

Ajuntament de La Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL

APROVACIÓ INICIAL

Març de 2019



Telèfon: (973) 24 81 65
e-mail: estudibonaire@gmail.com

ÍNDEX

DOCUMENT COMPRESIU.....	5
1- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	7
2- PROPOSTA DE L'ACTUACIÓ.....	7
3- ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	7
4- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	8
MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS.....	11
1- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	18
2- CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	19
3- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.....	26
4- CRITERIS I OBJECTIUS.....	29
5- ESTUDI D'ALTERNATIVES I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	30
6- INFORME MEDIAMBIENTAL.....	40
7- AVALUACIÓ ECONÓMICA.....	40
8- AGENDA I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS.....	46
9- ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.....	47
10- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	47
11- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	48
NORMATIVA.....	51
ANNEXES.....	65
ANNEX1: FITXES CADASTRALS I NOTES SIMPLES.....	67
ANNEX 2: REPORTATGE FOTOGRÀFIC.....	71
ANNEX 3: INFORMES.....	73
PLÀNOLS.....	75
1 – SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.....	77
2 – TOPOGRÀFIC.....	77
3 - ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	77
4 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 1).....	77
5 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 2).....	77
6 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 3).....	77
7 - PLANEJAMENT VIGENT.....	77
8 – ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	77
9 – PROPOSTA D'ORDENACIÓ (alternativa 1).....	77
10 – PROPOSTA D'ORDENACIÓ (alternativa 2).....	77
11 – I.1.PLANEJAMENT VIGENT - ESCALA 1:5000.....	77
12 – I.2. PLANEJAMENT VIGENT - ÀMBIT A – ESCALA 1:1000.....	77
13 – I.3. PLANEJAMENT VIGENT - ÀMBIT B – ESCALA 1:1000.....	77
14 – O.1.PLANEJAMENT PROPOSAT - ESCALA 1:5000.....	77
15 – O.2. PLANEJAMENT PROPOSAT - ÀMBIT A – ESCALA 1:1000.....	77
16 – O.3. PLANEJAMENT PROPOSAT - ÀMBIT B – ESCALA 1:1000.....	77

DOCUMENT COMPRENSIU

1- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la present modificació puntual de les NSP de La Fuliola és el reajustament del sòl industrial no desenvolupat amb la transformació d'usos de l'àmbit assenyalat en les Normes Subsidiàries, dins del terme municipal de La Fuliola.

Aquesta modificació permetrà el manteniment i la millora de l'activitat industrial i econòmica existent a La Fuliola. D'aquesta manera es pretén simplificar la gestió dels polígons i possibilitar el ràpid desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl.

2- PROPOSTA DE L'ACTUACIÓ

La proposta de la present modificació és reclassificar una part del sòl descrita a continuació:

D'una banda la parcel·la G que està qualificada com a Sòl Agrícola General dins de les Normes Subsidiàries del municipi de La Fuliola. Aquesta parcel·la de 4.796 m² de superfície gràfica forma part d'un immoble de sòl urbà amb ús industrial i una superfície gràfica total de 13.614 m². Es proposa transformar aquesta parcel·la d'ús agrari a ús industrial, per tal d'afavorir la continuïtat de la zona industrial existent anomenada anteriorment.

Es vol compensar aquest canvi amb la transformació del Sòl Apte per Urbanitzar "Polígon Industrial" SAU-3 de les Normes Subsidiàries del municipi de la Fuliola, a Sòl Agrícola General, ja que totes les finques colindants formen part d'aquesta classe de sòl. Es tracta de les parcel·les 01, 02 i 03 amb una superfície gràfica total de 104.446 m².

D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa que propugnava la transformació d'ús a residencial, quedant tota la parcel·la de la Cooperativa agrícola d'Ivars amb ús industrial (Clau 4), tant la part oest que actualment es qualifica com a Sòl Residencial (Clau 2a) com la part est actualment com a Sòl Industrial (Clau 4).

D'altra banda, les parcel·les colindants a la Cooperativa agrícola d'Ivars corresponents a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006, amb una superfície gràfica total dins de l'àmbit d'actuació de 24.368 m², actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General. Per tal de compensar la supressió del Pla Especial de La Cooperativa i permetre el creixement d'aquesta indústria, es proposa un canvi d'aquestes parcel·les a Sòl Industrial (Clau 4), a través de l'aplicació d'un Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, que es descriurà en la fitxa a l'article 122, substituint al SAU-3.

El motiu principal és que no es podrà reubicar en el SAU 3 i que per la seva ubicació és un lloc adient per la indústria, ja que es troba en la zona límit entre el sòl agrícola i el sòl urbà i consolida les edificacions existents, admetent l'ús d'activitat econòmica.

3- ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació correspon, d'acord amb l'apartat anterior, a quatre àmbits diferenciats:

- Actual Polígon Industrial SAU-3 corresponent a les parcel·les 01, 02 i 03, amb referència cadastral 3510701CG3231S0001EO, 3510702CG3231S0001SO i 3510703CG3231S0001ZO, amb una superfície gràfica total de 104.446 m², i actualment qualificades com a Sòl Apte per Urbanitzar dins de les Normes Subsidiàries del municipi de la Fuliola.

