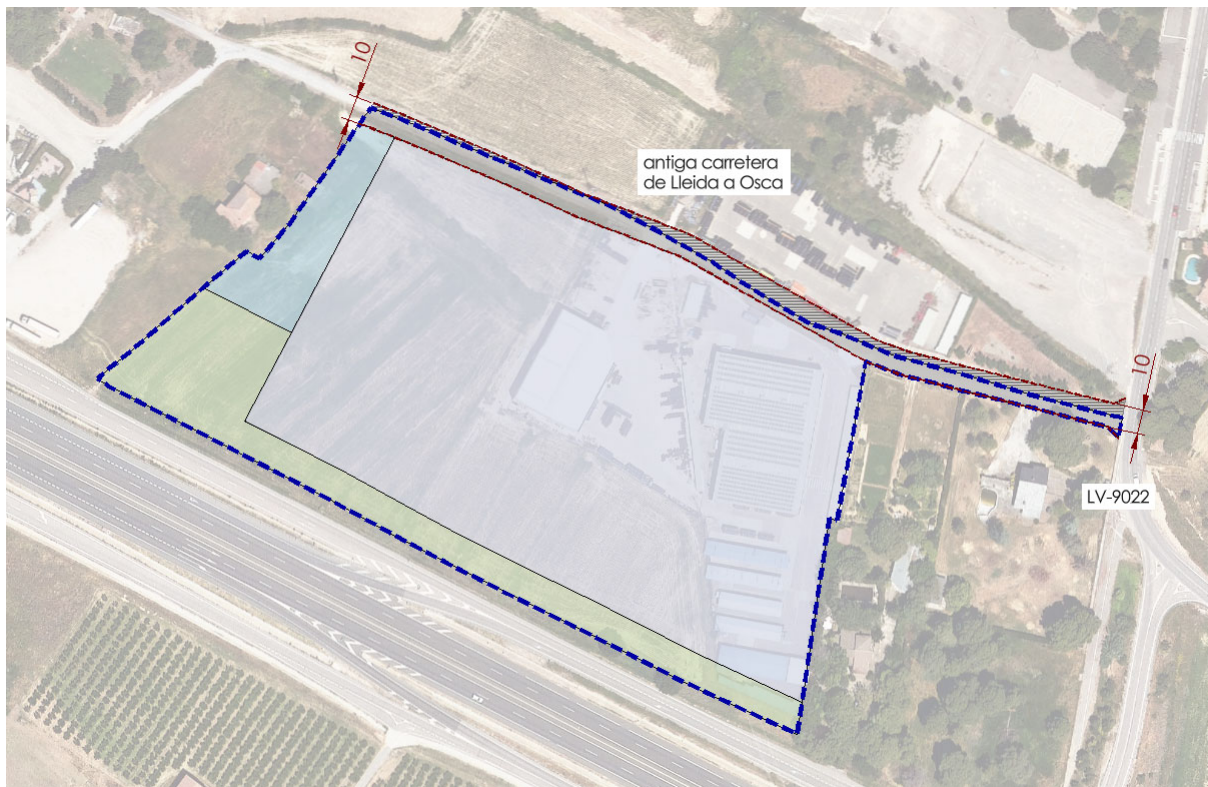
CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau VB - Viari Bàsic	2.117,77 m²s	4,86%
	Clau EC - Equipament Comunitari	2.178,15 m²s	5,00%
	Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.201,73 m²s	14,24%
TOTAL SISTEMES		10.497,65 m²s	24,11%

a) Sistema Viari Bàsic (Clau VB)

El sistema vial compren els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori.

Es preveu qualificar de sistema viari l'ampliació i adequació del vial nord (Carretera antiga de Lleida a Osca) que queda dins del sector SUR-45. Es preveu ampliar aquest vial existent, des de la carretera d'accés a Alpícat LV-9022 fins al límit del sector, mitjançant un vial de 10 metres que segueix el traçat de l'actual camí i que donarà accés a la parcel·la industrial resultant i a l'Equipament.

Tot i que s'urbanitzarà la totalitat d'aquest tram per tal de garantir la correcta mobilitat del sector, només queda delimitat com a sistema viari la franja que queda dins del sector SUR-45, al terme municipal de Lleida. La resta dels terrenys ubicats al terme municipal d'Alpicat, i propietat de l'empresa impulsora de la present modificació, s'urbanitzaran com a càrrega externa del sector.



El Sistema viari bàsic (Clau VB) queda regulat al Bloc Tercer – Ordenació de sistemes del PGLL, Apartat 6 – Sistema Xarxa Viària del PGLL.

b) Sistema d'equipament comunitari (Clau EC)

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys destinats al servei públic dels ciutadans.

La cessió de sòls per a sistema d'equipaments es preveu a l'oest del sector, amb accés directe des del vial nord (Carretera antiga de Lleida a Osca).

Aquest equipament serà de titularitat pública i sense ús assignat.

El Sistema d'equipament comunitari (Clau EC) queda regulat al Bloc Tercer – Ordenació de sistemes del PGLL, Apartat 5 – Sistema d'Equipaments del PGLL.

c) Sistema d'espais lliures – Zones verdes o Jardins (Clau VJ)

Els terrenys destinats a espais lliures s'ubiquen a la part sud del sector, com a franja lineal de protecció visual respecte del vial lateral de servei de l'autovia A-22, i en una zona situada al oest, en continuïtat amb el Sistema d'Equipaments.

Es tracta d'un espai de qualitat que generarà la suficient pantalla visual, acústica i paisatgística per tal de que l'activitat no sigui tant apreciable des de l'Autovia.

Aquest terrenys es qualifiquen com a Zones verdes o Jardins, i es corresponen a zones verdes de caràcter local amb un tractament prioritàriament arbrat o enjardinat amb espècies autòctones.

