



Títol del projecte

PLA PARCIAL A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUD-14

Actuació

SECTOR SUD-14

Municipi i comarca

ALMACELLES (Segrià)

Autor

UNITAT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URB.

Projecte tipus

PLANEJAMENT

Clau

2231.1

Data

OCTUBRE 2008

Taula de Contingut

MEMÒRIA

1. Introducció.....	1
2. Memòria de la informació.....	3
2.1. Situació i àmbit de l'actuació	3
2.2. Topografia, estat actual i usos.....	5
2.3. Situació respecte del Planejament vigent	5
2.4. Estructura de la propietat	5
3. Memòria de l'actuació	9
3.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Parcial del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del Lleó".....	9
3.2. Objectius i criteris de l'ordenació.....	9
3.3. Descripció de l'ordenació	10
3.3.1. Estructura general de l'actuació	10
3.3.2. Sistema viari	11
3.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics	12
3.3.4. Sòl d'ús privat i edificació.....	13
3.3.5. Sistemes generals comuns.....	13
3.4. Informe ambiental	16
3.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	16
3.6. Xarxes de serveis	16
3.7. Sistema d'actuació i Administració Actuant.....	16
3.8. Pautes procedimentals	17
3.8.1. Aprovació inicial	17
3.8.2. Aprovació provisional.....	17
3.8.3. Aprovació definitiva.....	18
3.8.4. Plans d'aprovació municipal	18
3.9. Divisió poligonal.....	18
3.9.1. Equilibri poligonal.....	18
4. Quadres de dades.....	23
4.1. Quadre de característiques del sector	23
4.2. Quadre comparatiu planejament vigent	23
4.3. Quadre de característiques en sòl privat.....	24
5. Pla d'etapes - cessions de sòl i obra urbanitzadora	25
5.1. Pla d'etapes	25
5.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització	25
6. Avaluació econòmica	27
6.1. Cost de les obres d'urbanització i gestió	27
6.2. Repercussió dels costos d'urbanització	27
6.3. Fons disponibles.....	27

NORMATIVA URBANÍSTICA

PLÀNOLS

ANNEX 1. RESUM COMPRENSIU DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

ANNEX 2. INFORME AMBIENTAL

ANNEX 3. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

ANNEX 4. INFORME D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Introducció

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb allò que estableix l'esmentada Llei, l'Institut Català del Sòl, com a instrument de política de sòl i habitatge, és l'administració urbanística actuant, mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució de planejament, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl té com a una de les seves funcions, exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació sobre urbanisme aplicable a Catalunya. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els dret i deures que la normativa urbanística li atorga.

També té com a funció, la redacció, tramitació i aprovació de projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant.

1. Memòria de la informació

1.1. Antecedents

El 8 de novembre de 2007, l'Ajuntament d'Almacelles va aprovar inicialment la Modificació puntual del POUM, que afecta als SUD 12,13 i 14, i el Pla Parcial del SUD-14, promoguts tots dos per l'Institut Català del Sòl, a fi de desenvolupar adequadament aquest últim sector, del que l'Institut n'és el propietari majoritari. La modificació del POUM pretenia, entre altres objectius, ajustar els límits entre els SUD-14 i el SUD-13, per tal d'agilitzar l'actuació urbanística del primer, que es pretenia desenvolupar a curt plaç.

Fruit de les al·legacions d'alguns dels propietaris afectats per les dues figures de planejament, i d'altres recomanacions fetes pels organismes afectats, es decideix retirar de tràmit tots dos documents de planejament. El present Pla parcial a l'àmbit del sector d'activitats econòmiques SUD-14 "Mas de Lleó" inicia, per tant, una nova tramitació, i recupera la delimitació establerta inicialment el POUM. Es tramita conjuntament amb la Modificació puntual de POUM a l'àmbit dels sectors SUD 12, 13 i 14, que estableix la delimitació dels tres sectors així com els usos i estàndards urbanístics, en virtut de 58.7 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

1.2. Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit del present Pla parcial es precisa a tots els plànols corresponents que s'acompanyen, i li correspon una superfície de 568.972,02 m².(56,9 Ha), àmbit establert en la Modificació Puntual del POUM d'Almacelles en l'àmbit del sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14, que es tramita conjuntament al present Pla parcial.

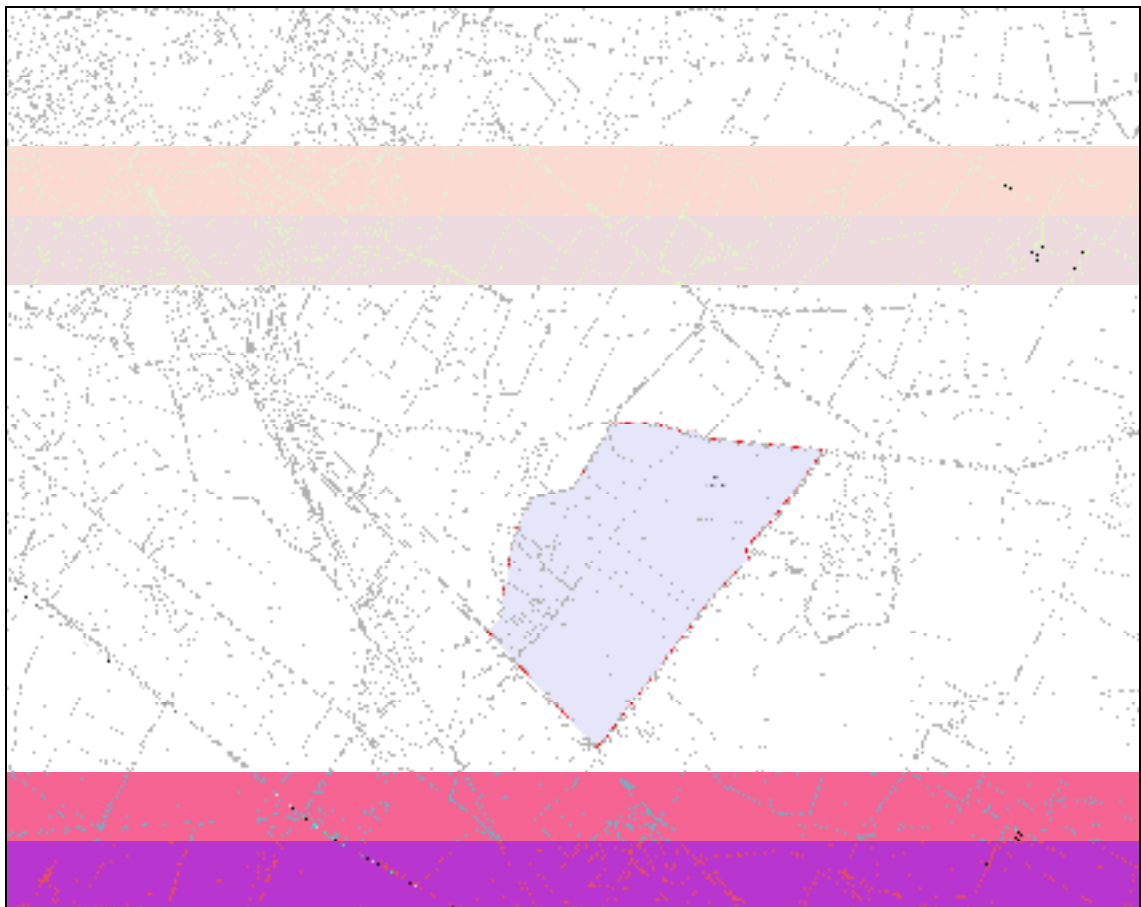
Els terrenys del sector objecte del present Pla Parcial estan situats al nord de la carretera N-240 a l'est del terme municipal. El sector se situa en el límit sud-est de l'àmbit del polígons de suport aeroportuari, en la Pla del Mas del Lleó.

L'àmbit es troba delimitat a l'est pel camí d'accés a la residència de "Sant Joan de Déu", a l'oest per la sèquia del mig, a sud per la N-240 i a nord amb el camí del Mas del Lleó. El sector limita a nord, sud, i est amb sòl no urbanitzable, mentre que per l'oest limita amb els sectors SUD-12 i SUD-13 en sòl urbanitzable.