- Parcel·la de la nova UA7, corresponent a la parcel·la G dintre de la finca 18 de Boldú, amb referència cadastral 4109001CG3240N0007DJ, amb una superfície gràfica de de 4.796 m² i qualificada com a Sòl Agrícola General dins de les Normes Subsidiàries del municipi de La Fuliola.
- Parcel·les del nou SUD-4, corresponents a l'actual Pla Especial de la Cooperativa, corresponent a les parcel·les cadastrals 5399628CG3159N0001EW i 5399629CG3159N0001SW amb una superfície gràfica total de 6.151 m² en total. Actualment qualificades com a Sòl industrial amb la possibilitat de passar a sòl residencial amb l'aplicació del Pla Especial que quedarà eliminat amb aquesta modificació i per tant seguirà sent sòl industrial.
- Parcel·les del nou SUD-4, corresponents a l'actual parcel·la de la Cooperativa agrícola situada a l'altra banda del carrer, amb referència cadastral 5399627CG3159N0001JW amb una superfície gràfica de 2.160 m², i actualment classificada com a Sòl urbà en zona d'edificació lineal en agrupament, Clau 2a. I que passarà a formar part del sòl industrial, Clau 4, amb la intenció de reconèixer les instal·lacions existents i garantir la continuïtat de l'activitat. En cap cas s'incrementarà el sostre permès actualment per les NNSS de la Fuliola. Però si que es canvia l'ús de residencial a industrial.
- Parcel·les del nou SUD-4, corresponent a les finques colindants a la Cooperativa agrícola corresponents a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006 i a les finques cadastrals 25122A006000340000PH, 25122A006000320000PZ, 25122A006000320000PZ, 25122A006000300000PE i 25122A006000290000PZ amb una superfície gràfica dins de l'àmbit d'actuació de 24.368 m². Actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General i amb aquesta modificació puntual es pretén que siguin modificades a Sòl Industrial (Clau 4) a través d'un Pla Especial del nou sector "Indústria Agrària de la Cooperativa".

4- SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

En aquest àmbit, i d'acord l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, es suspendran la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització durant un màxim de dos anys, d'acord amb l'article 74.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i que la Llei 3/2012 no modifica. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió no se'n podrà adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per idèntica finalitat, fins que no hagin transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.



Àmbit afectat amb suspensió de llicències.

La Fuliola, març de 2019

Santiago Sindreu i Pedragosa, Arquitecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL NNSS

0- ANTECEDENTS

Es realitza la consulta d'avaluació ambiental de la present modificació puntual, s'han rebut els següents informes:

Informes	Data	Resposta / Conclusió
Departament de Cultura	01.10.2018	Emet informe favorable.
Departament d'interior, Protecció Civil	04.10.2018	Emet informe favorable.
Departament de Territori i Sostenibilitat. Biodiversitat	08.10.2018	Emet informe favorable.
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental	15.10.2018	Emet informe amb consideracions respecte al risc d'inundacions.
Departament de Territori i Sostenibilitat. Serveis Territorials de Lleida	30.10.2018	Emet informe amb consideracions destacables respecte a aspectes d'ordenació urbanística, i de paisatge especificats a continuació.

En l'informe del Departament de Cultura es fan les següents consideracions i conclusions:

- 01.10.2018:

Segons l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, cap jaciment arqueològic i paleontològic conegut i documentat a la Carta Arqueològica de l'Urgell, terme municipal de La Fuliola, ni cap element del patrimoni arquitectònic resta afectat per l'esmentat, per tant s'informa favorablement la modificació presentada.

En l'informe del Departament d'Interior es fan les següents consideracions i conclusions:

En relació amb l'assumpte de referència i després d'haver estudiat la informació aportada (Document ambiental estratègic simplificat, Document d'avanç i Estudi d'avaluació de la mobilitat generada), us comunico que, per les característiques d'aquesta modificació, no té afectacions envers els riscos i la protecció civil.

En l'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat es fan les següents consideracions i conclusions en relació a la biodiversitat:

La reclassificació proposada en aquesta modificació puntual, no afecta a cap àrea d'interès faunístic i florístic i/o zona humida. No hi ha cap vector de biodiversitat que es pugui veure afectat.

En l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental es fan les següents consideracions i conclusions:

Consideracions:

D'acord amb la cartografia de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, l'extrem est del nou sector SUD-4 és susceptible d'afectació per les avingudes periòdiques amb períodes de retorn de 100 i 500 anys.

En aquest sentit, el Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del Reglament de domini públic hidràulic estableix que les noves edificacions i usos associats en aquells sòls en situació bàsica de sòl rural en la data de l'entrada en vigor del Real Decret esmentat s'executaran en la mesura del possible fora de zones inundables i, en cas contrari, caldrà preveure les pertinents mesures correctores destinades a minimitzar el risc.

En conseqüència, la proposta haurà de comptar amb l'informe favorable de l'organisme competent en matèria de risc d'inundacions pel que fa a la seva compatibilitat respecte el Reglament de Domini Públic Hidràulic vigent però, per les característiques de la Modificació i les dels àmbits afectats, es considera no comporta canvis significatius en la funcionalitat ambiental del sòl no urbanitzable ni en el medi ambient en general.

Conclusions

Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació de les Normes subsidiàries de la Fuliola per reajustament del sòl industrial no comporta efectes ambientals significatius amb la precisió que caldrà comptar amb l'informe favorable de l'organisme competent en matèria de risc d'inundacions, pel que fa a la compatibilitat de la proposta respecte el Reglament de Domini Públic Hidràulic vigent.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 3: SUD-4" i s'ha afegit el plànol nº 11 d'inundabilitat, de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

En l'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat dels Serveis Territorials de Lleida es fan les següents consideracions i conclusions:

- Aspectes d'ordenació de territori: *la proposta és coherent amb la normativa territorial del Pla territorial parcial de Ponent.*

En la tramitació urbanística del document, caldrà justificar el compliment de l'art 9 del TLUC, en relació amb els riscos d'inundació que poden afectar al nou sector urbanitzable delimitat proposat, atès que en la documentació aportada es detecta un possible risc, d'acord amb el plànol d'hidrologia.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 3: SUD-4" i s'ha afegit el plànol nº11 d'inundabilitat, de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

- Aspectes d'ordenació urbanística: *amb caràcter general es valora positivament l'objectiu de la proposta.*

