

MODIFICAT DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR  
INDUSTRIAL I D'ACTIVITATS NEGRALS SUD  
DE MOLLERUSSA  
SUBd-10

SITUACIÓ :  
Pla parcial Negrals Sud  
SUBd-10

LOCALITAT :  
MOLLERUSSA (EL PLA D'URGELL)

PROMOTOR :  
FERGERDELL S.L.

ARQUITECTE :  
RAMON LLOBERA SERENTILL

MARÇ de 2015

# Índex general

## **ANTECEDENTS**

### **MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

Situació i àmbit territorial  
Topografia, estat actual i usos  
Determinacions de la ordenació  
Estructura de la propietat

### **MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

Objectius i criteris de l'actuació  
Justificació compliment dels art. 3 i 9 Llei 1/2010  
Descripció de l'ordenació  
Polígon d'actuació  
Sistema d'actuació  
Quadre de característiques  
Justificació reserva cessions sòl públic  
Justificació 10 % aprofitament mig  
Avaluació econòmica  
Pla d'etapes  
Projecte d'urbanització

### **ANNEXES A LA MEMÒRIA (documents acreditatius de propietat)**

-Fitxes cadastrals ( Fergerdell s.l. i Industrias Cárnicas Vilaró s.a.).  
-Notificacions de documents de cessió anticipada.  
-Escriptures de propietat ( 2 finques propietat de Fergerdell s.l. )  
-Notes simples registrals ( Fergerdell s.l.)

### **ORDENANCES REGULADORES**

TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL  
TÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL  
TÍTOL TERCER NORMES PARTICULARS DELS SOLS DESTINATS A SISTEMES  
Capítol I: Sistemes de comunicacions  
Capítol II: Sistemes d'equipaments comunitaris  
Capítol III: Sistema d'espais lliures  
TÍTOL QUART NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONA  
D'APROFITAMENT PRIVAT  
Capítol I: Disposicions de caràcter general.  
Capítol II: Zona d'indústria entre mitgeres CLAU 7  
Capítol III: Zona d'indústria amb edificació aïllada CLAU 8

### **PLÀNOLS**

D'informació 01. Situació i emplaçament  
02:Topogràfic i cadastral  
D'ordenació 03:-Zonificació  
04: Parcel·lació i ordenació urbanística  
05: Cessions i 10 % aprofitament mitjà  
06: Ordenació proposada

## **ANTECEDENTS**

El present document es redacta per desenvolupar el sector anomenat Negrals Sud SUB-d10 situat a la zona industrial de Mollerussa tal i com preveu el POUM de Mollerussa i per desig del propietari majoritari de fer-ho.



## 1.- Memòria de la Informació

- 1.-Situació i àmbit territorial.
- 2.-Topografia, estat actual i usos.
- 3.- Determinacions de l'ordenació.
- 4.- Estructura de la propietat

## SITUACIÓ I ÀMBIT TERRITORIAL

L'àmbit del pla parcial que anem a desenvolupar en aquesta memòria es troba situat en la zona nord-oest del municipi de Mollerussa en la zona industrial que limita amb el sol urbanitzable en la confluència de les carreteres d'entrada del municipi de Torregrossa (LV-2001) actualment carrer de Josep Jacques Piñol amb la carretera d'Arbeca a Fondarella antiga carretera de circumval·lació del municipi, ara Ronda de Ponent, en la parcel·la que limita al sud amb la de Paprinsa (Ondupacart) i al Sud oest amb la de l'actual Industrias Cárnicas Vilaró.

La superfície total de l'àmbit, segons les fitxes del POUM i també comprovat en la realitat, a partir d'un aixecament topogràfic, és de 29.402 m2.

## TOPOGRAFIA I ESTAT ACTUAL

Topogràficament el sector que agafa el Pla parcial es bastant pla i tal i com es veu en l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat i que s'acompanya en la documentació gràfica, la diferència de cota entre l'extrem oest (de la carretera LV-2001) i l'extrem est de la ronda (entrada a l'actual Paprinsa) es de 1,30 metres desnivell. El tram de la carretera LV-2001 es pràcticament pla i en el tram de la Ronda és de 1,30 metres de desnivell en 140 metres.

El sector que agafa el Pla parcial es troba molt limitat pels dos eixos de la carretera i de la Ronda de Mollerussa i també pels límits de l'actual parcel·la de l'empresa Paprinsa i de Cárnicas Solà S.A. L'únic límit que queda per definir es una part de l'antiga finca de Cárnicas Solà S.L. de la que es va fer un a segregació en data abril de 2014 i que va ser adquirida per FERGERDELL S.L. en juliol de 2014, en la seva façana a la carretera LV-2001 per garantir un accés al nou vial que haurà de donar façana a la carretera LV-2001. Per tant hi ha una part de les finques d'aportació del sector que ara ja son vials que s'utilitzen com carrers o carreteres i que pertanyen a diferents administracions.

La delimitació dels límits definitius els sector s'ha fet de manera que quedi garantit l'accés des de la carretera cap al vial lateral amb la petita modificació dels límits originals en l'àmbit de la carretera.

La finca actualment està en cultiu de panís o alfals alternativament mentre no es transformi en parcel·la industrial. No hi ha cap construcció dins de la zona que s'hagi de considerar, si bé en la part de finca segregada de la indústria Càrniques Solà, s'haurà de tirar la tanca actual i tornar a fer-ne un altra mes endarrere, al lloc on correspongui per limitar el sector i a la vegada el nou límit de propietat de Càrniques Solà.

### DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT SUPERIOR

El planejament superior és el POUM aprovat del municipi de Mollerussa aprovades i publicades definitivament el 26 de juny de 2009, a l'espera del text refós.

Del document de l'aprovació definitiva s'extreuen les especificacions del Pla Parcial delimitat Negrals Sud SUBd-10 que seguirem ja que no s'han modificat cap de les seves característiques posteriorment.

### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Es relaciona a continuació el nom, superfície, percentatge de tots i cadascun dels propietaris que estan inclosos dins del sector. Amb el canvi de propietat abans esmentat, es tracta d'un Pla Parcial de propietari únic.

Dels aixecaments topogràfics fets i que serveixen de base pel Pla Parcial, es dedueix una superfície del sector de 29.402,33 m<sup>2</sup>, molt semblants al que constaven en la fitxa del POUM.

En l'annex de memòria s'adjunten les dades cadastrals tretes del Llibre de cèdules del cadastre de la urbana. Falta la de la nova finca segregada i adquirida de la que se està a l'espera per rebre la seva alta al cadastre immobiliari. Així mateix s'adjunta, donat que aquestes no s'ajusten amb el titular actual la següent documentació:

-Escriptura de propietat de la parcel·la principal, finca núm. 4552 inscrita en el registre de la propietat de Lleida núm. 3, al Tom 1952, Llibre 112 de Mollerussa, Foli núm. 207 (document 1).

-Escriptura de propietat de la parcel·la segregada i adquirida a Càrniques Solà, finca núm. 14.445 inscripció 8<sup>a</sup>, inscrita al Registre de la Propietat de Lleida núm. 3, al Tom 2931, Llibre 295 de Mollerussa, Foli 152 (document 2)

- Document de cessió anticipada feta per Fergerdell S.L. l'any 1992 per la realització de la ronda en el seu moment (document 2).

- Les notes registrals simples de les finques propietat de Fergerdell S.L. referents als documents 1 i 2 del Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida, respecte a les parts de vials ja propietat d'Ajuntament de Mollerussa en el cas de la Ronda i de la Generalitat de Catalunya en el cas de la carretera LV-2001 recentment traspassada des de la Diputació de Lleida, propietària fins ara, al quedar en el Pla parcial amb la mateixa configuració tan de carrer com de carretera i amb el mateix ús, la seva superfície no participa en el repartiment de beneficis i càrregues i atès que en el còmput general entren com aportacions de terrenys de vials que son del mateix tipus que els terrenys de sortida, no entraran com elements susceptibles d'aprofitament al final, tenint en compte que son inferiors al nombre total mínim de cessions de vials necessàries i marcades en el pla parcial i en la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, en l'art. 126.5.

		CADASTRE	
	<b>APORTACIONS DE FINQUES INICIALS</b>	SUPERFICIE(M2)	PERCENTATGE (%)
1.1	FERGERDELL S.L.	759,26	2,582
1.2	FERGERDELL S.L.	23.564,39	80,145
1.3	CESSIONS ANTICIPADES (FERGERDELL S.L.) ANY 1992	1.480,96	5,037
1.4	VIALS EXISTENTS DE LA DIPUTACIÓ LV-2001	2.568,18	8,735
1.5	VIALS ANTIGA RONDA AJUNTAMENT	1.029,54	3,502
	<b>TOTAL</b>	<b>29.402,33</b>	<b>100,000</b>
	Altres fonts consultades:		
	ESCRITURA FERGERDELL (ANY 1997)	25.185	
	FITXES CADASTRALS FERGERDELL	23.500	



## 1.- Memòria de l'actuació

- 1.- Objectius i criteris de l'actuació.
- 2.- Justificació del compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, mobilitat sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic (Art.3 i 9 de la Llei 1/2010).
- 3.- Justificació de la no necessitat d'un estudi de mobilitat generada
- 4.- Descripció de l'ordenació.
- 5.- Polígon d'actuació.
- 6.- Sistema d'actuació.
- 7.- Quadre de característiques.
- 8.- Justificació reserves cessions sòl públic.
- 9.- Justificació cessió 10 % aprofitament mig.
- 10.- Avaluació econòmica.
- 11.-Pla d'etapes
- 12.- Projecte d'urbanització.

## OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ACTUACIÓ

L'objectiu que persegueix el Pla parcial, bàsicament és el desenvolupament del Pla general de Mollerussa tal i com està previst en aquest. Es per tant un instrument de gestió del planejament en el que no hi ha cap modificació puntual afegida i es limita a desenvolupar el que hi ha previst en el pla general previst.

El seu desenvolupament permetrà dotar al sector de l'estructura de carrers necessàries per les edificacions previstes i defineix la ubicació de les cessions i reserves de sòl establertes per la llei, obtenint entre altres la possibilitat d'ampliació de l'empresa Paprinsa i Ondupacart i de tenir un certa oferta de sòl industrial, que ajudarà a completar el vial de la carretera LV-2001.

## JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I MOVILITAT SOTENIBLE I DE LES DIRECTRIUS PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC ( ART.3 I 9 DE LA LLEI 1/2010 )

El interès públic es justifica ja que el desenvolupament del sector permet d'una banda efectuar una oferta de sòl industrial prop de les zones en que actualment hi ha desenvolupades i completar una zona de sòl industrial que quedava reclosa entre zones consolidades en sòl industrial. Per tant el fet de que la nova zona desenvolupada complert un espai limítrof entre zones industrials ja consolidades fa que la sostenibilitat i la mobilitat del sector sigui molt millor. No cal dir que aquest sector el que fem es desenvolupar exactament les directrius que ja preveu el planejament previstes per aquest sector. Per tant no hi cap modificació dels instruments de planejament previstos i només fem una feina de gestió i desenvolupament de una figura que ja hi havia prevista. Les determinacions i execució d'aquest planejament urbanístic garanteix una sostenibilitat ambiental i de prevenció en front de riscos per la seguretat i benestar de les persones.