El Sistema de Zones verdes o Jardins (Clau VJ) queda regulat al Bloc Tercer – Ordenació de sistemes del PGLL, Apartat 7 – Sistema d'Espais lliures del PGLL.

2.3.2.2 Zona industrial

A nivell de zones, es preveu una parcel·la única i indivisible, delimitada en els terrenys on s'ubica actualment l'activitat existent, amb accés directe des del vial nord (Carretera antiga de Lleida a Osa).

Aquesta parcel·la, amb una superfície de **33.048,75 m²**, es qualifica amb la **Clau 6D3 – Subzona de creixement industrial tipus 3**, subzona de nova creació dins de la zona de creixement industrial (Clau 6D) que es descriu en l'apartat 2.3.2 *Creació d'una nova subzona de creixement industrial (Clau 6D3)* del present document.

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau 6D3 - Creixement industrial. Tipus 3	33.048,75 m ² s	75,89%
TOTAL ZONES		33.048,75 m²s	75,89%

La tipologia serà d'edificació aïllada en parcel·la, i els paràmetres urbanístics assignats recullen les edificacions existents, així com les previsions de creixement de l'activitat.

La Subzona de creixement industrial tipus 3 quedarà regulada per l'article 176quater del PGLL (article creat en el present document).

2.3.2.3 Aprofitament urbanístic

Per al sector SUR-45 es preveu un **índex d'edificabilitat brut de 0,3036 m²st/m²s**, regulat en la Clau 13C i resultant de l'índex d'edificabilitat net assignat a la subzona de creixement industrial tipus 3 (Clau 6D3) de nova creació.

Aquest índex brut aplicat a la superfície total del sector, permet un **sostre màxim d'uns 13.220 m²** per a les edificacions existents i futures.

Aquest sostre màxim és el que es considera necessari per permetre el manteniment i ampliació de l'activitat per adaptació als requeriments actuals, en base a les necessitat funcionals manifestades per part del titular de l'activitat.

Respecte aquest aprofitament del sector, s'haurà de cedir el 15% a l'Ajuntament de Lleida, però, degut a que es proposa una única parcel·la d'aprofitament, aquest es materialitzarà mitjançant la corresponent compensació econòmica.

2.3.3 Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

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 6D3 – Subzona de creixement industrial tipus 3**.

Aquesta subzona (Clau 6D3) compren la zona d'extensió industrial resultant del desenvolupament del sector SUR-45, que 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-45, resultants del reconeixement de les edificacions existents i de les necessitats de creixement de l'activitat previstes.

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

- Parcel·la mínima: 30.000m²
- Ocupació màxima: 50% de la parcel·la
- Índex d'Edificabilitat Net: 0,40 m²st/m²s
- Alçada Màxima Reguladora: 12 m
- Nombre màxima de plantes: PB + 1PP
- Separacions edificació: 10 m a vial i 5 m a la resta de límits.

La incorporació d'aquesta nova subzona comporta la creació d'un nou article en les Normes Urbanístiques del PGLL: **Art. 176quater Subzona de creixement industrial tipus 3 - Clau 6D3**, el redactat del qual s'incorpora en l'apartat de NORMATIVA URBANÍSTICA del present document.

A continuació d'adjunta un quadre amb els paràmetres principals d'aquesta nova clau, aplicats al sector SUR-45:

Clau 6D3 : Paràmetres parcel·la industrial	
Total superfície Clau 6D3	33.048,75 m²s
Parcel·la mínima	Parcel·la única
Tipologia edificatòria	Edificació aïllada
I.E.N.	0,40 m²st/m²s
Sostre màxim	13.219,50 m²st
Sostre existent	3.935,00 m²st
Nou sostre	9.284,50 m²st
Ocupació màxima	50,00%
	16.524,38 m²s
Separacions a límits de parcel·la	10m vial / 5m resta de límits
Nº màx plantes / A.R.M.	PB +1PP / 12,00 m
Ús principal	Industrial

2.4 Justificació i compliment del marc legal aplicable

En el present apartat es realitza un anàlisi dels paràmetres normatius que afecten la present modificació i es justifica el compliment del marc legal aplicable.

2.4.1 Paràmetres aprofitament

2.4.1.1 Edificabilitat del sector

A nivell de planejament vigent, en l'àmbit de la present modificació, els terrenys de sòl no urbanitzable (clau R2) que s'incorporen en l'àmbit de la modificació, per aplicació dels paràmetres de l'article 214. *Condicions d'edificació del PGLL*, podrien executar un sostre màxim de 17.418,56 m² (Indústria agrària: 40% ocupació).

En la present modificació es proposa un sostre màxim total de **13.219,50 m²**, resultant de l'índex d'edificabilitat net (**0,40 m²st/m²s**) assignat a la subzona de creixement industrial tipus 3 (Clau 6D3) de nova creació, i que representa, per a la totalitat del SUR-45, un **índex d'edificabilitat brut de 0,3036 m²st/m²s**.

PARÀMETRES	PGLL	MODIFICACIÓ	DIFERENCIAL
	SNU	ÀMBIT SUR-45	
TOTAL SUPERFÍCIE	43.546,40 m ² s	43.546,40 m ² s	0,00 m ² s
Superfície parcel·la ús industrial	- - -	33.048,75 m ² s	
Índex d'Edificabilitat Brut	- - -	0,3036 m ² st/m ² s	
Índex d'Edificabilitat Net	- - -	0,40 m ² st/m ² s	
SOSTRE TOTAL ÀMBIT	17.418,56 m ² st	13.219,50 m ² st	-4.199,06 m ² st
SOSTRE PARCEL·LA ÚS INDUSTRIAL	- - -	13.219,50 m ² st	13.219,50 m ² st

Si es compara el sostre segons planejament vigent (Clau R2) i la present Modificació, hi ha una reducció de 4.199,06 m² de sostre.