Pel que fa l'àmbit 2, si bé es considera adequada la configuració de creixements en continuïtat amb els sòls d'usos industrials existents, manca delimitar un àmbit de polígon

d'actuació urbanística que prevegi la cessió i urbanització dels vials corresponents, així com la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic generat. Pel nou PAU, caldrà aportar també la viabilitat econòmica i els terminis d'execució incloent llur edificació.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 2: UA-7 (Parcel·la G en la zona industrial nord-oest)", en l'apartat "7.Anàlisi econòmic", en l'apartat "8.Agenda i programa de les actuacions", en l'apartat de "Normativa vigent" i en la documentació gràfica de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

També cal justificar adequadament l'interès públic de la eliminació del vial previst per la normativa vigent, d'acord amb la mobilitat de l'entorn i la generada per la modificació.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 2: UA-7 (Parcel·la G en la zona industrial nord-oest)", de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

No es considera adequada la configuració d'una possible façana continua de més de 200m a la carretera, aspecte que caldrà modificar amb la determinació de mesures que garanteixin la no configuració d'un front continu tan prolongat.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 2: UA-7 (Parcel·la G en la zona industrial nord-oest)", en l'apartat de "Normativa vigent" i en la documentació gràfica de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

Pel que fa la regulació normativa:

Sector SUD 4:

- Cal determinar els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments, segons estableix TRLUC.*
- Pel que fa les condicions de gestió, cal concretar si es pot delimitar un o més polígons d'actuació urbanística.*
- Manca establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament, determinant la graduació espacial i temporal per al seu desenvolupament i execució.*
- Cal determinar la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.*

Definició de les qualificacions urbanístiques de zona industrial semi aïllada i entre mitgeres, claus 4a i 4: caldrà justificar convenientment o eliminar els usos compatibles.

Clau 4b: on es fixa la separació a llindars, no s'entén que no sigui d'aplicació per les ampliacions dels edificis existents.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 3: SUD-4", en l'apartat "7.Anàlisi econòmic", en l'apartat "8.Agenda i programa de les actuacions", en l'apartat de "Normativa vigent" i en la documentació gràfica de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

Pel que fa l'avaluació econòmica i financera:

- *S'ha d'incorporar en el document de proposta un apartat independent amb l'informe de sostenibilitat econòmica que ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, considerant els àmbits i sectors de desenvolupament.*
- *Cal aportar l'avaluació econòmica del sector SUD 4, i de l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Boldú (àmbit 2).*
- *Cal aportar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació només pel que fa els terrenys classificats de sòl urbà subjectes a transformació de l'ús residencial (clau 2a) a industrial (clau 4a).*

Justificat i modificat en l'apartat de "7-Avaluació econòmica" de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

Pel que fa la documentació:

- *Cal aportar la documentació de l'art 99 del TRLUC només pel que fa els terrenys classificats de sòl urbà subjectes a transformació de l'ús residencial (clau 2a) a industrial (clau 4a).*
- *Manca aportar plànols de la proposta a una escala mínima de 1:1000, amb la informació detallada, sobre base cartogràfica oficial, incorporant les diferents línies que delimiten les classes de sòl.*
- *En l'àmbit 1 i 2, caldrà grafiar la continuïtat de les línies d'afectació i edificació corresponents a la carretera C-53, d'acord amb l'informe sectorial corresponent, així com les relatives als camins de Balaguer i Linyola, en coherència amb el planejament vigent.*
- *Pel que fa l'estudi de la mobilitat generada aportat, aquest no recull les noves classificacions de sòl urbà i urbanitzable amb els sostres potencials d'ús industrial generats i per tant, cal modificar els càlculs de la mobilitat generada i establir les mesures corresponents.*

Justificat i modificat tant en la documentació gràfica com en els annexes de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial. També s'han realitzat els canvis convenients en l'apartat "3- Avaluació de la mobilitat generada" de l'estudi de mobilitat, annex a la present modificació puntual.

- *Aspectes de paisatge: Suposa una millora substancial també des del punt de vista paisatgístic.*

Pel que fa l'ampliació del sòl urbà de Boldú (l'àmbit 2), la possibilitat de generar una façana contínua de més de 200m lineals enfront a la carretera C-53, pot suposar un impacte negatiu, aspecte que caldria millorar, considerant la fragmentació del front edificable, així

com establint aspectes de la urbanització del vial paral·lel a la carretera que afavoreixin la integració paisatgística dels volums edificats.