En relació a aquest pla parcial, no és un supòsit d'avaluació ambiental en la mesura que es tracta d'un pla parcial que desenvolupa planejament general que ha estat objecte d'avaluació ambiental en el seu procés d'elaboració i

aprovació. Per tant, momentàniament no es farà estudi d'avaluació ambiental en aquest document, mentre no sigui requerit per l'administració, si fos el cas. La configuració de les edificacions previstes en el desenvolupament continuen el mateix sentit que les existents, donant continuïtat a l'edificació entre mitgeres en la part de la carretera LV-2001 (Carretera de Torregrossa núm. 63) i fent una ordenació de indústria aïllada en la part de la parcel·la de la ronda de Mollerussa. De manera que els espais lliures i es situïn donant front als ja existents dels sectors col·lindants per aconseguir espais de més qualitat i a la vegada de poder ser espais més utilitzables més funcionals i sostenibles en el seu manteniment, creant una concentració al voltant del creuament de les dues vies. També cal dir que l'afectació sobre espais de interès naturals, aquífers, de la xarxa Natura 2000 o altres elements o espais protegits és nul·la, ja que ens trobem en un espai periurbà que el planejament actual ja va definir com apte per ser urbanitzat. La situació de la rotonda i la creació del vial lateral d'accés fa que la seva vialitat sigui molt funcional ja que l'accés es fa molt fàcil.

#### JUSTIFICACIÓ DE LA NO NECESSITAT D'UN ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA AL PLA PARCIAL D'ACTIVITATS SUB-d10 NEGRALS SUD

El decret 344/2006 de 19 de setembre de Regulació dels estudis de mobilitat generada diu en exposició de motius que l'article 18 de la llei 9/2003 de la mobilitat que han de tenir estudi de mobilitat generada els Plans directors, els plans territorials d'equipaments, els Plans generals d'ordenació i el projectes de noves instal·lacions que es determini per reglament. La DT 2<sup>a</sup> determina que el projectes urbanístics que comportin inversió superior a 25 M no es podran aprovar sense un estudi de mobilitat generada.

L'article 3 del decret diu que han d'incloure estudis de mobilitat els Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis, els planejament urbanístics generals i llurs revisions i modificacions que comportin nova classificació de sol urbà o urbanitzable, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objecte la implantació de nous usos i activitats.

**No es el nostre cas** per que el nostre pla parcial es de desenvolupament d'un sector en que el planejament general inicial ja era industrial i **no ha patit cap modificació ni variació de les aquí considerades** i per tant no hi ha cap raó

per haver de fer un estudi de mobilitat generada, per que ja està prevista aquesta actuació a l'Estudi de mobilitat generada del Pla General de Mollerussa aprovat l'any 2008.

Els supòsits que preveu en el punt 3.3 del decret tampoc son d'aplicació en aquest cas.

L'article 66.h del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme demana dins dels documents del plans parcials urbanístics la justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

La justificació es aquesta:

La previsió dins del estudi de mobilitat generada del planejament general de Mollerussa aprovat en data 2008 i redactat per Jordi Domingo Coll, preveu dins dels sectors industrial i de serveis una ràtio de 5 desplaçaments al dia per cada 100 m2 del sector, donant un total de 1470 viatges atrets per aquest sector del Sub-d10 Negrals sud. Aquesta ràtio i per tant el total de desplaçaments previst no ha estat modificat ni canviat pel desenvolupament del pla parcial que nosaltres hem presentat.

Aquesta justificació ha estat contrastada amb el tècnic avaluador de l'Autoritat Territorial de la Mobilitat de l'Àrea de Lleida, que es del mateix parer respecte a la no obligació de la redacció de un estudi de mobilitat generada per aquest cas.

Per tant de totes les consideracions de les lleis que li son d'aplicació, no cal presentar dins de la documentació cap estudi de mobilitat generada per aquest Pla parcial.

### DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

Pel que fa a la proposta d'ordenació, aquest Pla parcial incorpora dels determinacions de les condicions d'edificació i de ús que es preveuen en el Pla d'ordenació urbanística de Mollerussa recentment aprovat.

L'ordenació del Pla parcial no es troba modificada respecte a la ja proposada pel propi Pla d'ordenació urbanística general sense l'afegit de cap altre vial complementari als ja proposats.

La zona verda proposada es col·loca enfrontada a les ja existents dels sectors col·lindants i al voltant de la rotonda de creuament dels dos vials principals amb una disposició lineal que marca el planejament per servir de coixinet dels vials amb els espais d'apropament a les parcel·les però amb unes mides mínimes. La vialitat s'ha volgut resoldre també per facilitar l'entrada i sortida de vehicles des d'un i altre vial a la indústria existent i a les parcel·les de nova creació.

La tipologia edificatoria respon a l'estructura general de l'ordenació. L'edificació industrial aïllada de grans dimensions es situa més pròxima a la ara existent de la mateixa tipologia mentre que la de dimensions més petites (si es vol) està situada donant front al vial de la carretera LV-2001 per confrontar-nos a la mateixa tipologia de les de l'altre costat de la via.

### POLÍGON D'ACTUACIÓ

A efectes de gestió, hi haurà un sol polígon, coincident amb el sector.

Sector: Pla parcial Negrals Sud SUBd-10

Polígon: Pla parcial Negrals Sud SUBd-10

Aprofitament mitjà = coeficient edificabilitat neta total= 0,95 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sol

L'aprofitament mitjà coincideix amb el índex d'edificabilitat del sector (10 %).

### SISTEMA D'ACTUACIÓ

Pel que fa al sistema d'actuació s'adopta el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

Els drets del propietaris, serà proporcional a la superfície de les finques originàries aportades.

Degut a que el desenvolupament del sector l'impulsa el propietari únic (Fergerdell S.L.) que aporta el 87,764 % del total del sector (la resta son vials aportats pel propi Ajuntament i per la Diputació de Lleida, ja en funcionament) serà un procés de desenvolupament simplificat i no caldrà crear cap junta per fer el repartiment de les finques adjudicades.