Aquest sostre proposat (13.219,50 m²) és el mínim i indispensable per permetre el manteniment i ampliació de l'activitat existent, per tal de donar resposta als requeriments actuals del mercat, tant a nivell de demanda com a nivell normatiu.

Degut a que la present modificació comporta una nova classificació de sòl amb la delimitació del sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-45, **es considera la totalitat del sostre com a sostre de nova implantació.**

2.4.1.2 Ocupació del sector

Els terrenys de sòl no urbanitzable (clau R2) que s'incorporen en l'àmbit de la modificació, per aplicació dels paràmetres de l'article 214. Condicions d'edificació del PGLL, podrien tenir una ocupació màxima de 17.418,56 m² (Indústria agrària: 40% ocupació).

PARÀMETRES	PGLL	MODIFICACIÓ	DIFERENCIAL
	SNU	ÀMBIT SUR-45	
TOTAL SUPERFÍCIE	43.546,40 m ² s	43.546,40 m ² s	0,00 m ² s
Superfície parcel·la ús industrial	- - -	33.048,75 m ² s	
% Ocupació parcel·la industrial	- - -	50,00%	
OCUPACIÓ MÀX EN PB	17.418,56 m ² s	16.524,38 m ² s	-894,19 m ² st

En la present modificació es proposa per al **SUR-45** una ocupació màxima de **16.524.38 m²**, resultant de percentatge d'ocupació assignat a la Clau 6D3 - subzona de creixement industrial tipus 3 de nova creació (**50%**).

2.4.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic

Segons l'article 45 del TRLUC, els propietaris de l'àmbit del sector SUR-45 hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant (Ajuntament de Lleida) el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

"Article 45. Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.."

Degut a que la present modificació comporta una nova classificació de sòl amb la delimitació del sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-45, la **cessió del 15% es realitzarà respecte el sostre màxim del sector**, sense considerar el sostre permès actualment en l'àmbit pel planejament vigent.

Aquesta cessió, degut a que es configura una parcel·la única i indivisible, serà substituïda pel seu equivalent econòmic en aplicació de l'article 43.4 del RLUC.

2.4.3 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments

En base a l'establert en l'article 65 del TRLUC, s'haurà de cedir com a mínim el 10% de la superfície per al sistema de zones verdes i el 5% de la superfície per al sistema d'equipaments.

"Article 65. Plans parcials urbanístics

(...)

4. En els sectors d'ús **no residencial**, els plans parcials urbanístics han de reservar per a **zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit** d'actuació urbanística i han de reservar per a **equipaments un mínim del 5% de la dita superfície**, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

(...)"

La proposta de la modificació **preveu una reserva per a sistema de zones verdes del 14,24% de la superfície de l'àmbit i del 5,00% per al sistema d'equipaments**, complint així amb l'establert en l'article anterior.

2.4.4 Avaluació ambiental i criteris d'integració paisatgística

En base a l'establert en la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat, en la seva disposició addicional 8a, en l'apartat 6.b) quart, són objecte **d'avaluació ambiental simplificada**:

"Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència."

Degut a que la present modificació s'ha de sotmetre a avaluació ambiental simplificada, en l'**ANNEX 2** del present document s'incorpora el **DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC**, on es defineixen les mesures ambientals a les que s'haurà de donar compliment amb el desenvolupament del sector.

Pel que fa a l'**Informe Ambiental** que requereix l'article 85 del RLUC, el seu contingut queda incorporat dins del Document Ambiental Estratègic.

"Article 85. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La documentació dels plans parcials urbanístics i dels plans parcials urbanístics de delimitació ha d'incloure un informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 d'aquest Reglament, i, en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.

Aquest **DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC** també justifica el seguit de condicions d'integració paisatgística degut a la situació de la implantació, molt visible des de l'Autovia. En aquest sentit, el document ambiental incorpora, en el seu apartat **5.5 Paisatge**, un seguit de criteris i condicions per a la inserció en el paisatge tant de les construccions existents com de les noves implantacions, que s'incorporen en l'articulat normatiu del sector.

2.4.5 Mobilitat

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.

(...)."

La present Modificació del PGLL comporta nova classificació del sòl, pel que es requereix l'elaboració d'un **ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**, el qual s'incorpora en l'**ANNEX 3** del present document, on es defineixen les actuacions a nivell de mobilitat a les que s'haurà de donar compliment amb el desenvolupament del sector.

2.4.6 Avaluació econòmica i financera

Tal i com preveu el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'**ANNEX 4** del present document s'inclou l'**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**, i es conclou que la proposta de la present modificació és viable econòmicament, i sostenible econòmicament per la hisenda municipal de Lleida.