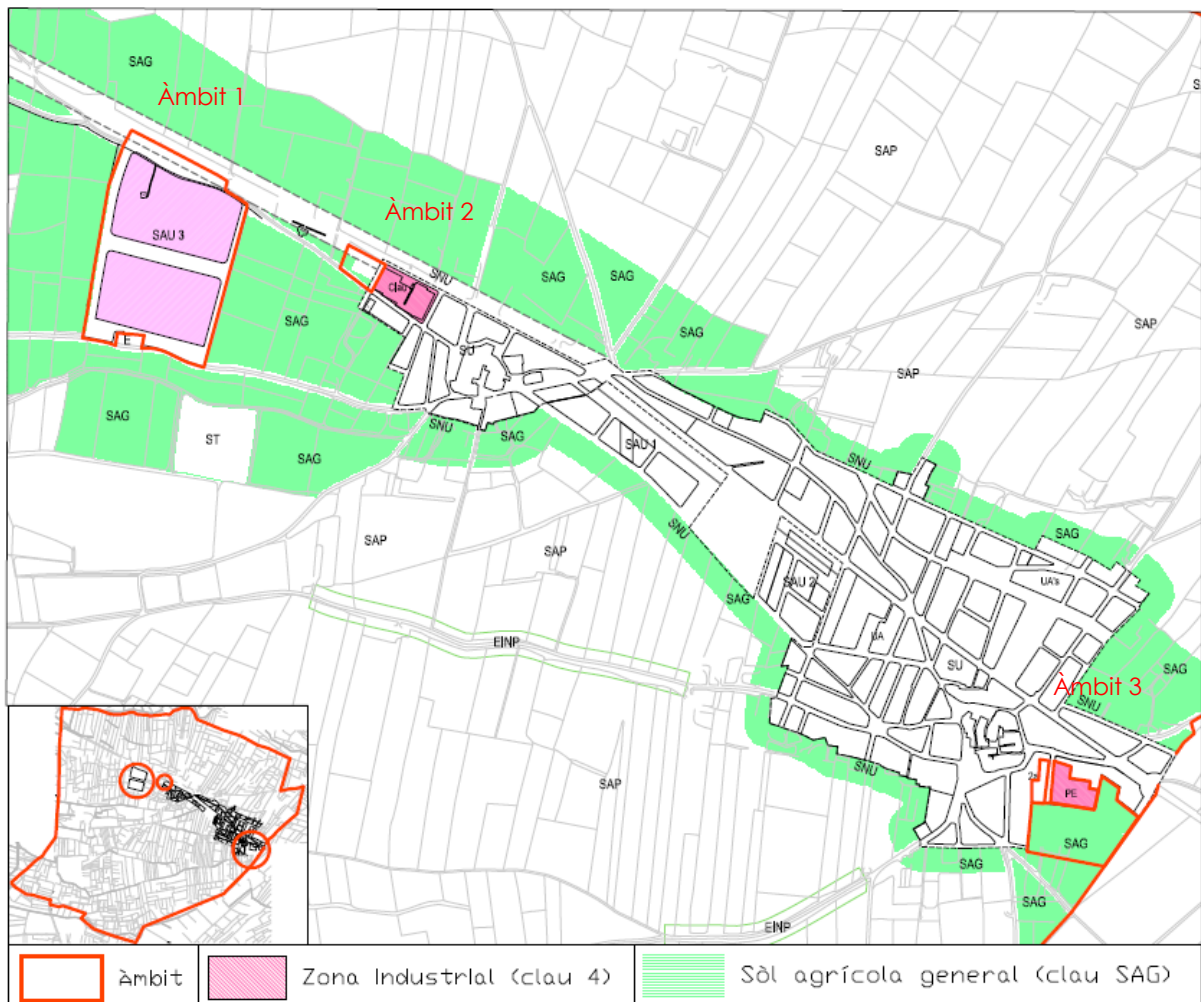
Justificat i modificat al final de l'apartat de "5.2.Proposta d'ordenació", en el subapartat de "Descripció de l'àmbit 2: UA-7 (Parcel·la G en la zona industrial nord-oest)" de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

En el document es detecten incoherències en les superfícies dels àmbits entre la memòria escrita, els quadres, la normativa i els plànols, aspecte que cal aclarir.

Justificat i modificat al final de l'apartat de "Estructura de la propietat" dins del punt "2- Característiques de l'àmbit d'actuació" així com en la documentació gràfica de la modificació puntual de les normes subsidiàries de la Fuliola de reajustament de sòl industrial.

1- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

El planejament vigent de la Fuliola són les Normes Subsidiàries de Planejament (NSP) aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió 30 d'octubre de 2002, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 4 de juny de 2003.



Plànol de situació sobre planejament vigent

Aquest planejament contempla un àmbit de sòl industrial apte per urbanitzar al oest del nucli urbà format pel Pla Parcial SAU 3 "Polígon industrial", descrit en l'article 122 de les NSP.

Una mica més al est hi ha una illa amb ús industrial situada al nord-oest de la població, és una zona consolidada amb les indústries a l'entrada del municipi i tangents a la carretera C-53 (de Tàrraga a Alfarràs). Aquesta zona fa de límit entre la zona urbana i la zona agrícola general, d'aquesta manera una de les finques objecte d'estudi queda dividida amb una zona industrial i una altra agrícola.

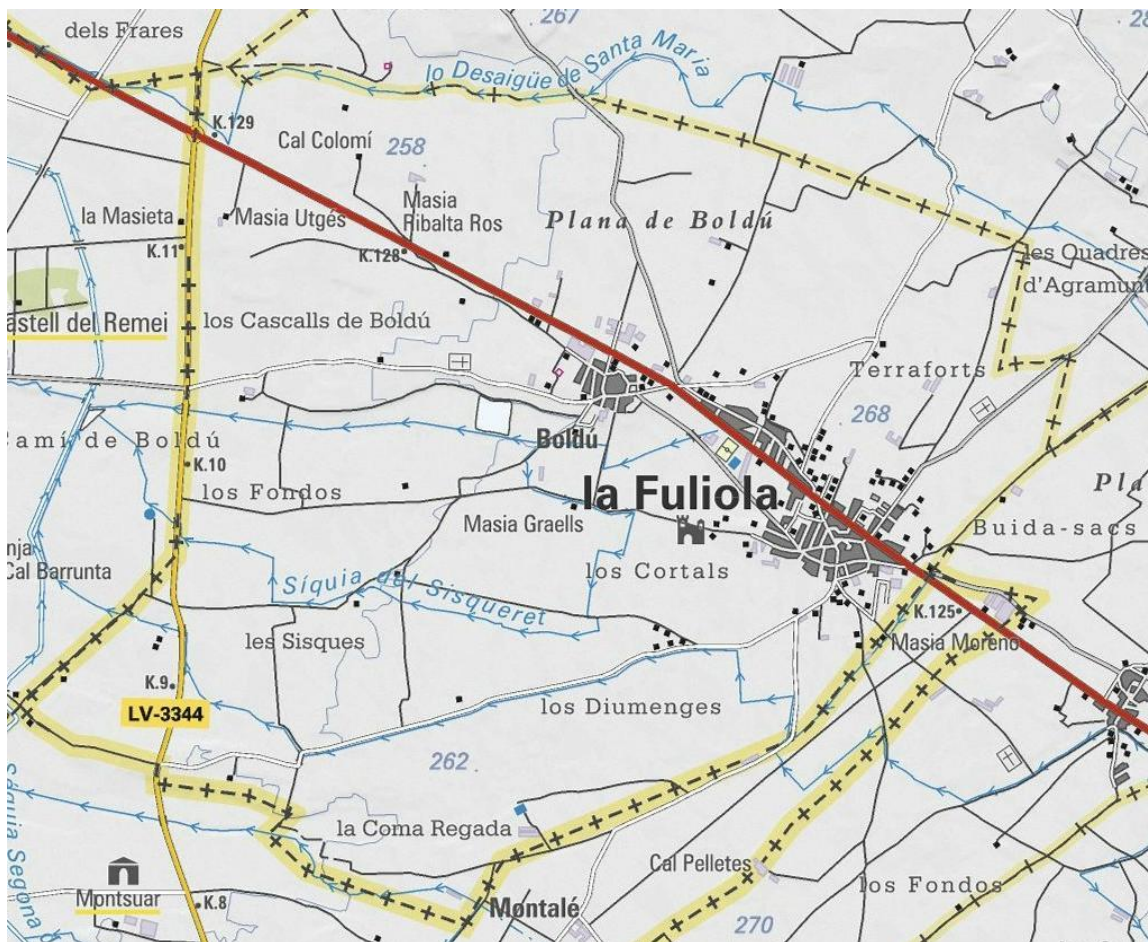
A la part sud-est del municipi també hi trobem una zona d'ús industrial, l'actual Pla Especial de la Cooperativa, descrit a l'article 108 de les NSP.