	Proposta de repartiment		Superfície (m2)	Percentatge (%)	Percentatge mínim segons normes	Percentatge d'aprofitament
	<b>1.- SOL PÚBLIC</b>					
1.1.	Zona verda 1	1	2.433,19	21,787		
1.2.	Zona verda 2	2	1.311,26	11,742		
1.3.	Equipament	3	1.481,88	13,269		
1.4.	Vials	4	5.941,56	53,202		
	<b>Total cessions sol públic</b>		<b>11.167,89</b>	<b>100,000</b>		
	<b>1.- SOL PÚBLIC</b>					
	Zona verda 1	VL1	2.433,193	8,275		
	Zona verda 2	VL2	1.311,26	4,459	10,00	
	Equipament	E	1.481,88	5,040	5,00	
	Vials	V	5.941,56	20,208	20,00	
	Total sol públic		<b>11.167,89</b>	<b>37,983</b>	20,00	
	<b>2.- SOL PRIVAT</b>					
	Industria entre mitgeres (7). Aprofitament mig cessió ajuntament	AM	1.823,44	6,202		10,000
	Sector Industria entre mitgeres (7) Aprofitament privat	AP7	4.491,75	15,277		24,634
	Sector Industria aïllada (8) Aprofitament privat	AP8	11.919,25	40,538		65,366
	<b>Total aprofitament</b>		<b>18.234,44</b>	<b>62,017</b>		100,000
	<b>Total sector</b>		<b>29.402,33</b>	<b>100,000</b>		

<b>3.-SOSTRE MÀXIM</b>		<b>In</b>	<b>M2sol</b>	<b>M2sostre màxim</b>
Industria entre mitgeres (7) Aprofitament mig ajuntament	AM	0,95m2sostre/m2 sol	1.823,44	1.732,27
Industria entre mitgeres (7) Aprofitament privat	AP7	0,95m2sostre/m2 sol	4.491,75	4.267,16
Sector Industria aïllada (8) Aprofitament privat	AP8	0,95m2sostre/m2 sol	11.919,25	11.323,28
<b>Total sostre i sol</b>			<b>18.234,44</b>	<b>17.322,71</b>
<b>Edificabilitat bruta</b>		0,6 m2sostre/m2 sol		

Edificabilitat neta		0.95 m2sostre/m2sol		
---------------------	--	---------------------	--	--

### JUSTIFICACIÓ DE RESERVA DE CESSIONS DE SOL PÚBLIC.

Sol sector SUBb-10: 29.402,33 m2

#### **Càlcul espais Lliures: Clau V**

De l'aplicació de l'article 65.4 de la Llei 1/2010 i de la fitxa del pla parcial d'activitats Negrals Sud (codi SUBd-10) resulta:

Mínim 10 % : 2.940,233 m2 ≤ 3.744,45 m2 (VL1 + VL2)

#### **Càlcul equipament comunitari: Clau E**

De l'aplicació de l'article 65.3 de la Llei 1/2010i de la fitxa del pla parcial d'activitats Negrals sud (codi SUBd-10) resulta:

Mínim 5 % : 1470,11 m2 ≤ 1.481,88 m2 (E)

#### **Càlcul espai viari de cessió: Clau Vi**

De l'aplicació de la fitxa del pla parcial d'activitats Negrals sud (codi SUBd-10) resulta:

Mínim 20 % : 5.880,46 m2 ≤ 5.941,56 m2 (Vi)

### JUSTIFICACIÓ DEL 10 % DE L'APROFITAMENT MIG

#### **Càlcul espai 10 % AM: Clau AM**

Sostre del sector SUBd-10: 17.322,71 m2 sostre

Índex edificabilitat net: 0,95 m2 sostre /m2 sol.

10 % : 1.732,27 m2 (AM)

La cessió obligatòria i gratuïta d'aquest 10 % de l'aprofitament mitjà del sector, s'efectuarà en el procés de reparcel·lació i és ponderarà en funció del diferent valor de l'aprofitament de cadascuna de les zones previstes d'acord amb l'avaluació econòmica efectuada.

De l'aplicació d'aquests coeficients de ponderació es dedueix que els 10 % d'Aprofitament Mig correspondrà al sòl necessari que permeti un sostre màxim de 1.732,27 m2.

La situació del mateix es determinarà en el projecte de parcel·lació i ates els objectius i criteris de l'actuació es situarà dins de les zones de indústria entre mitgeres (Clau 7).

## AVALUACIÓ ECONÒMICA

Aquest estudi determinarà els valors derivats de una possible promoció urbanística a l'objecte d'avaluar el valor del sòl a efectes de reparcel·lació i justifica la seva viabilitat, tot i que pel fet de ser un sol propietari el resultant de l'adjudicació de les finques i que les vol per us propi, ens donarà una proporció de la inversió prevista.

Aquesta estimació econòmica es fa només per a la promoció del sòl urbanitzat, per tant, no s'estima el procés immobiliari subsegüent que suposa la construcció de l'edificació.

S'han aplicat les dades i les hipòtesis següents:

### 1.- Estimacions econòmiques aplicables al sector.

#### a.-) Dades generals:

- Cessions: Les corresponents a sòl qualificat d'ús públic així com la cessió del 10 % d'aprofitament d'Administració actuant.

-Superfície sector, corresponents a les superfícies de sòl privat inicial: 29.402,33 m<sup>2</sup>

#### b.-) Hipòtesis financeres:

-Taxes d'inflació i actualització general: 0,50 % i 1,00%

-Taxes de finançament i reinversió: 6,00 % i 4,00 %

-Taxa interna de retorn: 20,00 %

#### c.-) Despeses de compravenda:

-Despeses de notari i registrals: 2,00%

-Despeses de gestió de venda: (si ni hagués) 5,00%

#### d.-) Despeses sobre el cost:

-Direcció d'obres d'urbanització: 1,50 %(sobre cost real)

-Llicències d'obres de construcció: (si ni hagués) 3,00 %

-Direcció d'obres de construcció: (si ni hagués) 2,00 %

#### e.-) Despeses d'execució (Euros):



- Aixecament topogràfic: 1.500,00 euros
- Planejament Pla Parcial: 17.000,00 euros
- Tramitació del planejament: 1.000,00 euros
- Reparcel·lació: 2.000,00 euros
- Tràmit de reparcel·lació(inscripció): 500,00 euros
- Projecte d'urbanització: 19.600,00 euros
- Direcció d'obres de urbanització: 8.400,00 euros
- Cost de la urbanització: 534.225,89 euros

-----

Total despeses d'execució: 584.225,89 euros

f.-) Superfícies edificables.