2.4.7 Memòria social i impacte de gènere

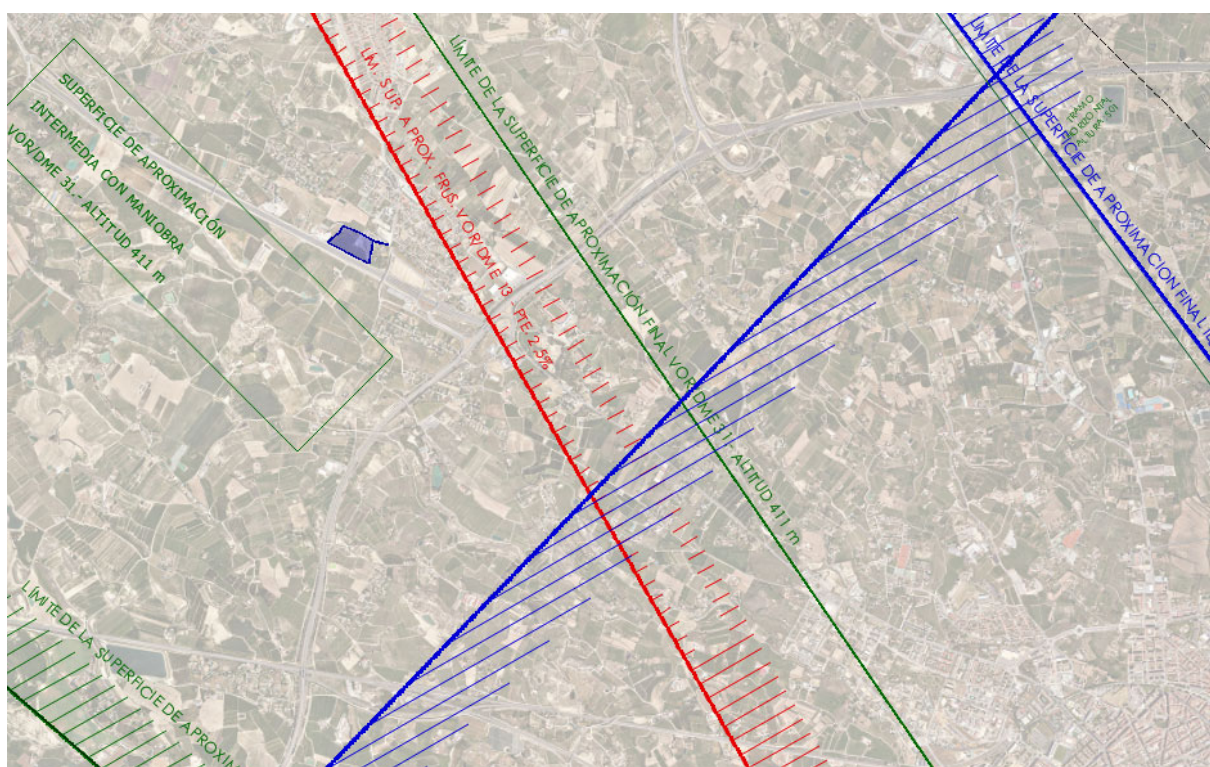
En la present modificació **no és necessària la incorporació d'una Memòria social i l'estudi d'impacte de gènere**, que s'estableix en l'article 69 del RLUC, degut a que es tracta d'un sector industrial i el projecte no genera la necessitat de reservar habitatge de protecció, atès que no es preveu sostre residencial.

2.4.8 Servituds aeronàutiques

Degut a que la totalitat de l'àmbit de la present modificació es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire s'haurà de donar compliment a:

- *El Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.*
- La Disposició Addicional 15ª. Servituds Aeronàutiques del PGLL.

En el plànol **O.4 Servituds aeronàutiques** del present document es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte el 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 objectes fixes (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.



Imatge plànol I.5 Servituds aeronàutiques

En particular, l'àmbit d'estudi es troba dins de la Superfície d'Aproximació Intermitja amb maniobra VOR/DME 31 (Altitud 411 m).

L'altura màxima de les edificacions s'estableix en 12 metres, permetent puntualment superar aquesta altura en els elements tècnics necessàries pel funcionament de l'activitat; però que en tot cas, l'altura màxima d'aquest sempre serà molt inferior a l'altura (respecte el nivell del mar) establerta per la servitud.

2.4.9 Inundabilitat

Segons la documentació de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre les zones inundables, l'àmbit del sector SUR-45 resta fora de la influència de qualsevol zona inundable.

2.4.10 Carreteres

Degut a que el sector resultant (SUR-45) limita amb l'autovia A-22, inclosa dins de la xarxa de carreteres de l'Estat, s'haurà de donar compliment a l'establert en:

- la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En la documentació gràfica del present document, plànols **I.4b Planejament vigent, O.1 Delimitació sector, O.2 Zonificació i O.3 Ordenació**, es grafien les zones de protecció de la carretera: Zona de domini públic, Zona de servitud, Línia límit d'Edificació i Zona d'Afecció, que queden regulades en els articles del 28 al 34 de la citada Llei.

Tal com s'indica en l'article 32.2 de la Llei 37/2015, per executar en la Zona d'Afecció qualsevol tipus de obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar l'ús o destí de les existents i plantar o talar arbres, es requerirà prèvia Autorització del Ministeri de Foment.

Pel que fa a la publicitat, s'haurà de donar compliment a l'establert en l'article 37 de la citada Llei:

"Artículo 37. Publicidad.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

2. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

3. A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

En el caso de que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá proceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar."

Per altra banda, la implantació de rètols d'establiments mercantils o industrials, estarà limitada també per les disposicions dels apartats 1 y 2 de l'article 90 del Reglament General de Carreteres.

2.4.11 Urbanització

En base a l'establert en l'article 82.2 del RLUC, en l'**ANNEX 5. ESTUDI D'URBANITZACIÓ BÀSICA** del present document es recullen les xarxes de serveis existents i la proposta d'ampliació d'aquestes, així com la proposta d'urbanització dels terrenys destinats a sistema viari i a sistema de zones verdes.

En el desenvolupament del SUR-45, aquest estudi es completarà amb el corresponent projecte d'urbanització, per a la seva tramitació i posterior execució.

Degut a que la vialitat que dona accés al sector queda fraccionada entre els termes municipals de Lleida i Alpicat, en la Normativa del sector (**Art. 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C**), s'estableix com a càrrega externa del SUR-45 la urbanització i ampliació de l'antiga carretera de Lleida a Oscar en terrenys situats al terme municipal d'Alpicat. Aquesta actuació requerirà de la corresponent autorització per part de l'Ajuntament d'Alpicat i es realitzarà de forma simultània amb la urbanització del vial previst dins del sector.