La zona d'edificació lineal, Clau 2 es regula en l'article 105, la zona d'ús industrial es regula en l'article 107 de les NSP, i la zona agrícola en l'article 136 de les mateixes.

2- CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Situació respecte les infraestructures i serveis

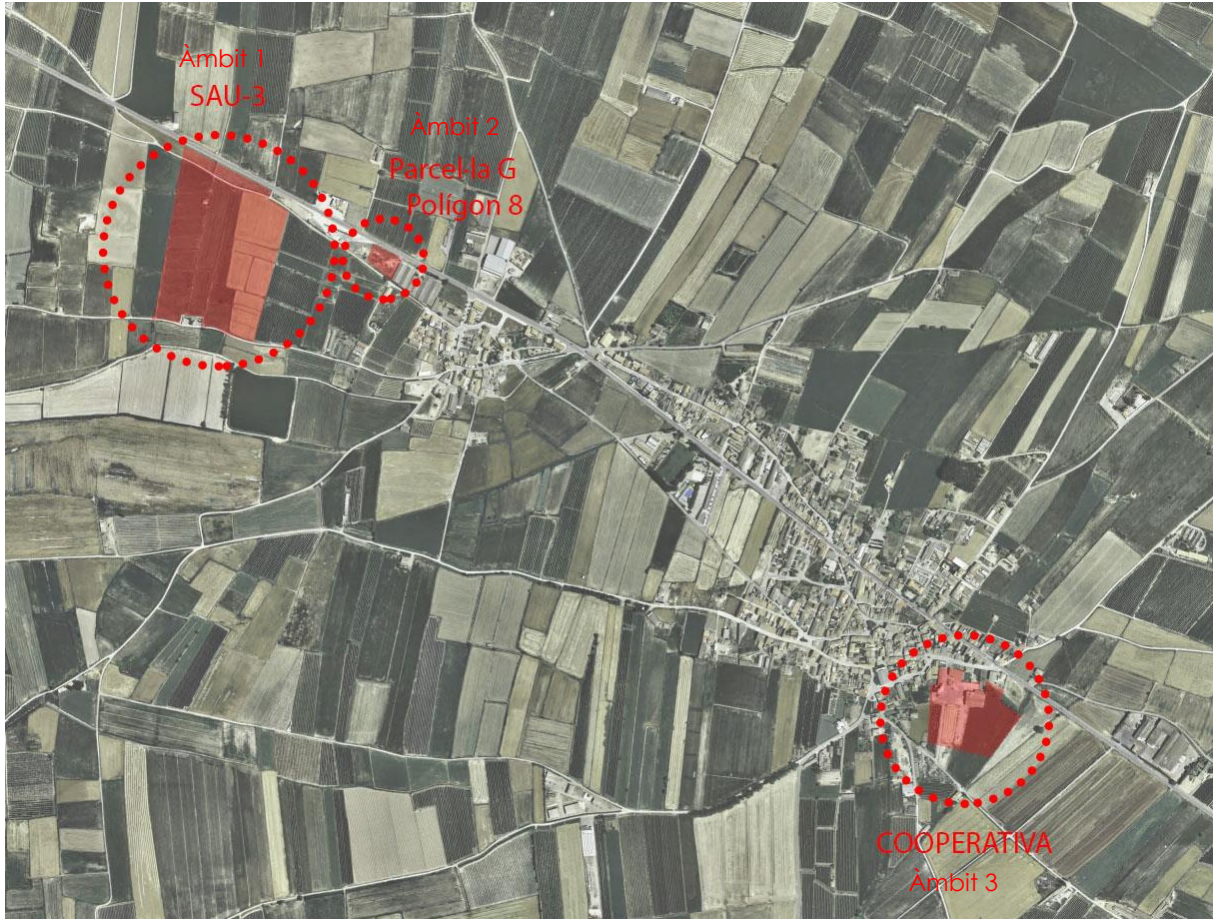
La Fuliola és un municipi de l'Urgell, a la plana regada pel canal d'Urgell, al sud de la serra d'Almenara. Limita, a tramuntana, amb el municipi d'Agramunt, a l'oest amb el de Penelles (Noguera), al sud amb el d'Ivars d'Urgell (Pla d'Urgell) i l'enclavament del Tarròs (del municipi de Tornabous), i a l'est també amb Tarròs. El terme comprèn els pobles de la Fuliola, cap administratiu, i Boldú. Travessa el poble de la Fuliola la carretera C-53, que va de Vilagrassa a Balaguer. Del nucli surten diversos camins vers Barbens, Ivars i Agramunt. L'àmbit de la modificació està al sud de la carretera C-53, molt a prop.