- Zona de industria entre mitgeres Clau 7 5.999,43 m2 sostre
- Zona de industria amb edificació aïllada Clau 8 11.323,29 m2 sostre
- Total sostre: 17.322,72 m2 sostre

g.-) Despeses de construcció:

- Zona de industria entre mitgeres Clau 7 260,00 euros/m2 sostre
- Zona de industria amb edificació aïllada Clau 8 300,00 euros/m2 sostre

Preu total construcció sostre: Clau 7: 1.559.851 euros

Clau 8: 3.396.987 euros

Total preu construcció : 4.956.838 euros

h.-) Valor de venda

- Zona de industria entre mitgeres Clau 7 420,00 euros/m2 sostre
- Zona de industria amb edificació aïllada Clau 8 500,00 euros/m2 sostre

Preu total venda edificació: Clau 7: 2.519.760 euros

Clau 8: 5.661.645 euros

Total preu venda: 8.181.405 euros

Preu residual: 3.224.567 euros

Costos associats: 630.174,71 euros

Preu residual del sol: 2.594.392,29 euros

Dividit pel sostre: 149,768 euros/m2 sostre

Si considerem que hi ha un benefici industrial sobre la venda del sol d'un 20 %, queda una repercussió del preu del sol /m2 de **119,814 euros /m2** que seria el preu que es considera que s'hauria de vendre el sol, si hi hagués mercat en aquest punt del municipi. En aquest moment no hi ha quasi mercat de sol industrial, però recents ofertes de sol per part d'Ajuntaments perimetrals de Mollerussa (Bellví, Bell-lloc) de la zona posen el preu mínim per poder vendre sòl urbanitzat prop dels 95 euros/m2 urbanitzat. Essent un lloc a prop de la zona industrial actual, i amb una bona connexió amb el nucli i també amb fàcil connexió amb les vies interurbanes de Mollerussa considerem que el preu es bastant adequat.

## 2.-Avaluació del cost d'urbanització.

Segons el projecte d'urbanització adjunt el cost de les obres d'urbanització i els seus associats pugen la quantitat de 630.174,71 euros.

Això representa una repercussió de la urbanització per Ha., de sòl brut de 214.328,15 euros (21,43 euros/m2) i de **27,49 euros/m2** sobre el sostre net.

## PLA D'ETAPES

Aquest document inicia un procés de desenvolupament del Pla Parcial després de un primer document en que no hi havia un propietari únic i que ara, després de quasi tres anys i de la compra de la part que faltava, es converteix en el desenvolupament de un sector amb propietari únic. Això simplifica el procés i iniciem un nou procés amb la presentació de tota la documentació complerta. En aquesta modificació que s'inicia ara ja s'incorporen en un document totes les emenes fetes des de l'ajuntament per complir tots els condicionaments i els canvis de la llei d'urbanisme soferts en els últims anys. L'agenda es una previsió de dates per que la propietat i l'administració siguin conscients de la duració del procés d'aprovació de les diferents figures de planejament i posteriorment del desenvolupament de les tasques de urbanització i de consolidació de l'obra una vegada urbanitzada per poder considerar que les figures aprovades i l'obra feta deixen el sol preparat per ser edificat.

Com que s'ha entregat al mateix temps el Pla parcial , el projecte de urbanització i el projecte de reparcel·lació, les aprovacions dels tres documents haurien de ser simultànies.

Per tant, el programa de previsions serà el següent:

- 1.- Redacció del modificat del pla parcial, projecte d'urbanització i de reparcel·lació (març 2105).
- 2.- Aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Mollerussa (maig 2015).
- 3.- Exposició pública.
- 4.- Resposta d'al·legacions (si n'hi ha) (juliol 2015).
- 5.- Aprovació provisional per part de l'Ajuntament de Mollerussa (setembre 2015).
- 6.- Remissió al Departament d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya pel seu assabentat.
- 7.- Al·legacions al document per part del Departament (octubre-novembre 2015).
- 8.- Resposta a les al·legacions o modificació del document si s'escau.
- 9- Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Mollerussa (desembre 2015).

Es calcula que aquest procés que s'ha d'iniciar amb la aprovació inicial en el mes de maig de 2015 i si tot va segons les previsions es pot donar per aprovat definitivament durant els mesos de novembre o desembre de 2015.

Com que ja s'ha entregat a la vegada el projecte de urbanització i el de reparcel·lació les aprovacions del Pla parcial ha de suposar també l'aprovació del projecte d'urbanització i de reparcel·lació.

Es preveu que tota aquesta tramitació s'allargui fins al gener de 2016 de manera que es pugui iniciar el període de contractació de les obres de urbanització cap a febrer de 2016 (si és el desig del propietari) i poder iniciar les obres al mes de març de 2015. La duració prevista de l'execució de les obres d'urbanització es preveu de quatre mesos, de manera que la previsió

d'entrega de les obres d'urbanització després de la recepció feta per les companyies de serveis pugui fer-se entre el setembre o octubre de 2016.

Si el promotor tingués especial interès de poder començar les obres de urbanització abans del període previst en aquestes previsions, o si volgués començar obres de construcció o ampliació de l'activitat, ho podria sol·licitar a l'ajuntament de Mollerussa i que aquest podés tramitar un permís d'obres condicionat a l'execució de les obres d'urbanització parcialment o per fases.

### PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Com annex a aquest pla parcial s'adjunta el projecte d'urbanització, on es precisen les característiques i el traçat de les obres d'urbanització i n'avaluen el cost, amb el grau suficient de detall que permet l'execució i contractació immediata.