2.5.12 Justificació article 95.5 del TRLUC

En l'article 95.5 del TRLUC s'estableixen els supòsits en que el planejament general ha de ser objecte de revisió:

"Article 95. Revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal

(..)

5. En tots els casos, és una revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades. L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal".

El cas concret de la present modificació no es troba inclòs dins de caps del supòsits que comportin la revisió del planejament general degut a que:

- Es mantenen els criteris respecte l'estructura general i orgànica, i el model d'ordenació fixat pel PGLL. La present modificació únicament comporta el reconeixement i consolidació d'una activitat legalment implantada en el territori, que per la seva escassa dimensió en relació a tot el municipi, no suposa cap canvi a nivell estructural ni d'ordenació general.
- No es produeix una alteració del planejament general vigent pel fa a la classificació del sòl no urbanitzable degut a que:
 - o La classificació com a sòl urbanitzable d'aquests terrenys representen un percentatge ínfim (molt inferior al 20%) respecte la superfície de sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.
 - o En els darrers tres anys no s'ha aprovat cap Modificació del PGLL que modifiqui la classificació del sòl no urbanitzable.

2.5 Quadres resum

2.5.1 Planejament vigent

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau R2 - Agrícola de regs antics	43.546,40 m²s	100,00%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT PGLL		43.546,40 m²s	100,00%

2.5.2 Proposta modificació

CLAU URBANÍSTICA		SUPERFÍCIE	
	Clau VB - Viari Bàsic	2.117,77 m²s	4,86%
	Clau EC - Equipament Comunitari	2.178,15 m²s	5,00%
	Clau VJ - Zones verdes o Jardins	6.201,73 m²s	14,24%
TOTAL SISTEMES		10.497,65 m²s	24,11%
	Clau 6D3 - Creixement industrial. Tipus 3	33.048,75 m²s	75,89%
TOTAL ZONES		33.048,75 m²s	75,89%
TOTAL SUPERFÍCIE SUR-45		43.546,40 m²s	100,00%

2.5.3 Quadre comparatiu

PARÀMETRES	PGLL	MODIFICACIÓ	DIFERENCIAL
	SNU	ÀMBIT SUR-45	
TOTAL SUPERFÍCIE	43.546,40 m²s	43.546,40 m²s	0,00 m²s
Superfície parcel·la ús industrial	---	33.048,75 m²s	
Índex d'Edificabilitat Brut	---	0,3036 m²st/m²s	
Índex d'Edificabilitat Net	---	0,40 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL ÀMBIT	17.418,56 m²st (1)	13.219,50 m²st	-4.199,06 m²st
SOSTRE PARCEL·LA ÚS INDUSTRIAL	---	13.219,50 m²st	13.219,50 m²st
% Ocupació parcel·la industrial	---	50,00%	
OCUPACIÓ MÀX EN PB	17.418,56 m²s (1)	16.524,38 m²s	-894,19 m²st
A.R.M. / N° plantes	---	12,00 m (PB+2) (2)	
DISTÀNCIES EDIFICACIÓ			
Distància a límits	---	10 m	
Distància Carreteres	50 m	50 m	
Cessió Aprof. urbanístic	---	15,00%	
TOTAL SOSTRE CESSIÓ	---	1.982,93 m²st	1.982,93 m²st
CLASSIFICACIÓ SÒL	Sòl No Urbanitzable	Sòl Urbanitzable Delimitat	
QUALIFICACIÓ SÒL	Clau R2 - Agrícola de Regs Antics	Clau VB - Viari Clau EC - Equipament Clau VJ - Zones verdes Clau 6D3 - Industrial	
USOS PERMESOS	Residencials Serv eis Equipaments Agraris Mediambientals Tipus especial	Industrial Sistemes (viari, equipaments i zones verdes).	

(1) Sostre i ocupació calculat en base als paràmetres de l'article 214 PGLL.

(2) Es permet superar l'alçada màxima reguladora per a elements tècnics en un 20% del sostre.

2.6 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 terrenys de Sòl No Urbanitzable.

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

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13C)
- Ordenació detallada del sector SUR-45
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

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** i estableix 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.

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.

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

3.1 Normativa urbanística

Article 1 Creació de l'article 199ter del PGLL

Creació de l'article 199ter. Zona d'Urbanització industrial preexistent 2 - Clau 13C, amb el següent redactat:

"Art. 199ter Zona d'Urbanització Industrial preexistent 2- Clau 13C

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.
3. 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-45

6.1. L'àmbit de referència del sector és de 43.546,40 m² de superfície.

6.2. Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim s'estableix en 0,3036 m²t/m²s.

6.3. Separacions a límits: 10 metres del front del vial i 5 metres de la resta de l'indars.

6.4. S'estableix com a càrrega externa del sector la urbanització i ampliació de l'antiga carretera de Lleida a Oscar en terrenys situats al terme municipal d'Alpicat. Aquesta actuació requerirà de la corresponent autorització per part de l'Ajuntament d'Alpicat i es realitzarà de forma simultània amb la urbanització del vial previst dins del sector.