Imatge terme municipal de la Fuliola

Estructura de la propietat

En el corresponent annex, i d'acord amb l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost consolidat per les modificacions establertes al mateix per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, s'incorpora la identitat de totes les persones propietàries. En el present punt es fa un avançament de les dades i característiques dels terrenys sobre aquest particular.



Estructura de la propietat

ÀMBIT 1: Actual SAU 3 “Polígon Industrial” – 104.446 m²

Està format per tres parcel·les amb una superfície gràfica total de **104.446 m²** i corresponent a les finques amb referència cadastral **3510701CG3231S0001EO**, **3510702CG3231S0001SO** i **3510703CG3231S0001ZO** amb una superfície de **30.490 m²**, **29.957 m²** i **37.582 m²** respectivament, segons cadastre.

Segons les dades registrals obtenim que:

La parcel·la N^o1 correspon a la finca registral **1502** de **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES** amb una descripció:

“FINCA URBANA: SOLAR, en término de Boldú, municipal de Fuliola, calle Sau, número tres, de cabida treina mil cuatrocientos noventa metros cuadrados. Linda: Este, con Carmen Arrebol; por Sur, con camí de la Torre, mediante acequia; por Oeste, con María Balsell; y por Norte, con Camí de Balaguer. Referencia catastral.- Está formada por las dos parcelas siguientes: 3510704CG3231S0001UO y 3510701CG3231S0001EO.”

La parcel·la N°2 correspon a la finca registral **3339** de **PRO RUCAST SL** amb una descripció:

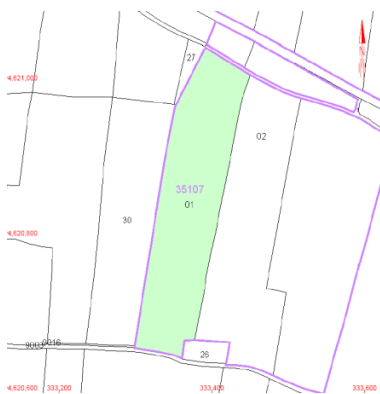
“FINCA URBANA: SOLAR destinado a ZONA INDUSTRIAL, sitio en la Fuliola, calle Sau, número tres, de superficie treinta mil quinientos dieciséis metros cuadrados. Lindante: al Norte, Comunidad General de Regantes de los Canales de Urgel; al Este, Ana Ris Gómez; al Oeste, Pro-Rucast, S.L.; y al Sur, camino. Referencia Catastral 3510702CG3231S0001SO.”

La parcel·la N°3 correspon a la finca registral **1846** de don **JOSE ARDEBOL SERRET** amb un 40% i a **JOSEP ARDEBOL MANUEL** amb un 60%. Te la descripció registral següent:

“FINCA URBANA: PIEZA DE TIERRA, sita en el término de Boldú, municipal de La Fuliola, partida CASC ALLS, actualmente Sector Sau-3, sin número, de cabida treinta y seis mil seiscientos doce metros cuadrados. Linda: Este, Parcela número 23, del Polígono 8, propiedad de don José Solsona Mercè; Sur, con don Juan Pérez Exteve, mediante el camí del Cementeri; Oeste, solar del mismo Sector, propiedad de “Castellnou de Proyectos, S.L.” y Norte, con don Ramón Ardevol (o Ardebol) Batalla, mediante el Camí vell de Balaguer. Esta finca es indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo. Referencia Catastral número 3510703CG321S0001ZO.

N°1 - 1502

3510701CG3231S0001EO



N°2 - 3339

3510702CG3231S0001SO



N°3 - 1846

3510703CG3231S0001ZO



ÀMBIT 2: UA7 – Actual parcel·la G – 4.796 m²

Correspon a la parcel·la G amb un superfície gràfica total de **4.796 m²**, amb referència cadastral **4109001CG3240N0007DJ** i amb una superfície cadastral de 4.821 m². Aquesta parcel·la forma part d'un immoble de sòl urbà amb ús industrial amb referència cadastral 4109001CG3240N991UA amb una superfície gràfica total de 13.614 m². El propietari és **RAIMON ARDEBOL TORRES**. Correspon a la finca registral **3247** amb una descripció:

“FINCA URBANA: CUOTA DE VEINTISIETE ENTEROS Y DIEZ CENTESIMAS, con derecho a la construcción sobre el resto no edificado de esta finca, de una séptima nave, letra G, que albergará una superficie máxima de dos mil doscientos metros cuadrados, de futura construcción o meramente proyectada, la cual una vez construida, se incorporará al Régimen de Propiedad Horizontal ya constituido sobre esta finca, para lo cual se le ha

reservado la citada restante cuota de veintisiete enteros y diez centésimas de otro entero por ciento. Tiene asignada la referencia catastral número 4109001CG3240N0007DJ. No está coordinada gráficamente con Catastro.