El cost de les obres d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització annex és de : CINQ-CENTS TRENTA-QUATRE MIL DOS-CENTS VINT I CINQ EUROS AMB VUITANTA NOU CÈNTIMS. (534.225,89.- Euros)

Mollerussa, 20 de Març de 2015

L'arquitecte

Ramon Llobera i Serentill



## **ANNEXES A LA MEMÒRIA (documents acreditatius de propietat)**

-FITXES CADASTRALS ( FERGERDELL S.L. I ANTIGA INDUSTRIAS CÁRNICAS SOLA S.A.).(Encara no està fet el canvi al cadastre)

-NOTIFICACIONS DE DOCUMENTS DE CESSIÓ ANTICIPADA.

-ESCRITURA DE PROPIETAT ( FERGERDELL S.L.1 i FERGERDELL 2)

-NOTES SIMPLS REGISTRALS ( FERGERDELL S.L. 1 i FERGERDELL 2 (ANTERIORMENT CARNIQUES SOLA S.A.)



# **ORDENANCES REGULADORES PLA PARCIAL D'ACTIVITATS NEGRALS SUD SUBd-10**

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL

TÍTOL TERCER NORMES PARTICULARS DELS SOLS DESTINATS A  
SISTEMES

Capítol I: Sistemes de comunicacions

Capítol II: Sistemes d'equipaments comunitaris

Capítol III: Sistema d'espais lliures

TÍTOL QUART NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONA  
D'APROFITAMENT PRIVAT

Capítol I: Disposicions de caràcter general.

Capítol II: Zona d'indústria entre mitgeres CLAU 7

Capítol III: Zona d'indústria amb edificació aïllada CLAU 8



## **TITOL PRIMER DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL**

### **Article 1**

#### **AMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ**

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del pla parcial del sector SUDb-10 del municipi de Mollerussa d'acord amb els límits expressats als plànols d'ordenació.

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva revisió o a la del Pla d'ordenació urbanística de Mollerussa.

### **Article 2**

#### **NORMES DE REFERÈNCIA**

Aquestes normes són complement i desenvolupament dels articles del Pla Urbanístic municipal de Mollerussa, per la qual cosa, per tot allò que no hi estigui expressament regulat, o en el cas de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la normativa de les esmentat Pla.

### **Article 3**

#### **CONTINGUT**

1.- L'abast normatiu d'aquest Pla parcial deriva del contingut dels següents documents:

- a.- Memòria de l'actuació i de les seves determinacions.
- b.- Plànols d'ordenació.
- c.- Ordenances Reguladores.

2.- Els altres documents, memòria de la informació i els plànols d'informació, tindran el caràcter informatiu.

3.- El projecte d'urbanització, amb les característiques de les obres d'urbanització i avaluació del seu cost.

### **Article 4**

#### **DESENVOLUPAMENT**

Per al desenvolupament del present Pla parcial, es podran redactar projectes d'urbanització complementaris i de concreció de les obres d'urbanització, que respectaran en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del Pla general urbanístic de Mollerussa.

### **Article 5**

#### **PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ**

El plànol d'ordenació núm. 4 "Parcel·lació" no és de caràcter vinculant.

Després de l'aprovació definitiva del present Pla Parcial i del corresponent projecte de reparcel·lació, es tramitaran, si no ha, els corresponents projectes de parcel·lació.

### **Article 6**

#### **MODIFICACIONS**

1.- Les modificacions del present Pla parcial hauran de respectar les determinacions del Pla general de Mollerussa i s'ajustaran al que descriu el Títol 3, capítol 2, secció 4 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost d'urbanisme.

2.- No serà supòsit de modificació les variacions sobre les alineacions i rasants ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte

d'urbanització, sempre que no suposin modificacions en la superfície de les illes superiors al 3 %.

## **TÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL**

Article 7

### **QUALIFICACIÓ DEL SOL**

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions i destí del sòl que estableix el Pla general de Mollerussa.

Article 8

### **SISTEMES**

1.- Son els terrenys que en virtut de l'article 65 de la Llei 1/2010, de 3 d'agost, d'urbanisme, es destinen a usos públics i constitueixen l'estructura del Pla parcial. Han de cedir-ne obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Mollerussa.

2.- El Pla parcial defineix els següents sistemes, que es localitzen gràficament el plànol normatiu núm. 3 "Zonificació"

Sistema viari o de comunicacions	Clau Vi
Sistema d'equipaments comunitaris	Clau E
Sistema d'espais lliures	Clau VL

Article 9

### **ZONES**

1.- Son els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del Pla parcial.

2.- El Pla Parcial defineix les següents zones, que es localitzen gràficament al plànol 3 de "Zonificació"

Zona de indústria entre mitgeres	Clau 7
Zona de indústria amb edificació aïllada	Clau 8

## **TÍTOL TERCER NORMES PARTICULARS DELS SOLS DESTINATS A SISTEMES**

### **CAPÍTOL I:**

#### **SISTEMES DE COMUNICACIONS**

Article 10

#### **DEFINICIÓ**

1.- El sistema de viari o de comunicacions compren totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies i les àrees d'aparcament de vehicles. Està format pel sistema de xarxa viaria i és en el que es realitzen les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de xarxes de servei.

La xarxa viaria que defineix aquest Pla parcial està constituïda per a les vies que fixen els plànols d'ordenació núm. 3 de "Zonificació", amb el traçat, alineacions i rasants que figuren en els plànols núm. 5 del projecte d'urbanització.

Article 11

#### **REGIM DE LES VIES PÚBLIQUES**

1.- Es distingeix el següent tipus de xarxa pertanyent a al sistema viari local:

Xarxa viària local bàsica.

Clau Vi

Destinada essencialment a la distribució del trànsit local i mantenir els convenients de mobilitat, d'accessibilitat i estacionament entre les diferents zones del Pla parcial. Aquesta zona es distingeix al plànol d'ordenació núm. 3 "Zonificació".

2.- L'ample i les seccions del sistema viari s'indica específicament al plànol núm. 5 "Infraestructura viària" del projecte d'urbanització.