6.5. S'haurà de donar compliment a les limitacions a la propietat fixades per la legislació sectorial de carreteres.

6.6. Mesures ambientals i paisatgístiques

En base a l'avaluació ambiental i paisatgística realitzada en el Document Ambiental Estratègic, s'estableixen les següents mesures correctores:

- Designació d'un Responsable Ambiental de l'obra i de l'establiment.
- Manteniment adequat dels equips i la implantació de les Millors Tecnologies Disponibles (MTD).
- Limitació a 20 km/h de la velocitat interior de la maquinària pesant i vehicles en general.
- Regs periòdics quan es duguin a terme els moviments de terres.
- Moviments de terres i treballs de construcció evitant mesos de febrer i maig.
- Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica.
- Generació d'energies renovables per autoconsum aprofitant els sostres industrials, pèrgoles fotovoltaïques als aparcaments i equipaments.
- Compliment dels límits d'emissió de soroll segons la normativa de referència.
- Mesures per evitar la contaminació lumínica amb requeriments pel que fa a làmpades, flux lluminós, alçades i intensitats, il·luminació de zones, etc.
- Adopció de sistemes d'estalvi i eficiència en el consum d'aigua als edificis, naus i equipaments.
- Separació i gestió de pluvials i aprofitament d'aigües grises.
- Implantació de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible. .
- Escollir materials pels acabats exteriors de les naus i construccions que permetin un tractament cromàtic adequat i escollir colors que no comportin impacte visual.
- Escollir cobertes que no comportin un impacte visual de tipus reflectant.
- Plantació d'arbres en filera (oliveres) per integració paisatgística en la banda sud del sector (clau VJ).
- Sembra d'alfals o herbàcies adaptades i baixos requisits hídrics en la clau VJ.
- Integració de la tanca perimetral.
- Manteniment de sòls tous, permeables i amb cobertura vegetal a les zones verdes (clau VJ), les zones d'equipaments (clau EC).
- Tancament perimetral de l'àmbit del sector en fase d'execució.
- Minimització de l'enllumenat per evitar la contaminació lumínica del paisatge nocturn.
- Gestió adequada dels residus de construcció.
- Gestió dels excedents de materials d'excavació o replè per aconseguir un balanç el màxim neutre possible.
- Compliment de la normativa vigent i previsions necessàries per a la gestió de residus sorgits de la Modificació.

Caldrà que els projectes executius que desenvolupin el sector donin compliment a les principals mesures correctores establertes en el present apartat.

Per l'execució de les noves instal·lacions, caldrà tenir en compte tot allò que indiqui l'Ordenança de Paisatge de Lleida. Per altra banda, en la mesura del possible, s'aplicaran les mesures d'integració paisatgística indicades en el present document en les construccions i instal·lacions existents, per tal de minimitzar l'impacte visual i buscar una uniformitat.

6.7. Consideracions de Protecció Civil

- a) Els usos i activitats incloses dins de la zona ZIF queden condicionants a l'establert en el punt 4.3 de la ITMP, que determina les activitats compatibles en la zona d'indefensió:

a. Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació, ...).

b. Aquelles activitats econòmiques incloses dins les seccions A, B, C, D, E i I de la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques (CCAE-93) que disposin de les mesures preventives especificades a continuació i que no s'ubiquin en establiments oberts al públic. De forma excepcional, es podran acceptar altres activitats que no acullin pública concurrència i que per les seves característiques es pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada en front al risc químic. Per tal que aquestes activitats puguin ubicar-se dins de la zona d'indefensió s'haurà d'aportar una declaració responsable del promotor, a incloure dins del document urbanístic final, on es farà constar que les futures activitats disposen de les mesures d'autoprotecció següents:

- Han de disposar, en el tràmit administratiu corresponent, d'un compromís de formació bàsica en protecció civil que pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada als seus treballadors en cas d'accidents amb matèries perilloses.
- Que els edificis d'aquestes activitats han de presentar característiques estructurals o disposar d'espais de confinament, segons escaigui, que assegurin la capacitat de protecció dels treballadors davant els escenaris d'explosió greu, núvol inflamable i núvol tòxic. Així com, en la mesura del possible, evitar la confrontació de l'activitat a línia viària o ferroviària per tal de reduir l'exposició al perill.

c. Els espais lliures públics (parcs, jardins, zones verdes, espais per l'esbarjo, lleure i l'esport) sempre que:

- El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
- No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
- No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic,

b) Les construccions i/ activitats que s'implantin dins de la ZIF de la zona amb clau 6D3 disposaran de les següents mesures preventives:

- Formació dels treballadors:

Els titulars de les activitats compatibles que es vulguin implantar dins la ZIF disposaran, en el tràmit administratiu corresponent (autorització ambiental, llicència ambiental o règim de comunicació prèvia), d'un compromís de formació bàsica en protecció civil que pugui assegurar una autoprotecció professionalitzada als seus treballadors en cas d'accidents amb matèries perilloses.

- Mesures estructurals:

Els edificis que acullin activitats compatibles que s'ubiquin dins de la ZIF presentaran característiques estructurals o disposaran d'espais de confinament, segons escaigui, que assegurin la capacitat de protecció dels treballadors davant l'escenari d'incendi de toll. Així com, en la mesura del possible, evitaran la confrontació de l'activitat a línia viària per tal de reduir l'exposició al perill.

Per conèixer els requisits estructurals es realitzarà un ESTUDI d'ACCIDENTALITAT per valorar l'escenari que afecta la zona d'indefensió de la zona amb clau 6D3, el qual s'incorporarà en el tràmit administratiu corresponent (llicència urbanística):

- o Escenari incendi de toll: es dissenyarà l'edifici perquè resisteixi els efectes de la radiació tèrmica. Per assegurar la capacitat d'autoprotecció del personal que hi hagi a l'interior de l'edifici, aquest ha d'estar estructuralment preparat per suportar els efectes de la radiació que li arribi

en funció de la distància. El càlcul de la radiació es durà a terme tenint en compte la distància entre l'activitat i la via de transport d'MP que li afecta i per a la substància més transportada per l'esmentada via que puguin originar escenaris accidentals d'aquestes tipologies. A més, es farà també el càlcul per a la substància amb major capacitat calorífica si aquesta no coincideix amb la més transportada. L'objectiu dels càlculs serà conèixer el valor de radiació tèrmica que afectarà l'edifici per dissenyar-lo de manera que pugui suportar aquest valor sense que el personal de l'interior pateixi danys.