Almacelles és una de les poblacions millor comunicades de la comarca. Situada al nord-oest de la ciutat de Lleida, de la què es troba a 19 Km de distància, es veu creuat transversalment per la carretera N-240 en direcció a la ciutat d'Osca, situada aquesta última a 97 Km d'Almacelles.

Altres vies de comunicació importants són la L-902, que va d'Almacelles a Alfarràs (16 Km), on enllaça amb la N-230 que va cap a Vielha i la Vall d'Aran, i amb l'A-148, que va de Tàrraga a Binèfar, passant per Balaguer i Tamarit de Llitera. Una altra carretera important és la L-800, que mena a Sucs (4 Km), Gimennells (10 Km) i Alcarràs, on enllaça amb la N-II i l'autopista A-2, en direcció a Saragossa.

Al 1999 entrà en servei la variant d'Almacelles, que volta la població per la banda nord, tenint entrades i sortides al Polígon del Pla de la Creu (en direcció Lleida), a la cruïlla amb la L-902 (Almacelles centre i Alfarràs) i amb la variant de la L-800 i C/ de Binèfar, en la sortida Almacelles-Sucs (en direcció Osca).



Esquema situació

1.3. Topografia, estat actual i usos

Els terrenys de l'àmbit del sector a desenvolupar són sensiblement plans, amb un cert pendent descendent cap al sud i cap a l'oest.

Just en el límit de l'àmbit que el separa dels sectors SUD-12 i SUD-13 hi transcorre la sèquia del mig que creua el sector de nord a sud, travessa la N-240 i la via del ferrocarril i desemboca a la bassa del Pla de la Creu. Pel límit nord, situat sobre el camí del Mas del Lleó es localitza una altra sèquia de reg, que hi transcorre soterrada.

Els usos del sòl actuals de l'àmbit corresponen a conreus herbacis i de regadiu.

Com a preexistència edificatòria significativa, al sud del sector, a tocar de la N-240 i de la sèquia del mig, s'hi localitza la granja del Baltasar. La resta del sector no presenta cap altra activitat econòmica ni cap edificació.

1.4. Situació respecte del Planejament vigent

El present Pla parcial té com a marc urbanístic la Modificació puntual del POUM d'Almacelles en l'àmbit dels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14, que es tramita conjuntament. La modificació puntual del POUM d'Almacelles defineix aquest àmbit i els terrenys objecte d'aquest Pla parcial com a sector urbanitzable delimitat SUD-14, d'ús industrial. En la fitxa corresponent al SUD-14, s'estableix com a sistema d'actuació del sector la cooperació, i com a administració actuant l'Institut Català del Sòl.

SUD-14

Àmbit i superfície: *Compren terrenys situats al sud-oest del nucli urbà actual.*

Superfície: 56,89 Ha.

Objectius: *Construir un nou sector industrial, connectat directament amb la N-240, la futura carretera de l'Aeroport i els altres sectors industrials de suport aeroportuari.*

Condicions de traçat i ordenació. Sistema general d'espais lliures: *L'ordenació del sector està sotmesa a l'estructura del sistema general viari, constituït per el vial d'accés a l'aeroport d'Alguaire, les rotondes d'accés als sectors, i les xarxes comuns de serveis, segons el plànol número 03, Planejament proposat de la present Modificació Puntual.*

Les àrees verdes corresponents al sistema general d'espais lliures se situaran en la franja en contacte amb la sèquia existent i en les franjes de protecció de la N-240 i de l'eix ferroviari, segons el plànol número 04, Ordenació proposada de la present Modificació Puntual.

Condicions quantitatives i estàndards. Sistemes locals.

Vialitat: *De lliure decisió del pla parcial, preveient-se almenys, la vialitat determinada al plànol número 03, Planejament proposat de la present Modificació Puntual.*

Espais verds: *10%*

Equipaments: *5%*

Edificabilitat bruta total. *Segons condicions d'edificació (màxim 0'6 m²/m²)*

Usos: *L'ús global d'aquest sector és l'industrial en les categories 1^a, 2^a i 3^a. S'estableixen els següents usos compatibles: comercial, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial, magatzems, oficines i serveis, aparcament, bars, restaurants i similars, esportiu, recreatiu, funerari.*

Sistema d'actuació: *Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. L'administració actuant serà l'Institut Català del Sòl.*

Cessió d'aprofitament: *Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.*

Altres condicions: *Correspon a les persones propietàries dels terrenys inclosos dins del sector SUD14 contribuir al pagament del percentatge corresponent de les despeses d'execució dels sistemes generals comuns, segons el que es determina a l'apartat 4.4 de la present normativa.*

Agenda: *Primer sexenni*

Termini per a la formulació i tramitació del Pla Parcial: El termini per a formular el Pla i obtenir la seva aprovació inicial serà de 3 anys, a comptar des de l'entrada en vigor de la present Modificació del POUM.

Termini per a l'execució del planejament: El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà el del primer sexenni, segons estableixen els terminis del POUM per al desenvolupament dels sectors inclosos en planejament derivat.

A més, la Modificació puntual Modificació puntual del POUM d'Almacelles en l'àmbit dels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14, que es tramita conjuntament al present Pla parcial, fixa els sistemes generals comuns a desenvolupar entre els tres sectors, així com el repartiment dels costos d'urbanització d'aquests serveis i la gestió disponibilitat dels terrenys:

Es consideren els següents sistemes generals comuns, que han de ser executats pels propietaris dels sectors industrials SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

Sistemes generals comuns a executar pels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

1. La urbanització del vial d'accés a l'aeroport en tot el tram inclòs en l'àmbit de la present Modificació Puntual i la seva connexió, si s'escau, amb la rotonda prevista pel Ministeri de Foment a la N-240, segons indica la reserva urbanística establerta al plànol 03 de la documentació gràfica.
2. Les dues rotondes que, des de el vial d'accés a l'aeroport d'Alguaire, permeten l'accés a tots els sectors.
3. La xarxa general de sanejament necessària, a la que cada sector podrà connectar la seva pròpia, i la seva connexió fins a l'EDAR.

Sistemes generals comuns executar pels sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

1. La depuradora d'aigües residuals (EDAR). Per a la construcció de l'EDAR i altres serveis que puguin ser necessaris, s'ha previst una reserva de sòl destinada a serveis tècnics en el punt més baix del conjunt, al límit del sector sud-oest del SUD-12. El sector o sectors que es desenvolupin en primer lloc podran utilitzar aquesta reserva per ubicar la EDAR. Així mateix, en el moment que es desenvolupin la resta de sectors, hi podran connectar la seva xarxa de recollida de residuals pagant la quota corresponent, o bé ampliant les instal·lacions si no hi ha suficient cabuda.

Aquestes sistemes es grafien com "Àmbit de sistemes generals comuns" als plànol 03 Planejament proposat, a escala E1/5000. la superfície total d'aquest àmbit, desglossada per cadascún dels sectors és la següent:

Nom sector	Superfície sistemes generals comuns
SUD-11	1.819,39 m ²
SUD-12	25.815,29 m ²
SUD-13	5.358,29 m ²
SUD-14	16.094,97 m ²
TOTAL	49.087,94 m²

Atès que els terrenys destinats a sistemes generals comuns estan inclosos en diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat (cadascun dels quals es gestionarà segons el sistema d'actuació previst al POUM d'Almacelles), els propietaris afectats els posaran a disponibilitat de l'administració actuant en el moment en que aquesta procedeixi a executar les obres dels sistemes generals comuns necessaris per al desenvolupament d'algun dels sectors. Tot això sens perjudici d'allò que preveu l'article 150 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de maig, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els articles 215 a 219 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, on es determina el procediment d'ocupació directa.