3.- Reglamentació aplicable en l'àmbit d'afecció de la carretera C-13:

L'actuació incideix en la zona d'influència de la carretera L-2001 de Torregrossa a Mollerussa. Les condicions d'edificació als efectes de fixació de la distància d'edificació, línia límit d'edificació i zones de domini públic, servitud i afecció, s'estarà a allò disposat en la reglamentació aplicable: Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de la Generalitat.

Article 12

#### NORMES GENERALS D'APLICACIÓ.

Serà d'estricta compliment el que disposa el decret 135/1995 de 24 de març de desplegament de la Llei 20/1991 de 15 de novembre de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació dels Codis d'accessibilitat.

Per allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema viari, s'estarà al que disposa el Pla general de Mollerussa.

## **CAPÍTOL II**

### **SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

Article 13

#### **DEFINICIÓ**

Compren aquelles àrees de titularitat pública que el Pla parcial reserva per a la construcció d'equipaments col·lectius d'interès públic i social.

Tanmateix, compren sols afectats per a la localització de tota classe d'instal·lacions per dotar l'àmbit del Pla parcial dels serveis tècnics de depuració d'aigües terminals del clavegueram del sector, de la implantació de les estacions transformadores, per a l'aigua potable o altres necessàries per generar la seva activitat. De tota manera i per ser un Pla parcial que es per l'ampliació de una indústria que ja funciona actualment i que en principi no implica l'establiment de altres noves indústries, no es preveuen en aquesta ampliació espais per serveis tècnics com es faria en una pla parcial de nova implantació, per be que l'empresa impulsora ja disposa de aquests serveis tècnics en les seves instal·lacions actuals, i no es preveu un creixement en mes volum per ara.

Els equipaments comunitaris seran:

Sistema d'equipament

Clau E

La delimitació d'aquests sols s'efectua en el plànol núm. 3 "Zonificació".

Article 14

#### **CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

1.- Sistema d'equipament

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que han de regir la seva construcció són els que ja venen especificats en l'article 126 de les normes Urbanístiques generals del municipi de Mollerussa per els Equipaments.

Article 15

#### NORMES GENERALS D'APLICACIÓ

Per allò que no s'especifiqui en aquestes ordenances envers el sistema d'equipament, s'estarà al que disposa el Pla general de Mollerussa.

### **CAPÍTOL III**

#### SISTEMES D'ESP AIS LLIURES

Article 16

#### DEFINICIÓ

Compren que les àrees de titularitat pública que el Pla parcial reserva per a espais lliures i zones verdes destinades íntegrament a parcs i jardins així com zones d'esbarjo a l'aire lliure. La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació núm. 3 "Zonificació".

Article 17

#### USOS PERMESOS

En aquest espai només s'hi admeten els usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.

Article 18

#### REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES

1.-L'ordenació de les zones verdes s'efectuarà mitjançant arbrat, jardineria i elements accessoris propis a les funcions previstes per a aquest tipus d'espai.

Solament es permetran edificacions destinades a usos vinculats íntínicament a l'espai verd com poden ser gloriets, quioscos, marquesines i similars i instal·lacions i construccions esportives i culturals, que hauran de respectar les següents condicions:

- a) El total d'elements auxiliars del parc no donarà lloc a una ocupació superior al 5 % de la seva superfície total.
- b) Igualment la construcció d'edificis i instal·lacions d'us compatible que es situïn al parc no podran ultrapassar el 5% de la seva superfície total.
- c) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions projectades no serà superior als 5 metres.
- d) Els elements escultòrics podran excloure's del compliment d'aquests paràmetres.

2.- Es podran admetre les ocupacions temporals per a instal·lacions mòbils, en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives o culturals.

Article 19.

#### NORMES GENERALS D'APLICACIÓ.

Per allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema viari, s'estarà al que disposi el Pla general de Mollerussa per aquest sistema.

### **TÍTOL QUART. NORMES PARTICULARS DELS SOLS DESTINATS A ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.**

## **CAPÍTOL I**

### **DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

Article 20.

#### **NORMA GENERAL**

Els conceptes utilitzats en la definició i descripció de les ordenances particularitzades d'edificació i altres circumstàncies relatives als sòls amb aprofitament urbanístic privat són els mateixos que els establerts el Pla general de Mollerussa, a més de les precisions introduïdes per les presents Ordenances particulars.

Per tal de protegir l'entorn, caldrà tramitar les llicències municipals d'acord amb el que preveu la Llei 3/1998 de 27 de febrer de la intervenció integral de l'Administració ambiental, el Decret 136/1999 de 18 de maig pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament d'aquella i s'adapten els seus annexos i el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació.

Per a la regulació de sorolls i vibracions, s'observarà allò que disposa el Pla general de Mollerussa.

Article 21.

#### **TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.**

Els sòls d'aquest Pla Parcial que resultin edificables es regularan mitjançant els tipus d'ordenació i paràmetres específics que es definiran per a cada una de les zones següents:

- Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7 (7a5)
- Zona d'indústria amb edificació aïllada. Clau 8 (8a3)

## **CAPÍTOL II**

### **ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES. CLAU 7 (7a5).**

Article 22.

#### **DEFINICIÓ.**

Comprèn els terrenys situats a la banda de la carretera LV-2001 entre l'equipament i la rotonda de creuament de les dues vies principals, amb aprofitament urbanístic privat, delimitats pel present Pla Parcial, i en que s'ordena l'edificació entre mitgeres. Destinat a l'ampliació i desenvolupament de les empreses PAPRINSA i ONDUPACART S.L

Article 23.

#### **EDIFICABILITAT.**

L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la es fixa en 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. (m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

Article 24.

#### **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.**

Es determinen a partir dels següents paràmetres específics:

a) Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres.

b) Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la serà: 400 m<sup>2</sup>

La longitud mínima de façana serà: 10 m.

c) Ocupació:

L'ocupació màxima del sòl per l'edificació s'estableix en 80 % de la superfície del solar.

d) Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 10,00 metres.