Adicionalment, sempre que sigui possible, les façanes que tinguin visual directa amb la via amb transport d'MP seran cegues (sense finestres) per evitar danys deguts al trencament de vidres.

c) Respecte l'ESTUDI D'ACCIDENTALITAT definit en el punt anterior:

- Abans de realitzar l'estudi d'accidentabilitat per definir les característiques que han de tenir les edificacions que s'implantin en la ZIF, es consultarà a Protecció Civil per tal que, d'acord amb la informació que es disposi en aquell moment, defineixi les substàncies químiques de les quals s'ha de realitzar l'estudi.
- Un cop realitzat l'estudi es trametrà a protecció Civil perquè pugui determinar si s'ha realitzat correctament i si les mesures proposades en els edificis per tal que puguin resistir les conseqüències d'un accident químic són adequades i suficients o se n'haurien d'implantar unes altres.
- Serà requisit sine qua non que la Direcció General de Protecció Civil emeti informe favorable en relació a l'estudi d'accidentabilitat i les mesures proposades en els edificis per suportar l'accident, per tal que es pugui obtenir la llicència urbanística per poder implantar els edificis industrials dintre de la ZIF.

d) Caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

6.8. Consideracions de l'Agència Catalana de l'Aigua

- El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el SUR-45 haurà de ser informat prèviament per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- En cas que l'activitat existent disposi de permís connexió vigent al clavegueram, el sostre previst d'ampliació es trobaria subjecte a l'establert a la Secció Quarta "Modificació del títol V del text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017 de 28 de març (DOGC número 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC número 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), que determina que els projectes de nova urbanització, o de reforma/renovació de la urbanització (quan comporti un increment de generació d'aigües residuals), i en cas de viabilitat de connexió a la xarxa de sanejament amb destí a l'EDAR municipal, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en Alta. La "Taxa de sanejament" es formalitzaria en fase de Projecte d'Urbanització.
- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials 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 (disposant dels informes / autoritzacions que siguin escaients en funció de

la propietat per on discorri la traça de la canonada, i punt de connexió), 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.

- En cas d'abocament de les aigües pluvials sobre una infraestructura de reg, s'haurà de disposar informe per part de la Comunitat de Regants acceptant el mateix.

6.9. Servituds aeronàutiques

- Degut a que la totalitat de l'àmbit del SUR-45 es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire s'haurà de donar compliment a:
 - o El Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
 - o La Disposició Addicional 15ª. Servituds Aeronàutiques del PGLL.

Article 2 Creació de l'article 176quater del PGLL

Creació de l'article Art. 176quater Subzona de creixement industrial tipus 3, Clau 6D3, amb el següent redactat:

"Art. 176quater Subzona de creixement industrial tipus 3, Clau 6D3

1. Definició de la zona.

Comprèn la zona d'extensió industrial resultant del desenvolupament del Sector SUR-45.

2. Objectius generals.

Establir les condicions d'ordenació i edificació aplicables a les activitats existents, a fi de reconèixer la seva implantació i permetre les ampliacions necessàries per garantir-ne la seva continuïtat.

3. Determinacions de l'ordenació.

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

4. Determinacions de l'edificació.

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 30.000 m² i un front mínim de 30 m. La parcel·la industrial de clau 6D3 situada al sector SUR-45, tindrà caràcter d'única i indivisible.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 50% de la parcel·la en planta baixa i planta pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,40 m²st/m²s.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més una planta 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 metres del front del vial i 5 metres de la resta de l'indars.*
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles i es desenvolupin majoritàriament pel 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, estucatge de material o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de 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.*

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 3 Modificació de l'Annex II del PGLL