Parcel·la G Polígon 8 – 3247

4109001CG3240N0007DJ



ÀMBIT 3: SUD-4 - “Indústria Agrària de la Cooperativa” - 32.678 m²

L'actual Pla Especial de la Cooperativa, amb una superfície gràfica total de **8.311 m²**, corresponent a les parcel·les cadastrals **5399627CG3159N0001JW**, **5399628CG3159N0001EW** i **5399629CG3159N0001SW** amb una superfície cadastral de 2.179 m², 5.793 m² i 502 m² respectivament i una superfície registral de 9.227 m². Actualment la parcel·la 27 està qualificada com a Sòl Residencial (Clau 2a) que es vol modificar a Sòl Industrial. Les dos parcel·les restants estan qualificades com a Sòl industrial (Clau 4) amb la possibilitat de passar a sòl residencial amb l'aplicació del Pla Especial que quedarà eliminat amb aquesta modificació i per tant seguirà sent sòl industrial. El propietari de les tres parcel·les és la **SCCL del Camp d'Ivars d'Urgell**, i corresponen a la finca registral **1893** amb la següent descripció:

“FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, regadío, sita en termino de La Fuliola, partida Cortals o Abellas, de superficie nueve mil doscientos veintisiete metros, ochenta y dos décimetros cuadrados. Linda por el Norte, con Vicente Ortiz, mediante acequia, Concepción Antonijuán, Rosa Bureu y Ramon Inglada; por Sur, con José Bernaus, Miguel Mercé, y José Vila Talavera; por Este con José Bernaus y Vicente Ortiz; y por Oeste, con Curato Parroquial, Ramona Inglada y José Bernaus. Se halla atravesada de Norte a Sur, aproximadamente en su parte central, por una calle en proyecto de diez metros de ancho. Sobre dicha finca y ocupando parte de la misma, se han construido las siguientes edificaciones: A) Junto a su ángulo Noroeste y con frente a una calle en proyecto, sin nombre UN ALMACEN de forma rectangular, de superficie seiscientos ochenta y ocho metros, cinco décimetros cuadrados, dentro del cual se ubican la fábrica de Piensos, de superficie doscientos cuarenta y dos metros, cincuenta y cinco décimetros cuadrados; el almacén de abonos, de superficie ochenta y dos metros, cincuenta décimetros cuadrados; y, las oficinas, de superficie sesenta y seis metros cuadrados. Dicho almacén, en su conjunto, de halla construido con muros de cerramiento de hormigón armado, cubierto de fibrocemento y pavimento de hormigón, muros interiores de las distintas dependencias, de ladrillo. Tiene una altura de cinco metros y cincuenta centímetros y una fachada principal a una calle en proyecto de cuarenta y un metros setenta centímetros. Linda el conjunto, por frente con calle en proyecto, por la derecha, entrando, con Rosa Bureu; y por la izquierda y fondo, con resto de finca sin edificar. B) Junto a su lindero Este, ALMACEN de cereales y

secadero, formado por tres edificios adosados formando un solo conjunto, el primero de los cuales tiene una superficie de novecientos metros cuadrados y tiene una altura libre de seis metros y cincuenta centímetros; el segundo tiene una superficie de quinientos metros cuadrados y tiene una altura libre también de seis metros y cincuenta centímetros y, el tercero, destinado a secadero, tiene una superficie de trescientos metros cuadrados y una altura libre de nueve metros y cincuenta centímetros. Dicho almacén tiene la estructura y los muros de cerramiento de hormigón armado hasta la altura libre, tejado de fibrocemento sobre viguetas de hormigón armado y solera de hormigón. Linda el conjunto, por todos sus rumbos con el resto de la finca sin edificar. C) Junto a su ángulo Noreste y con frente a una calle en proyecto, sin denominación, ALMACEN de forma rectangular, abierto por los cuatro costados, destinado a albergar maquinaria agrícola, de superficie ciento treinta y seis metros cuadrados, con pilares de hormigón armado, cubierta de fibrocemento sobre viguetas de hormigón armado y pavimento de hormigón. Linda por frente, con calle en proyecto, por la derecha, entrando y fondo, con resto de finca sin edificar, y por la izquierda con Concepción Antoniojuán.”

Parcel·la 27 - 1893

5399627CG3159N0001JW



Parcel·la 28 - 5793

5399628CG3159N0001EW



Parcel·la 29 - 1893

5399629CG3159N0001SW



Les parcel·les del nou sector “Indústria Agrària de la Cooperativa” (SUD-4), amb una superfície gràfica total de **24.368 m²**, colindants a la Cooperativa actualment estan qualificades com a Sòl Rústic i amb aquesta modificació puntual es pretén que siguin modificades a sòl industrial a través d'un Pla Parcial. Corresponen a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006 i a les finques cadastrals **25122A006000340000PH**, **25122A006000320000PZ**, **25122A006000320000PZ**, **25122A006000300000PE** i **25122A006000290000PZ** amb una superfície cadastral de 3.619 m², 3.453 m², 2.288 m², 19.445 m² i 708 m² respectivament i una superfície total de 29.513 m². Segons les dades registrals obtenim que:

Les parcel·les 34 i 32 corresponen a la finca registral **711** propietat de **Raul Vila Marimon** i de **Jorge Vila Marimon** amb un 50 % de participació cadascun, i amb una descripció:

“FINCA RÚSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, en termino de Fuliola, partida ABELLAS, según catastro LOS CORTSLS, de cabida setenta y cuatro áreas, cincuenta y seis centiáreas; Linda: por Este, con Miguel Mercé y camino; por Norte, con Agrounió i Secció de Crèdit SCCL; por Sur, con camino y parcel·la 33 del polígono 6, propiedad de Maria Carmen

Mercé Duró; por Oeste, con parcel·la 33 y 34 propiedad de María Bernaus Riusy las dos últimas José María Marimón Capdevila. Dicha finca se encuentra atravesada de Norte a Sur por un camino. Esta finca es indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo. Constituida a su favor una servidumbre de paso, y en contra de las registrales números 1513 y 1574. Constituye la parcel·la 42 del polígono 6 y tiene la referència catastral número 25122A006000320000PZ y la parcel·la 49 del polígono 6 y tiene la referencia catastral número 25122A006000340000PH. No ha quedado coordinada gràficamente con el Catastro.”