El nombre màxim de plantes serà: 2 (Pb + 1Pp)

S'admet el soterrani amb la mateixa ocupació que la resta d'edificació.

e) Separació de llindars:

La separació mínima a carrer i a fons de parcel·la serà de 10 m.

f) Espai lliure privat:

Els espais lliures privats a l'interior de les parcel·les no són edificables i sols podran ser utilitzats per l'estacionament de vehicles, molls de càrrega i descàrrega, i emmagatzematge provisional.

g) Tanques:

Seràn de forma opaca fins a una alçada màxima d'0,60 en relació a la rasant dels vials. La resta, i fins a un màxim de 2,50 m es realitzarà amb construccions lleugeres calades metàl·liques o bardes vegetals; a excepció d'algunes zones puntuals, com entrades, accessos, elements de connexió d'instal·lacions, on es permetrà prèvia aprovació mitjançant llicència del projecte que ho desenvolupi, la construcció d'edificacions petites de suport, amb altures màximes d'una planta, integrant-se a la tanca de la façana de manera que no en resultin construccions afegides.

Article 25.

**CONDICIONS D'ÚS.**

Els usos principals o global són:

Dominant: Industrial tipus I

Els usos compatibles són:

Oficines, restauració, magatzems, socio-cultural, serveis tècnics, i estacionament i aparcament d'acord amb l'activitat principal.

Els usos condicionats seran els següents:

Comerç petit, comerç mitjà i comerç gran, el recreatiu, l'industrial de tipus II, l'educatiu, l'assistencial, el sanitari, l'esportiu i l'administratiu amb les seves condicions de l'article 158 del PGOU.

No s'admeten els d'habitatge ni unifamiliar ni plurifamiliar ni rural, el residencial, l'hoteler, l'industrial tipus III, ni l'agrícola, ni el ramader ni el forestal.

Si hi hagués algun cas de ús sense determinar, es remet a les disposicions de la Clau 7 (art. 158 i següents).

Article 26.

**RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT.**

A l'interior de la parcel·la es reservarà una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m. Els espais destinat a aparcament es situaran en els espais lliures de l'edificació, podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació. No computarà als efectes d'edificabilitat.

### **CAPÍTOL III**

**ZONA D'INDÚSTRIA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA CLAU 8 (8a3).**

Article 27.

**DEFINICIÓ.**

Comprèn el terreny situat amb accés per la Ronda de Fondarella, amb aprofitament urbanístic privat, delimitats pel present Pla Parcial, i en que s'ordena l'edificació de forma aïllada.

Article 28.

## EDIFICABILITAT.

L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la es fixa en 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. (m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

Article 29.

## CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

Es determinen a partir dels següents paràmetres específics:

a) Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada de mida mitjana o gran.

b) Parcel·la mínima:

La superfície mínima de parcel·la serà: 2.500 m<sup>2</sup>

La longitud mínima de façana serà: 30 m.

c) Ocupació:

L'ocupació màxima del sòl per l'edificació s'estableix en 70 % de la superfície del solar.

d) Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 15,00 metres.

El nombre màxim de plantes serà: 2.(Pb + Pp)

S'admet el soterrani amb la mateixa ocupació que la resta d'edificació.

e) Separació de llindars:

La separació a carrer o carretera serà de 10,00 m, considerant-ne aquesta com alineació obligatòria, i la resta de límits de parcel·la com laterals i fons serà de 5,00 m.

f) Espai lliure privat:

Els espais lliures privats a l'interior de les parcel·les no són edificables i sols podran ser utilitzats per l'estacionament de vehicles, molls de càrrega i descàrrega, i emmagatzematge provisional.

g) Tanques:

Seràn de forma opaca fins a una alçada màxima d'0,60 en relació a la rasant dels vials. La resta, amb un percentatge de buits del 70% i fins a un màxim de 2,50 m es realitzarà amb construccions lleugeres calades metàl·liques o bardes vegetals; a excepció d'algunes zones puntuals, com entrades, accessos, elements de connexió d'instal·lacions, on es permetrà prèvia aprovació mitjançant llicència del projecte que ho desenvolupi, la construcció d'edificacions petites de suport, amb altures màximes d'una planta, integrant-se a la tanca de la façana de manera que no en resultin construccions afegides.

Article 30.

## CONDICIONS D'ÚS.

Els usos principals o global són:

Dominant: Industrial tipus III

Els usos compatibles són:

Restauració, magatzems, indústria I i indústria II, els serveis tècnics, i estacionament i aparcament d'acord amb l'activitat principal.

Els usos condicionats seran els següents:

Habitatge unifamiliar, Comerç petit i comerç mitjà, oficines i serveis, el recreatiu, l'educatiu, l'assistencial, el sanitari, el socio-cultural, l'esportiu i l'administratiu amb les seves condicions de l'article 160 del PGOU.

No s'admeten els d'habitatge ni plurifamiliar ni rural, el residencial, l'hoteler, el de comerç gran, ni l'agrícola, ni el ramader ni el forestal.

Si hi hagués algun cas de ús sense determinar, es remet a les disposicions de la Clau 7 (art. 160 i següents).

L'ús d'habitatge que queda limitat a un habitatge per parcel·la, per al personal de vigilància, conservació i guàrdia de l'establiment.

Article 31.

#### COMPARTIMENTACIÓ DELS EDIFICIS

Es permet la compartimentació dels edificis construïts en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

El projecte de les edificacions serà unitari, encara que la construcció podrà fer-se per fases coincidents amb les esmentades compartimentacions.

Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.

Els edificis compartimentat respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes urbanístiques.

La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 m. i la superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup> i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures fora de la mateixa.

Article 32.

#### RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT.

A l'interior de la parcel·la es reservarà una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima corresponent a les dimensions de 2,20 m x 4,50 m. Els espais destinat a aparcament es situaran en els espais lliures de l'edificació, podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació. No computarà als efectes d'edificabilitat.

Lleida, 20 de març de 2015

Ramon Llobera Serentill, Arquitecte