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

ANNEX 2		ZONES																																																				
USOS	1H	1C	1R	2R	2S ⁽¹⁾	2U ⁽¹⁾	2E	2F	3A	3B	3C	4A	4B	4C	4D	4E	5A	5B	5C	5D	5E	6A	6B	6C	6D	6D3	6L ⁽¹⁾	6T	7A	8U	8T	8C	8H	9A	9B	9C	10E	10T	10V	11A	11C	12A	12B	12C	12D	13A	13C	14A	15T	15L				
1. Residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	G	P	G	P	P	P	G	G	G	G	G	G	C22	I	I	C22	C22	C22	I	C18	P	I	I	I	P	P	P	P	P	P	G	G	P	P	G	G	C22	C22	G	P	C22				
1.1. Habitatge unifamiliar.	G	G	G	G	G	G	G	G	G	P	G	I	G	G	G	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	G	G	I	I	G	G	G	G	G	G	P	I	G	G	P	I	I	I	I	G	I					
1.2. Habitat. plurifamiliar.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I					
1.3. Habitatge rural.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	C18	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	I	P	P	P					
1.4. Residencial especial.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I				
1.5. Residencial mòbil	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I				
2. Comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C11	C11	C11	I	I	C11	I	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C11	C11	C11	C11					
2.1. Petits establiments comercials	C9	C9	C9	C7	C7	C7	C7	C7	C7	C9	C9	C7	C7	C7	C7	C7	C9	C9	C9	C9	I	C12	I	C27	I	I	C27	I	C18	C7	C7	G	I	C7	C7	C9	I	C7	I	I	C7	C7	C7	C7	C7	C12	I	C7	C7	C12				
2.2. Mitjans establiments comercials	C9	C9	C9	C8	C8	C8	C8	C8	C8	C9	C8	I	C8	C8	C8	I	C9	C9	C9	C9	I	C12	I	C27	I	I	I	I	C18	C8	C8	C8	I	C8	C8	C8	C9	I	C8	I	I	C8	C8	C8	C8	C12	I	C8	C8	C12				
2.3. Grans establiments comercials	C9	C9	C9	C8	C8	C8	C8	C8	C8	C9	C8	I	C8	C8	C8	I	C9	C9	C9	C9	I	C12	I	C27	I	I	I	I	C18	C8	G	C8	I	C8	C8	C8	C9	I	C8	I	I	C8	C8	C8	C8	C12	I	C8	G	C12				
2.4. Grans establiments com. territorials	C10	C10	C10	P	P	P	P	P	P	C10	P	I	P	P	P	I	C10	C10	C10	C10	I	P	P	G	I	I	P	I	C18	P	P	P	P	P	P	C10	I	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				
2.5. Establiments comercials singulars	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C11	C11	C11	G	C18	P	G	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C11	C11	C11			
3. Terciari	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C11	C11	C11	G	C18	P	G	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
3.1. Oficines.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	I	C18	P	P	P	G	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			
3.2. Establiment hotel.	C2	C2	C2	C1	P	P	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C1	C1	P	I	I	I	G	C18	C13	C1	P	I	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		
3.3. Recreatiu.	C2	C2	C2	C1	P	P	C1	C1	C1	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	P	P	P	I	I	I	G	C18	C1	C1	P	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1		
3.4. Restauracio.	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	G	G	G	G	G	C11	I	C18	P	P	C25	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
4. Industrial	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	G	P	I	G	G	C11	I	C18	P	P	C25	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
4.1. Nivell 1	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	G	P	I	G	G	C11	I	C18	P	P	C25	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
4.2. Nivell 2	I	I	I	P	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	G	I	G	G	C11	I	C18	P	P	C25	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
4.3. Nivell 3	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	G	G	C11	I	C18	P	P	C25	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
4.4. Nivell 4	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	G	G	C11	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
4.5. Nivell 5	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	G	G	C11	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
4.6. Nivell 6	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
5. Us logistic	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	G	I	C18	P	P	C25	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
5.1. Serveis tecnològics	C3	C3	C3	C3	I	I	C3	C3	C14	C14	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	I	P	G	I	C18	C3	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	C21	G		
5.2. Abastament i venda engròs	C4	C4	C6	C6	I	I	C6	C6	C15	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	I	I	G	I	C18	C6	I	I	I	I	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	C6	
5.3. Serveis de transport	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	P	C18	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			
6. Equipament comunitari	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
6.1. Educatiu.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
6.2. Sanitàrio-assistencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
6.3. Sòcio-cultural.	C5	C5	C5	C5	P	P	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	P	P	P	P	P	P	C18	C5	P	P	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5
6.4. Esportiu.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
6.5. Publico-administratiu	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P	P	C18	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
6.6. Religiosos.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
6.7. Alt. serv. comunitaris	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C18	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
7. Agraris	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
7.1. Conreus.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
7.2. Ramaderia.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
7.3. Magatzems i sitges.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
7.4. Indústria agrària.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
7.5. Agroturisme.	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I																

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)

C3 Admès en la modalitat de mercat

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 plaça/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 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C15	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C16	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C17	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C18	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C19	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinària agrícola
C20	Admès 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 parcial 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	Excepte multicones
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
L'US RECREATIU I DE RESTAURACIÓ, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECÍFICAMENT A L'ANNEX 4.5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

4.1 Delimitació Poligonal

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme una gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons.

La present proposta d'Ordenació detallada del sector SUR-45 delimita **un únic polígon d'actuació urbanística**, coincident amb al totalitat del sector.

4.2 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica tal i com es preveu al TRLUC (art. 130-134), sense perjudici que es pugui realitzar, en el seu cas, una Reparcel·lació voluntària d'acord amb el que s'estableix a l'article 164 del RLUC.

4.3 Determinació de la cessió de l'Aprofitament urbanístic

Els propietaris de l'àmbit del sector SUR-45 hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant (Ajuntament de Lleida) el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, amb conformitat del que disposa l'article 45.1 del TRLUC.

Donat que es preveu una única parcel·la indivisible, la cessió de l'aprofitament urbanístic es substituirà totalment per l'equivalent del seu valor econòmic en aplicació de l'article 43.4 del RLUC.

4.4 Les càrregues d'urbanització i la cessió de les obres d'urbanització

Les càrregues d'urbanització són les que el TRLUC estableix per la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica i que es distribuïran al projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el que disposen l'article 120 del TRLUC i l'article 127 de RLUC, i en funció de les quotes d'urbanització que pertocuin a cada propietari.

Pel que fa a l'obligació de cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions del polígon, aquesta s'efectuarà pels promotors a favor de l'Ajuntament en el termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva de les esmentades obres per part de la persona responsable de l'execució, en la forma i condicions assenyalades al RLUC.

Tal com assenyalava l'article 169.2 del RLUC, l'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable per disposar de tots els serveis urbanístics.

4.5 Garanties d'urbanització

Amb la finalitat d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, el promotor constituirà una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu l'apartat 3 de l'article 107 del TRLUC.

D'acord amb el que estableixen l'article 127 del TRLUC i l'article 153 del RLUC, un cop esdevingui ferm l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació que s'elaborarà en desenvolupament d'aquest document, les parcel·les adjudicades en aquest projecte de reparcel·lació quedaran sotmeses, amb efectes de garantia real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

4.6 Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les prescripcions d'aquest document haurà de disposar del contingut que s'estableix a l'article 144 i següents del RLUC.

4.7 Agenda i Pla d'Etapes

Tal i com s'estableix en l'article 99.1b) del TRLUC, degut al tipus de modificació, s'ha de preveure l'execució immediata del planejament i establir un termini concret per a aquesta execució.

En base a les característiques de l'àmbit es preveuen quatre anys per a finalitzar la tramitació del sector SUR-45.

L'execució del SUR-45 es realitzarà en una única etapa a executar en un període de dos anys a partir de la publicació d'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Lleida, febrer de 2026

Arku3 Urban, SLP.

Arquitecte

M. R. M.