1.4.1. Criteris de repartiment de costos dels sistemes generals comuns

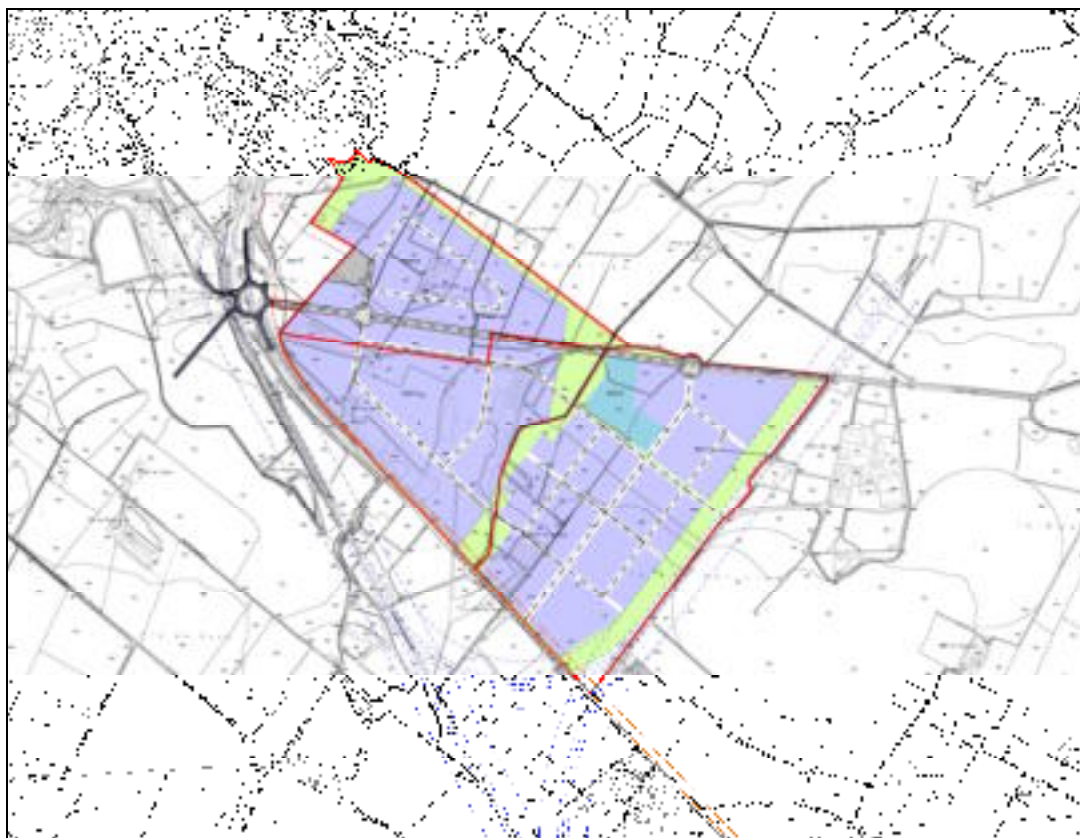
El repartiment de les despeses per a l'execució dels sistemes generals comuns s'estableix segons l'aprofitament urbanístic de cada sector. Tanmateix, i donat que els usos i l'edificabilitat bruta dels sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14 són els mateixos, es pot establir aquest repartiment segons la superfície bruta de cada sector. Així el repartiment de les despeses d'urbanització i gestió que es preveuen per a la urbanització, de conformitat amb la informació que es disposa a hores d'ara, serà el següent:

Infraestructures comunes imputables als sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

Nom sector	superfície	Despeses Urbanització sistemes generals comuns	%
SUD-12	316.135,55 m ² sòl	718.204,36 €	26,37%
SUD-13	313.839,45 m ² sòl	712.988,02 €	26,18%
SUD-14	568.972,07 m ² sòl	1.292.604,46 €	47,46%
TOTAL	1.198.947,07	2.723.796,84 €	100,00%

Infraestructures comunes imputables als sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

Nom sector	superfície	Despeses Urbanització sistemes generals comuns	%
SUD-11	52.082,24 m ² sòl	63.711,68 €	4,16%
SUD-12	316.135,55 m ² sòl	386.725,42 €	25,27%
SUD-13	313.839,45 m ² sòl	383.916,63 €	25,09%
SUD-14	568.972,07 m ² sòl	696.017,78 €	45,48%
TOTAL	1.251.029,31 m² sòl	1.530.371,51 €	100,00%



Planejament vigent

1.5. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número I.05 d'aquest Pla Parcial, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

La relació de les finques i propietaris que formen l'àmbit del sector són:

QUADRE RESUM SUPERFÍCIES PROPIETATS SECTOR 14 ALMACELLES									
finca	cadastre		propietat	superfície inclosa al PAU-1		superfície inclosa al PAU-2		superfície inclosa al SUD-14	
	pol.	parc.		m ²	%	m ²	%	m ²	%
A	9	178	INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	521,93 m ²	0,12%			521,93 m ²	0,09%
C	1	9001	DOMINI PÚBLIC	2.727,22 m ²	0,64%			2.727,22	0,48%
D	1	9	INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	24.631,99 m ²	5,79%			24.631,99 m ²	4,33%
S	1	9036	DOMINI PÚBLIC	173,82 m ²	0,04%			173,82 m ²	0,03%
E	1	203	INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	381.105,48 m ²	89,53%	16.066,03 m ²	11,21%	397.171,51 m ²	69,81%
F	1	202	INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	15.310,70 m ²	3,60%			15.743,77 m ²	2,77%
G	1	8	INSTITUT CATALÀ DEL SÒL			1.058,67 m ²	0,74%	1.058,67 m ²	0,19%
H	1	11	JOSÉ TORRES CASTAÑÉ			18.799,90 m ²	13,12%	18.799,90 m ²	3,30%
I	1	13	ILERPROTEIN S.L.			13.418,46 m ²	9,36%	13.418,46 m ²	2,36%
J	1	12	MERCEDES TORRES CASTAÑÉ			17.979,99 m ²	12,55%	17.979,99 m ²	3,16%
K	1	20	SEBASTIANA PASCUAL ALDABO			8.265,23 m ²	5,77%	8.265,23 m ²	1,45%
L	1	22	ILERPROTEIN S.L.			3.507,28 m ²	2,45%	3.507,28 m ²	0,62%
M	1	21	JULIÁN MORILLO RODRÍGUEZ			10.641,55 m ²	7,43%	10.641,55 m ²	1,87%
N	1	23	ILERPROTEIN S.L.			21.669,44 m ²	15,12%	21.669,44 m ²	3,81%
O	1	25	HEREDEROS DE FRANCISCO BALTASAR CAPDEVILA			17.737,78 m ²	12,38%	17.737,78 m ²	3,12%
P	1	26	JULIÁN MORILLO RODRÍGUEZ			3.930,61 m ²	2,74%	3.930,61 m ²	0,69%
Q	1	27	RAMÓN MUR OLIVA			3.264,02 m ²	2,28%	3.264,02 m ²	0,57%
R	1	9035	DOMINI PÚBLIC	1.206,48	0,28%	6.955,50 m ²	4,85%	8.161,98 m ²	1,43%
				425.677,62 m²	74,85%	143.294,45 m²	25,15%	568.972,07 m²	

2. Memòria de l'actuació

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Parcial del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del Lleó"

L'Institut Català del Sòl pretén desenvolupar un àmbit de sòl d'activitat econòmica, urbanitzat en condicions i a preu de cost, que afavoreixi la correcta implantació d'usos en el terme municipal d'Almacelles, dins el marc establert pel POUM d'aquest municipi. A més, la conveniència i oportunitat del present Pla es justifica, de forma preferent, per raons d'utilitat pública i d'interès social:

- La urbanització dels terrenys del sector urbanitzable delimitat d'activitats econòmiques "SUD-14 Mas del Lleó", permetrà la preparació de nou sòl industrial en condicions per a l'establiment de noves indústries dins del terme municipal d'Almacelles, d'acord amb les previsions del POUM.
- Aquesta ordenació respon als criteris fixats per la Modificació del POUM d'Almacelles en l'àmbit dels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14, que determina les condicions de desenvolupament i gestió del nou parc industrial de suport aeroportuari.
- La implantació d'un nou parc d'activitats econòmiques generarà un gran nombre de llocs laborals en el municipi, alhora que dinamitzarà i incidirà positivament en l'economia local, i per tant, suposarà una millora de la qualitat de vida dels habitants del municipi d'Almacelles. Cal tenir en compte que és previsible que el desenvolupament d'un dels sectors del parc de suport aeroportuari pot ser el motor per dinamitzar el desenvolupament dels altres sectors.
- La manca de sòl industrial d'aquestes condicions i l'existència de possible demanda justifiquen la intervenció.

L'actuació de l'Institut Català del Sòl aportarà a Almacelles sòl industrial amb tots els serveis necessaris, en condicions per instal·lar-hi noves indústries, amb els efectes estimulants per a la inversió que això suposa. A més, la cessió dels sistemes dels espais lliures i equipaments implicarà una dotació de sòl públic molt important per al municipi.

El desenvolupament del sector permetrà una oferta de sòl industrial i de serveis, amb infraestructura adequada per a la implantació d'aquestes activitats, que ha d'incidir positivament en l'economia local, evitant alhora la pressió urbanística a què estan sotmesos els terrenys urbanísticament no qualificats situats als marges de les carreteres i proper al sòl urbà.

2.2. Objectius i criteris de l'ordenació

Com ja ha quedat apuntat a l'apartat anterior, en parlar de la conveniència i oportunitat de la proposta, l'objectiu primer de l'actuació és el de desenvolupar un sector de sòl per a activitats econòmiques vinculat directament al nou aeroport del municipi d'Alguaire, Sector SUD-14, per tal d'implantar una nova àrea industrial que permeti dinamitzar els futurs sectors afavorint la implantació de noves indústries i la renovació de la situada dins del nucli urbà d'Almacelles.

Els objectius del Pla Parcial són:

- Aportar el sòl destinat a ús per activitats econòmiques necessari i suficient per cobrir la demanda d'implantació en aquest tipus de sòl en el municipi d'Almacelles.
- Ordenar urbanísticament l'estructura dels sistemes propis del sector i la seva connexió amb la resta de xarxes del municipi.
- Delimitar i definir els paràmetres bàsics que configuren les unitats de gestió adequades i necessàries per garantir el desenvolupament efectiu de l'àrea d'activitats econòmiques proposada.

Els criteris generals del Pla Parcial que es redacta, en consonància amb els estudis realitzats sobre el lloc, atenen els següents aspectes:

- Integració en la dinàmica natural de creixement del municipi.
- Relació amb el municipi, i amb les principals infraestructures viàries del municipi.
- Accessibilitat.
- Impacte paisatgístic. L'ordenació del sector haurà d'integrar el desenvolupament industrial dels sectors amb l'entorn agrari i els sòls de valor natural i de connexió adjacents a l'àmbit.
- L'ordenació del sectors haurà de regular la distribució d'usos, de manera que les zones verdes se situïn als marges de les sèquies existents.
- Caldrà respectar les zones de protecció i afectació de les infraestructures existents i futures.
- Caldrà executar els sistemes generals comuns a tots els sectors industrials de la zona, segons les determinacions establertes per la Modificació Puntual del POUM d'Almacelles en l'àmbit dels sectors SUD-12,SUD-13 i SUD-14.

2.3. Descripció de l'ordenació

2.3.1. Estructura general de l'actuació

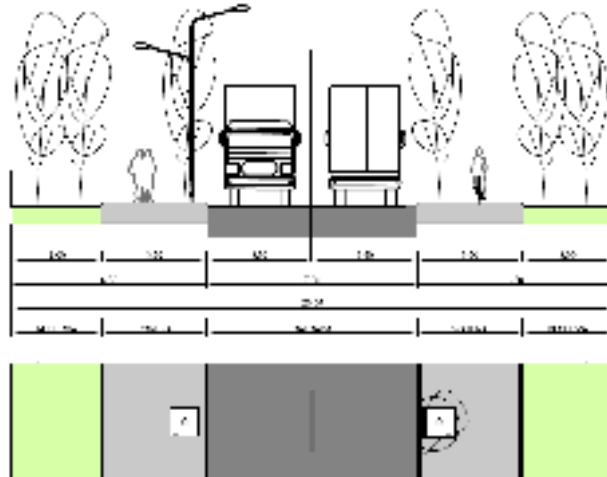
L'estructura general de l'ordenació està determinada per les característiques físiques del paratge i per les característiques establertes en la fitxa corresponent de la Modificació Puntual del POUM en l'àmbit dels sectors SUD-12,SUD-13 i SUD-14. Els principals criteris establerts per a la seva generació han estat: la correcta adaptació topogràfica, la major possible integració en el teixit del paisatge de l'entorn, la conservació i potenciació dels elements paisatgístics més característics del sector. I tot això, sent compatible amb una ordenació que sigui funcional i que optimitzi al màxim la utilització del preuat recurs del sòl.

El projecte s'estructura a partir d'una xarxa viària en retícula a la qual s'accedeix des del vial de connexió amb l'aeroport d'Alguaire. Es preveu que el vial central A connecti la N-240 i el vial fins a Alguaire. A partir d'aquest carrer, la resta de vials conformen les illes industrials intentant optimitzar els recorreguts i generant la resta de connexions amb el sector SUD-13 i amb la residència "Sant Joan de Déu". Amb aquest fi, el vial B conté una rambla arbrada que permetrà el recorregut peatonal i en bicicleta des del municipi fins a l'hospital.

Els espais lliures i l'equipament es situen de forma perimetral al voltant del sòl d'aprofitament privat, preveient una màxima concentració en la zona nord del sector proper a la rotonda de connexió amb el vial d'accés a l'aeroport d'Alguaire, com a transició entre l'espai agrícola i l'industrial, i com a coixí de separació entre sectors industrials.

2.3.2. Sistema viari

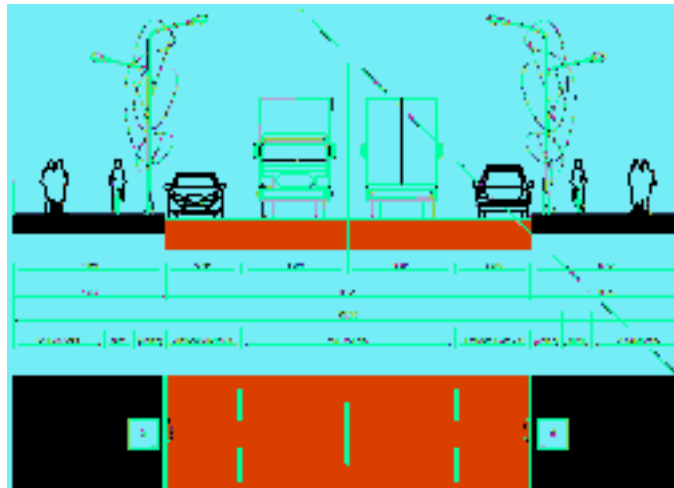
El vial d'accés a l'aeroport d'Alguaire constitueix part de les infraestructures comuns a executar conjuntament pels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14. La secció d'aquest vial serà la següent:



La vialitat interna del SUD-14 conforma una retícula, dintre de la qual s'estableix la següent jerarquia viària:

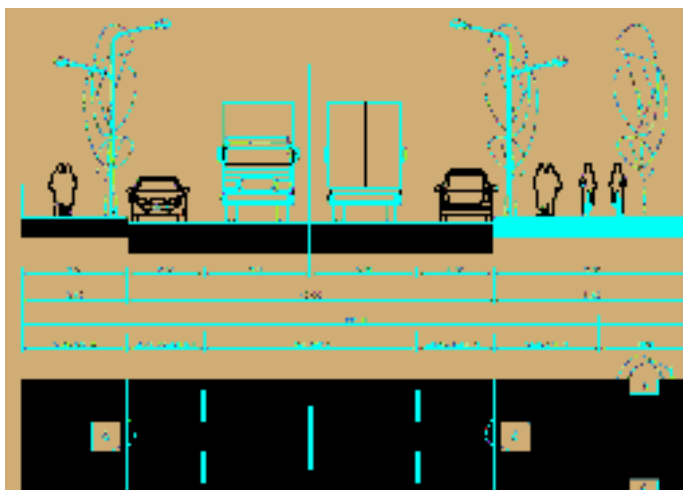
- Carrer A

Conforma, juntament amb el carrer B, la xarxa viària principal del sector. Aquest vial, de direcció Nord-Sud, connecta amb la rotonda d'accés al SUD-14 i constituirà en un futur la connexió entra l'actual N-240 i el vial de connexió amb l'aeroport d'Alguaire. La seva secció és de 22 metres, distribuïts de la següent manera:

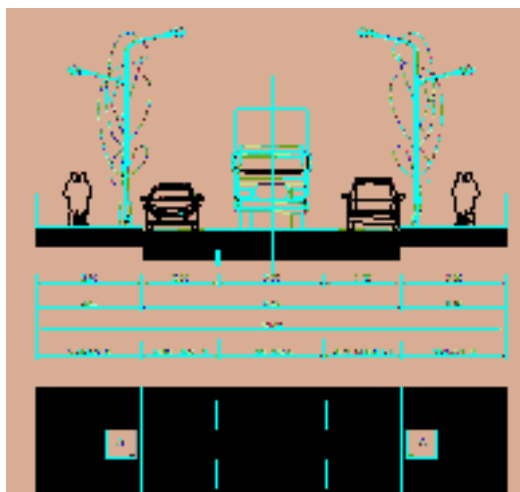


- Carrer B

És el vial d'accés al centre sanitari Joan de Déu, i forma part d'un recorregut peatonal des del municipi fins aquest equipament a través dels sectors 12, 13 i 14. La seva secció és de 22 metres, distribuïts de la següent manera:



- La resta de la xarxa viària bàsica del SUD-14 està formada per carrers de 15,5 metres d'amplada, amb la secció següent :



Les seccions de vial que en aquest Pla parcial s'especifiquen són fixes pel que fa a l'amplada total del viari. La distribució interior d'aquesta secció es precisarà en el corresponent Projecte d'urbanització.

2.3.3. Sistema d'equipaments i espais verds públics

El sistema d'espais lliures estan situats estratègicament per tal d'aconseguir la creació d'unes zones de protecció que redueixin l'impacte paisatgístic del sector amb l'entorn.

En primer lloc s'ubica una franja d'espais lliures al voltant del sector. Pel sud i per l'est se situen dues franjes verdes que coincideixen amb les proteccions de la N-240 i de l'eix ferroviari respectivament. Per la banda nord, la zona verda constitueix el límit amb el sòl no urbanitzable, mentre que la franja de verd a l'oest coincideix amb la sèquia existent.

En segon lloc, s'ha previst una rambla arbrada de 11.00 m integrada al carrer de connexió amb la residència de "Sant Joan de Déu". Aquest verd resta qualificat com a sistema viari perquè és part de la secció del vial.

La vegetació que s'hi planti haurà de ser preferentment autòctona, adaptada al clima de la zona i de fulla perenne.

El sòl destinat per a equipament públic s'ubica, segons les determinacions de la Modificació Puntual del POUM en l'àmbit dels SUD-12, SUD-13 i SUD-14, al nord del sector, recolzant-se sobre la carretera d'accés a l'aeroport i el carrer d'accés a la residència de "Sant Joan de Déu".

Segons la modificació puntual del POUM, els sòls per als sistemes generals d'espais lliures i equipaments, computen als efectes de les reserves per a sistemes locals que exigeix el DL 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

El sòl d'ús privat es situa al voltant del vial estructurador que connecta la carretera de l'aeroport i la N-240.

Es preveu la diversitat tipològica per adequar l'oferta del polígon a la possible demanda. Es proposen les tipologies parcel·làries següents:

- Parcel·la entre mitgeres, amb una superfície mínima de 1.000 m².
- Parcel·la aïllada petita, amb una superfície mínima de 2.500 m², situada al vial principal d'accés al polígon.
- Parcel·la aïllada mitjana, amb una superfície mínima de 4.000 m².
- Parcel·la aïllada gran, amb una superfície mínima de 8.000 m², situada en les zones més perifèriques, constituint les façanes de la carretera a l'aeroport i de la N-240.

Els paràmetres urbanístics que regulen l'ordenació queden definits a la normativa urbanística d'aquest Pla parcial.

2.3.5. Sistemes generals comuns

Formen part del sistema general comú als sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14 la vialitat i els serveis tècnics que es determinen a la Modificació puntual del POUM d'Almacelles que es tramita simultàniament al present Pla Parcial. Els propietaris dels terrenys inclosos en aquests sectors han de fer front a l'execució d'aquests sistemes, segons el sistema de repartiment especificat al planejament general. A la documentació gràfica del present Pla parcial s'especifica l'àmbit d'aquests sistemes generals comuns, que té una superfície de 16.094,97 m².

Sistemes generals comuns a executar pels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

1. La urbanització del vial d'accés a l'aeroport en tot el tram inclòs en l'àmbit de la present Modificació Puntual i la seva connexió, si s'escau, amb la rotonda prevista pel Ministeri de Foment a la N-240.
2. Les dues rotondes que, des de el vial d'accés a l'aeroport d'Alguaire, permeten l'accés a tots els sectors.
3. La xarxa general de sanejament necessària, a la que cada sector podrà connectar la seva pròpia, i la seva connexió fins a l'EDAR.

Sistemes generals comuns a executar pels sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

2. La depuradora d'aigües residuals (EDAR). Per a la construcció de l'EDAR i altres serveis que puguin ser necessaris, s'ha previst una reserva de sòl destinada a serveis tècnics en el punt més baix del conjunt, al límit del sector sud-oest del SUD-12. El sector o sectors que es desenvolupin en primer lloc podran utilitzar aquesta reserva per ubicar la EDAR. Així mateix, en el moment que es desenvolupin la resta de sectors, hi podran connectar la seva xarxa de recollida de residuals pagant la quota corresponent, o bé ampliant les instal·lacions si no hi ha suficient cabuda.

La Modificació puntual del POUM d'Almacelles que es tramita conjuntament estableix que, atès que els terrenys destinats a sistemes generals comuns estan inclosos en diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat (cadascun dels quals es gestionarà segons el sistema d'actuació previst al POUM d'Almacelles), els propietaris afectats els posaran a disposició de l'administració actuant en el moment en que aquesta procedeixi a executar les obres dels sistemes generals comuns necessaris per al desenvolupament d'algun dels sectors. Tot això

sens perjudici d'allò que preveu l'article 150 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de maig, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els articles 215 a 219 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, on es determina el procediment d'ocupació directa.

Els criteris de repartiment de costos dels sistemes generals comuns (La Modificació puntual del POUM d'Almacelles que es tramita conjuntament) són els següents:

Infraestructures comunes imputables als sectors SUD-12,SUD-13 i SUD-14.

Nom sector	superfície	Despeses Urbanització sistemes generals comuns	%
SUD-12	316.135,55 m ² sòl	718.204,36 €	26,37%
SUD-13	313.839,45 m ² sòl	712.988,02 €	26,18%
SUD-14	568.972,07 m ² sòl	1.292.604,46 €	47,46%
TOTAL	1.198.947,07	2.723.796,84 €	100,00%

Infraestructures comunes imputables als sectors SUD-11, SUD-12,SUD-13 i SUD-14.

Nom sector	superfície	Despeses Urbanització sistemes generals comuns	%
SUD-11	52.082,24 m ² sòl	63.711,68 €	4,16%
SUD-12	316.135,55 m ² sòl	386.725,42 €	25,27%
SUD-13	313.839,45 m ² sòl	383.916,63 €	25,09%
SUD-14	568.972,07 m ² sòl	696.017,78 €	45,48%
TOTAL	1.251.029,31 m² sòl	1.530.371,51 €	100,00%



Esquema ordenació

2.4. Informe ambiental

Segons estableix l'art. 84-85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'adjunta en l'annex 2 al present document l'Informe ambiental del Pla parcial "SUD-14 Mas del LLeó".

2.5. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Segons estableix l'art. 84-85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'adjunta en l'annex 3 al present document l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del "SUD-14 Mas del LLeó".

2.6. Xarxes de serveis

Les característiques referents al traçat i naturalesa, així com les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telecomunicacions, es reflectiran en el Projecte d'urbanització del Pla parcial del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del LLeó".

S'adjunta el plànol de xarxes bàsiques amb el seu traçat indicatiu. Les descripcions que s'hi detallen són enunciatives, serà el corresponent Projecte d'urbanització d'acord amb el Art. 70 del DL 1/2005, de 26 de juliol, que les determinarà amb precisió.

L'Ajuntament d'Almacelles està redactant un Pla especial per a la portada d'aigua als sectors industrials i per a l'execució d'altres serveis a escala municipal com la construcció d'un col·lector d'aigua fins a la riera de La Clamor. Aquest Pla especial establirà el traçat d'aquests serveis així com la participació dels sectors de sòl urbanitzable en els costos d'execució de les obres.

2.7. Sistema d'actuació i Administració Actuant

El sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà el "SUD-14 Mas del LLeó" és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, essent l'Administració actuant l'Institut Català del Sòl.

L'article 31.1.d de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, i modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, estableix com a una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució de plans propis o assumits com a tal, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació sobre urbanisme vigent a Catalunya.

Els articles 23 i 45 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, estableixen que l'Institut Català del Sòl, com a administració actuant en aquest cas, és receptora del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació corresponent.

L'article 7.2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística modifica l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i estableix que l'administració titular del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb l'aprofitament urbanístic que rep.

L'article 44 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, estableix que les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament, en aquest cas d'Almacelles, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants, i degudament urbanitzades.

En el sistema de cooperació els propietaris del polígon o unitat d'actuació aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

Pertoca formular el Projecte de reparcel·lació, si s'escau, al propietari de finques la superfície de les quals representi més del 50%, l'associació administrativa de cooperació, o l'administració actuant.

2.8. Pautes procedimentals

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics derivats són, segons l'aplicació de la Llei d'Urbanisme de 1/2005, de 26 de juliol (Art. 80 a 91):

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació provisional
3. Aprovació definitiva

No seran supòsit de modificacions de figures de planejament, les petites variacions de la superfície de l'àmbit o cada una de les diferents qualificacions urbanístiques del present Pla parcial, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques o de límits físics, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les parcel·les superiors al 5%.

2.8.1. Aprovació inicial

L'aprovació inicial dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi pertocuen a l'ajuntament corresponent (art 83.1).

El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat és de dos mesos des de la recepció de la documentació completa en el seu registre. Els plans urbanístics derivats no es poden ni admetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que s'haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 87.1 i 87.2):

- Aprovació inicial
- Suspensió
- Denegació

La suspensió o la denegació han d'ésser motivades. Els acords de suspensió de l'aprovació inicial s'apliquen per raons de defectes esmenables. Si no són esmenables s'ha de denegar. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable als promotors en produeix la caducitat (art.87.3).

Els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 83.4).

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes (art. 83.5).

2.8.2. Aprovació provisional

Pertoca a l'ajuntament corresponent l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i plans urbanístics derivats que afecten a un únic municipi (art. 83.1).

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finament del període d'informació pública. L'administració competent un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva (art.87.5).

Si es produeix un incompliment dels terminis establerts, les comissions territorials d'urbanisme se subroguen d'ofici en la competència municipal o supramunicipal. Es pot produir a instàncies dels interessats en cas d'incompliment dels terminis que estableix l'article 87 (art. 88).

2.8.3. Aprovació definitiva

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte del pla urbanístic derivat ha de ser sotmès a la comissió territorial d'urbanisme competent perquè l'aprovi definitivament (art. 78).

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet (art.89.3).

Si en la tramitació es produeix un acord que requereix la presentació d'un text refós o nova documentació, la resolució de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que el fixat per a l'aprovació definitiva (art. 89.5).

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura de planejament urbanístic pot adoptar les resolucions següents (art.90.1):

- Aprovació pura i simple o amb prescripcions de caràcter puntual.
- Suspensió total o parcial , per raó de deficiències esmenables.
- Denegació, per raó de vicis no esmenables.
- Retorn de l'expedient.

2.8.4. Plans d'aprovació municipal

En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'Ajuntament, el procediment és el següent:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament, en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, un cop incorporades les prescripcions fetes pels informes corresponents als diferents organismes afectats per raó de llurs competències i a la Comissió d'Urbanisme de Lleida.
3. Lliurament per part de l'Ajuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans.

2.9. Divisió poligonal

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació així com les condicions de la propietat del sòl, es preveu desenvolupar el sector en dos polígons d'actuació, executant les obres en una sola etapa per a cada polígon. Podrà segregarse, però, una part de la urbanització corresponent als acabats finals i de jardineria per a una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.

A cada etapa quedarà garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.



Esquema divisió poligonal

2.9.1. Equilibri poligonal

Per tal de demostrar l'equilibri dels diferents polígons, en base al compliment de l'article 91b. i 112 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 114 i 123 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, es calcula a continuació l'aprofitament de cada un d'ells.

L'aprofitament vindrà donat per les diferències entre el valor de les parcel·les urbanitzades i les despeses ocasionades pels costos d'urbanització i de gestió, valors que es definiran a continuació.

L'aprofitament d'un polígon es mesura en unitats d'aprofitament (UA). Es fixa la següent equivalència:

$$1\text{Unitat d'Aprofitament (UA)} = 145 \text{ €}$$

Despeses d'urbanització:

Els costos d'urbanització i gestió s'extreuen del càlcul MSV i altres condicionants previst al Projecte d'Urbanització, actualment en redacció. Es tracta d'una previsió del conjunt de les obres a realitzar en funció de la informació de què es disposa en el moment de la redacció d'aquest Pla parcial.

Estimació de costos d'urbanització	TOTAL	
Sistema d'espais lliures	5.124.208,00 €	35.339,37 UA
Reserva vial	0,00 €	0,00 UA
Xarxa viària	8.188.166,40 €	55.037,84 UA
Xarxes de serveis	13.312.374,40 €	90.377,21 UA
Sistemes generals comuns	1.988.622,24 €	13.714,64 UA
Urbanització secundària	2.662.474,88 €	18.361,90 UA
Imprevistos	1.502.748,27 €	10.363,78 UA
Despeses de gestió	2.168.366,99 €	14.954,26 UA
TOTAL DESPESES	21.634.586,77 €	147.771,77 UA

Aquesta previsió conté la part proporcional imputable al SUD-14 de les despeses derivades de l'execució dels sistemes generals comuns als sectors SUD-11, SUD-12, SUD-13 i SUD-14, segons el que s'estableix a la modificació puntual del POUM en l'àmbit dels sectors SUD-12, SUD-13 i SUD-14 que es tramita simultàniament.

Per tal de fer la divisió poligonal, es divideixen les despeses que haurà de costejar cada polígon. Una part d'aquestes despeses són imputables directament a cadascun dels polígons, com són els corresponents a la vialitat i zones verdes. La resta, que són les despeses comunes de les quals en gaudiran i són necessàries per als dos polígons, s'imputen proporcionalment a la superfície de cada polígon respecte la totalitat del sector.

Les despeses del polígon 1 i 2 són les següents:

Estimació de costos d'urbanització	POLÍGON 1		POLÍGON 2	
Sistema d'espais lliures	3.909.239,50 €	26.960,27 UA	1.214.968,50 €	8.379,09 UA
Reserva vial	0,00 €	0,00 UA	0,00 €	0,00 UA
Xarxa viària	5.972.918,40 €	41.192,54 UA	2.215.248,00 €	15.277,57 UA
Xarxes de serveis	9.882.157,90 €	68.152,81 UA	3.430.216,50 €	23.656,67 UA
Sistemes generals comuns	1.487.791,82 €	10.260,63 UA	500.830,42 €	3.454,00 UA
Urbanització secundària	1.988.931,58 €	13.716,77 UA	673.543,30 €	4.645,13 UA
Imprevistos	988.215,79 €	6.815,28 UA	514.532,48 €	3.548,50 UA
Despeses de gestió	1.482.323,69 €	10.222,92 UA	686.043,30 €	4.731,33 UA
TOTAL DESPESES	15.829.420,77 €	109.168,42 UA	5.805.166,00 €	40.035,63 UA

La distribució de costos entre els dos polígons fa possible l'execució i funcionament de cadascun d'ells, tenint en compte que el polígon 1 s'executarà abans que el polígon 2. Els trams dels carrers B,F i G situats en el polígon 1 que connecten amb el polígon 2 seran executats durant la urbanització del polígon 2, i per tant, els propietaris d'aquest polígon es faran càrrec dels costos d'urbanització d'aquests tres trams de carrer.

Ingressos:

El valor del m² del sòl privat és el resultat de l'estudi de viabilitat econòmica que s'efectua prèviament al desenvolupament de cada actuació. En el sector que ens ocupa prenen com a referència els següents valors de les parcel·les:

- Indústria aïllada gran=105 €/m²st o bé 0,72 UA/m²st
- Indústria aïllada mitjana =105 €/m²st o bé 0,72 UA/m²st
- Indústria aïllada petita=130 €/m²st o bé 0,9 UA/m²st
- Indústria en filera=145 €/m²st o bé 1UA/m²st

Els Ingressos obtinguts en els polígons 1 i 2 són els següents:

Estimació de l'aprofitament urbanístic											
		preus venda		POLÍGON 1			POLÍGON 2			TOTAL	
Indústria aïllada gran	0,72 UA/m ² st	97.613,77	105,00 m ² st	70.685,83 UA	30.946,59	0,72 UA/m ² st	m ² st	22.409,60 UA	128.560,35 m ² st	93.095,43 UA	
Indústria aïllada mitjana	0,72 UA/m ² st	36.086,62	105,00 m ² st	26.131,69 UA	68.893,55	0,72 UA/m ² st	m ² st	49.888,43 UA	104.980,17 m ² st	76.020,12 UA	
Indústria aïllada petita	0,90 UA/m ² st	46.695,32	130,00 m ² st	41.864,77 UA	0,00	0,90 UA/m ² st	m ² st	0,00 UA	46.695,32 m ² st	41.864,77 UA	
Indústria entre mitgeres	1,00 UA/m ² st	58.472,91	145,00 m ² st	58.472,91 UA	0,00	1,00 UA/m ² st	m ² st	0,00 UA	58.472,91 m ² st	58.472,91 UA	
TOTAL DESPESES		238868,62	m²st	197.155,20 UA	99840,14	m²st	72.298,03 UA	338.708,75 m²st	269.453,23 UA		

Equilibri poligonal:

L'article 123 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, estableix que:

"Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

(...)

Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar(..)"

El dos polígons del present Pla Parcial del sector d'activitat econòmica SUD-14 "Mas del Lleó" estan equilibrats, tant pel que fa als beneficis com pel que fa a les càrregues d'urbanització del sector, tal com es mostra en el quadre següent:

	POLÍGON 1	POLÍGON 2	TOTAL SECTOR
Superfície polígon	425677,62 m2	143294,45 m2	568972,07 m2
Despeses d'urbanització	109.168,42 UA	40.035,63 UA	149.204,05 UA
Despeses/superfície	0,26 UA/m2	0,28 UA/m2	0,26 UA/m2
Diferència de Despeses/Superfície respecte total del sector	-2,20 %	6,54 %	
Aprofitament	197.155,20 UA	72.298,03 UA	269.453,23 UA
Aprof. Mitjà	0,46 UA/m2	0,50 UA/m2	0,47 UA/m2
Diferència d'Aprofitament/Superfície respecte total del sector	-2,20 %	6,54 %	

Les despeses imputables al polígon 2 que siguin necessàries pel funcionament del polígon 1, com és la part proporcional de la rotonda d'accés, la depuradora, el dipòsit d'aigua potable i la xarxa de mitja tensió interior i exterior, hauran de ser assumides pels propietaris del segon polígon i quedaran reflectides en el projecte de gestió urbanística que es redacti per al polígon 2.

3. Quadres de dades

3.1. Quadre de característiques del sector

SUD-14 Mas del Lleó	PAU - 1		PAU - 2		SUD - 14	
	425.677,62 m ² s	100,00%	143.294,45 m ² s	100,00%	568.972,07 m ² s	100,00%
Sòl Públic						
Sistema d'espais lliures	78.184,79 m ² s	18,37%	24.299,37 m ² s	16,96%	102.484,16 m ² s	18,01%
Sistema d'equipaments	32.448,74 m ² s	7,62%			32.448,74 m ² s	5,70%
Sistema de serveis tècnics	4.291,00 m ² s	1,01%	224,00 m ² s	0,16%	4.515,00 m ² s	0,79%
Sistema Ferroviari	25.204,22 m ² s	5,92%			25.204,22 m ² s	4,43%
Sistema general viari	8.400,79 m ² s	1,97%			8.400,79 m ² s	1,48%
Reserva sistema general viari	7.694,21 m ² s	1,81%			7.694,21 m ² s	1,35%
Xarxa viària	40.330,74 m ² s	9,47%	10.845,30 m ² s	7,57%	51.176,04 m ² s	8,99%
Reserva de vialitat	0,00 m ² s	0,00%	8.085,64 m ² s	5,64%	8.085,64 m ² s	1,42%
TOTAL SÒL PÚBLIC	196.554,49 m²s	46,17%	43.454,31 m²s	30,33%	240.008,80 m²s	42,18%
Sòl privat						
5a.3. Indústria aïllada gran	97.613,77	22,93%	30.946,59	21,60%	128.560,35	22,60%
5a.2. Indústria aïllada mitjana	36.086,62	8,48%	68.893,55	48,08%	104.980,17	18,45%
5a.1. Indústria aïllada petita	46.695,32	10,97%			46.695,32	8,21%
6. Indústria entre mitgeres	48.727,42	11,45%			48.727,42	8,56%
TOTAL SÒL PRIVAT	229.123,13	53,83%	99.840,14	69,67%	328.963,27	57,82%

3.2. Quadre comparatiu planejament vigent

	Modificació POUM Almacelles	Pla parcial SUD 14
Espais verds:	10%	102.674,88 18,05%
Equipaments:	5%	32.504,74 5,71%
Edificabilitat bruta total:	Segons condicions d'edificació (màxim 0'6 m ² st/m ² s)	0,60 m ² st/m ² s
Edificabilitat total:	341.383,24 m ² st	338.708,76 m ² st
Edificabilitat neta indústria aïllada:	-	1,00 m ² st/m ² s
Edificabilitat neta entre mitgeres	-	1,20 m ² st/m ² s

3.3. Quadre de característiques en sòl privat

Núm. Parcel·la	PAU - 1			PAU - 2			SUD - 14	
	sòl	índex edificabilitat neta	edificabilitat total	sòl	índex edificabilitat neta	edificabilitat total	sòl	edificabilitat total
1	17.430,98	1,00	17.430,98				17.430,98	17.430,98
2	25.296,25	1,00	25.296,25				25.296,25	25.296,25
3	5.856,87	1,00	5.856,87				5.856,87	5.856,87
4	5.842,41	1,00	5.842,41				5.842,41	5.842,41
5	5.870,87	1,00	5.870,87				5.870,87	5.870,87
6	5.870,87	1,00	5.870,87				5.870,87	5.870,87
7	6.322,81	1,00	6.322,81				6.322,81	6.322,81
8	6.322,81	1,00	6.322,81				6.322,81	6.322,81
9				5.602,00	1,00	5.602,00	5.602,00	5.602,00
10				4.676,29	1,00	4.676,29	4.676,29	4.676,29
11				8.217,20	1,00	8.217,20	8.217,20	8.217,20
12				8.217,20	1,00	8.217,20	8.217,20	8.217,20
13				6.876,29	1,00	6.876,29	6.876,29	6.876,29
14				5.602,00	1,00	5.602,00	5.602,00	5.602,00
15				5.228,40	1,00	5.228,40	5.228,40	5.228,40
16				4.387,00	1,00	4.387,00	4.387,00	4.387,00
17				5.243,40	1,00	5.243,40	5.243,40	5.243,40
18				5.228,40	1,00	5.228,40	5.228,40	5.228,40
19				4.387,00	1,00	4.387,00	4.387,00	4.387,00
20				5.228,39	1,00	5.228,39	5.228,39	5.228,39
21	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
22	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
23	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
24	3.036,92	1,00	3.036,92				3.036,92	3.036,92
25	3.036,92	1,00	3.036,92				3.036,92	3.036,92
26	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
27	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
28	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
29	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
30	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
31	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
32	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
33	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
34	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
35	2.821,00	1,00	2.821,00				2.821,00	2.821,00
36	3.008,92	1,00	3.008,92				3.008,92	3.008,92
37	1.805,46	1,20	2.166,55				1.805,46	2.166,55
38	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
39	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
40	1.631,54	1,20	1.957,85				1.631,54	1.957,85
41	1.631,54	1,20	1.957,85				1.631,54	1.957,85
42	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
43	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
44	1.805,46	1,20	2.166,55				1.805,46	2.166,55
45	1.805,46	1,20	2.166,55				1.805,46	2.166,55
46	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
47	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
48	1.631,54	1,20	1.957,85				1.631,54	1.957,85
49	1.631,54	1,20	1.957,85				1.631,54	1.957,85
50	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
51	1.203,46	1,20	1.444,15				1.203,46	1.444,15
52	1.805,46	1,20	2.166,55				1.805,46	2.166,55
53	1.978,97	1,20	2.374,76				1.978,97	2.374,76
54	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
55	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
56	1.761,03	1,20	2.113,24				1.761,03	2.113,24
57	1.761,03	1,20	2.113,24				1.761,03	2.113,24
58	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
59	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
60	1.978,97	1,20	2.374,76				1.978,97	2.374,76
61	1.978,97	1,20	2.374,76				1.978,97	2.374,76
62	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
63	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
64	1.761,03	1,20	2.113,24				1.761,03	2.113,24
65	1.761,03	1,20	2.113,24				1.761,03	2.113,24
66	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
67	1.298,97	1,20	1.558,76				1.298,97	1.558,76
68	1.978,97	1,20	2.374,76				1.978,97	2.374,76
69				30.946,59	1,00	30.946,59	30.946,59	30.946,59
70	31.863,06	1,00	31.863,06				31.863,06	31.863,06
71	23.023,48	1,00	23.023,48				23.023,48	23.023,48
TOTAL	229.123,14		238.868,63	99.840,14		99.840,14	328.963,28	338.708,76

4. Pla d'etapes - cessions de sòl i obra urbanitzadora

4.1. Pla d'etapes

Per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial es podran redactar, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla parcial i del Pla general del municipi d'Almacelles.

En virtut d'allò que es disposa en els articles 65 i 66 del Real Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els Plans parcials poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 70. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

En el cas del present Pla parcial del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del Lleó", les obres d'urbanització bàsiques es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització. El Projecte d'urbanització d'obres bàsiques i el projecte d'urbanització d'obres complementaries definiran les etapes d'urbanització. Les obres corresponents a la primera etapa s'hauran d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, un cop finalitzades les obres d'urbanització, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

En compliment de l'article 83.1.e) del decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a l'inici i finalització de l'edificació serà de 6 anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar.

4.2. Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament d'Almacelles es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla parcial en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Institut Català del Sòl de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

L'Institut Català del Sòl s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament d'Almacelles signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'article 121.a de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, d'Urbanisme, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

5. Avaluació econòmica

5.1. Cost de les obres d'urbanització i gestió

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del MSV (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableix el valor de les obres de vialitat amb base a l'obtenció d'un cost per metre quadrat, el qual s'aplica a la superfície total de vials a realitzar.

El valor així obtingut inclou el moviment de terres, la pavimentació dels vials, les xarxes de clavegueram, de baixa tensió, d'abastament d'aigua i telefònica, així com l'enllumenat públic. S'anomena obra principal.

A aquest cost cal afegir les obres que també afecten l'actuació i són diferents de la vialitat pròpiament dita, les quals anomenarem obra secundària. A més, s'inclouen les despeses corresponents als sistemes generals comuns per tots els sectors, tal com estableix la Modificació Puntual del POUM d'Almacelles en l'àmbit dels SUD-12, SUD-13 i SUD-14.

De conformitat amb la informació que es disposa a hores d'ara, les despeses d'urbanització i gestió que es preveuen per a la urbanització del SUD-14 ascendeixen a:

Estimació de costos d'urbanització	TOTAL	
Sistema d'espais lliures	5.124.208,00 €	35.339,37 UA
Reserva vial	0,00 €	0,00 UA
Xarxa viària	8.188.166,40 €	55.037,84 UA
Xarxes de serveis	13.312.374,40 €	90.377,21 UA
Sistemes generals comuns	1.988.622,24 €	13.714,64 UA
Urbanització secundària	2.662.474,88 €	18.361,90 UA
Imprevistos	1.502.748,27 €	10.363,78 UA
Despeses de gestió	2.168.366,99 €	14.954,26 UA
TOTAL DESPESES	21.634.586,77 €	147.771,77 UA

El projecte d'urbanització del Pla parcial del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del Lleó", així com el projecte d'urbanització de les infraestructures comuns acabarà de detallar les despeses d'urbanització totals.

5.2. Repercussió dels costos d'urbanització

La repercussió per metre quadrat de sòl total de l'àmbit és de:

$$\frac{21.634.586,77 \text{ €}}{568.972,07 \text{ m}^2\text{sòl}} = 38,02 \text{ €/m}^2\text{sòl}$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$\frac{21.634.586,77 \text{ €}}{338.708,76 \text{ m}^2\text{st}} = 63,87 \text{ €/m}^2\text{st}$$

5.3. Fons disponibles

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent.

Barcelona, octubre de 2008

EL CAP D'EQUIP E.F.

Vist i plau
EL CAP DE LA UNITAT DE PLANEJAMENT
I GESTIÓ URBANÍSTICA

ANNEX 1

Resum de l'abast de les determinacions del Pla en compliment de l'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que modifica l'article 8.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El present Pla parcial desenvolupa les característiques plantejades per la Modificació puntual del POUM d'Almacelles a l'àmbit del sector d'activitat econòmica "SUD-14 Mas del Lleó", i és l'instrument adequat per la transformació urbanística del sòl, que en aquest cas és urbanitzable delimitat, garantint el creixement de l'activitat econòmica del municipi.

L'objectiu principal d'aquesta actuació és desenvolupar un nou sector d'activitat econòmica. Urbanitzar a preu de cost i augmentar l'oferta existent per tal d'afavorir la implantació d'activitats d'aquestes característiques dins del terme municipal d'Almacelles.

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquest Pla parcial, són:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos des del finament del període d'informació pública. Un cop aprovat s'ha de lliurar l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Lleida en un termini de deu dies.
3. Aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Lleida.

En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'Ajuntament, el procediment és el següent:

4. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament, en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
5. Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament, un cop incorporades les prescripcions fetes pels informes corresponents als diferents organismes afectats per raó de llurs competències i a la Comissió d'Urbanisme de Lleida.
6. Lliurament per part de l'Ajuntament a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, de la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans.

Un cop publicada l'aprovació definitiva del Planejament al diari o Butlletí Oficial corresponent, el document de planejament serà plenament executiu.

El procés de reparcel·lació consisteix en el següent:

1. Repartir equitativament beneficis i càrregues.
2. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a l'execució de sòl públic (vialitat, equipament, zones verdes, sistemes tècnics, etc.).
3. Cedir a l'administració actuant de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Costejar i executar la urbanització i les infraestructures de connexió amb els sistemes generals urbanístics exteriors i les obres d'ampliació o reforçament d'aquests, quan calguin.
5. Participar en els costos d'implantació d'infraestructures de transport públic.
6. Edificar els solars en els terminis i condicions establerts al planejament.

7. Conservar les obres d'urbanització quan s'hagi assumit aquesta obligació.

Per completar el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, els propietaris reben aprofitament, és a dir, dret a edificar superfície de sostre d'aprofitament privat, en funció del percentatge de sòl aportat. Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar segons el que preveu el Pla parcial seran indemnitzades a cadascun dels propietaris amb càrrec al projecte de reparcel·lació.

L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant. Un cop aprovat inicialment el projecte de reparcel·lació es posa a informació pública per un termini d'un mes, notificant personalment a les persones interessades. Dins d'aquest termini es poden interposar al·legacions. Un cop informades les al·legacions es procedeix a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació amb notificació personal a les persones interessades. Dins del termini d'un mes es poden interposar recursos d'alçada davant el Conseller de Política Territorial.

D'altra banda es redacta simultàniament el projecte d'urbanització del sector, per poder executar les obres d'urbanització, és a dir, vials amb tots els serveis d'aigua, electricitat, telèfon, clavegueram, etc., també s'urbanitzen les zones verdes.

L'Ajuntament aprova inicialment i definitivament el projecte d'urbanització. L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.