De la parcel·la 28 no s'ha trobat la fitxa registral tot i que es disposa de les escriptures de la Cooperativa on apareix com a propietari c. Actualment en la certificació Cadastral consta com a titular la Cooperativa del Camp d'Ivars d'Urgell.

La parcel·la 30 correspon a la finca registral **871** propietat de **Samuel Sala Bernaus** amb un 65% de propietat i de **Teresa Sala Bernaus** amb un 35% de la propietat. Te una descripció:

“FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, situada en el termino de Fuliola, partida ABELLAS llamada antes de las ERAS, y hoy conocida por BORXO. De cabida cuatro jornales, una porca y media equivalentes a una hectàrea, setenta y nueve áreas, setenta y seis centiàreas. Linda a Oriente con José Marsiñach, mediante una acequia; por Mediodía con el Camino de Anglesola; por Poniente con José Duró y Valerio Ricart; y por Norte con José Ricart y Valerio Ricart. Según manifiestan es la parcel·la 30 del polígono 6. Esta finca es indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo.”

La parcel·la 29 correspon a la finca registral **1756** propietat de **Clearens SA** i amb una descripció:

“FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, sita en el termino de La Fuliola, partida ABELLAS, de extensión treinta y cinco áreas, ochenta y cinco centiàreas, que es la parcel·la número 29, del polígono 6 del Catastro de Rústica, y linda, al Norte, con solar segregado de la misma que es la finca registral 1755; al Sur, con José Bernaus; al Este, con Remedios Marsinyach y al Oeste, con Francismo Ricart. Esta finca es indivisible por debajo de la unidad mínima de cultivo.”

Parcel·la 34 - 711

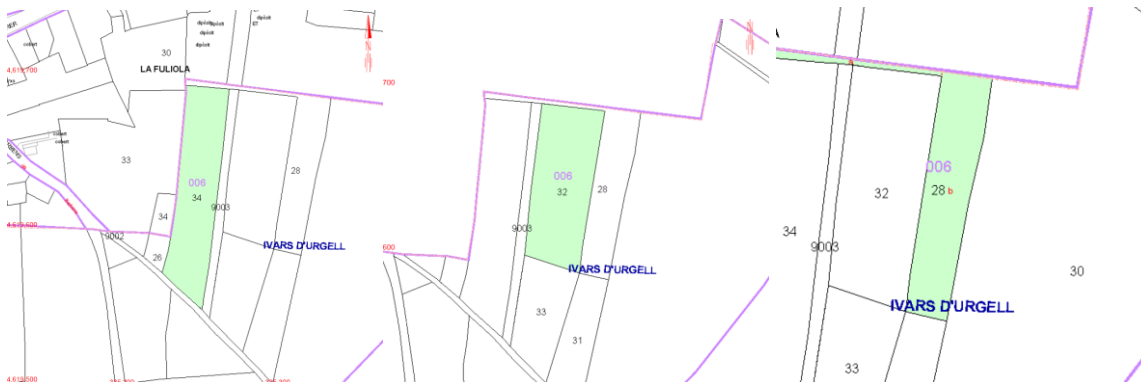
25122A006000340000PH

Parcel·la 32 - 711

25122A006000320000PZ

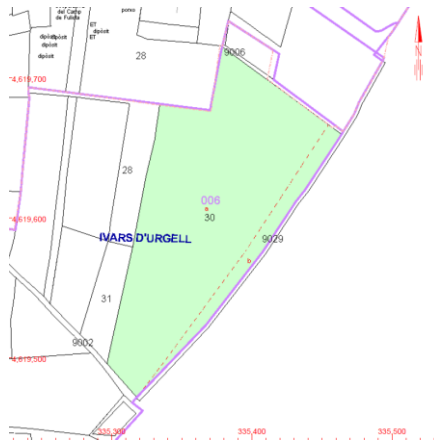
Parcel·la 28

25122A006000320000PZ



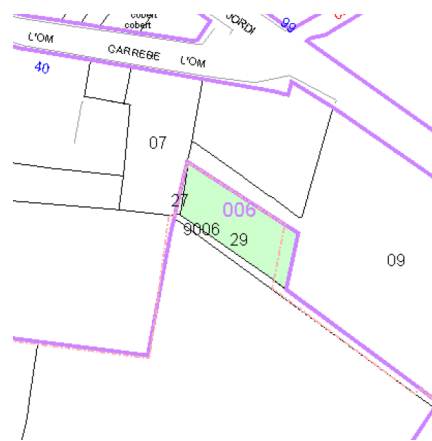
Parcel·la 30 - 871

25122A006000300000PE



Parcel·la 29 - 1756

25122A006000290000PZ



FINCA	PROPIETARI	FINCA CADASTRAL		FINCA REGISTRAL			SUPERFÍCIE GRÀFICA
		REFERÈNCIA	SUPERFÍCIE	REFERÈNCIA	SUPERFÍCIE	TRANSMISSIÓ	
SAU 3 – N°1	Inversiones inmobiliarias canvives SLU	3510701CG3231S0001EO	30.490,00	1502	30.490,00	Adjudicació per execució hipotecaria	104.446,00
SAU 3 – N°2	Pro Rucast SL	3510702CG3231S0001SO	29.957,00	2368	30.516,00	Compraventa	
SAU 3 – N°3	Jose Ardebol Serret i Josep ARdebol Manuel	3510703CG3231S0001ZO	37.582,00	1846	36.612,00	Compraventa	
Parcel·la G	Raimon Ardebol	4109001CG3240N0007DJ	4.821,00	3247	-----	Compraventa	4.796,00
Parcel·la 27	SCCL Coopreativa del Camp d'ivars d'urgell	5399627CG3159N0001JW	2.179,00	1893	9.227,00	Compraventa	2.160,00
Parcel·la 28	SCCL Coopreativa del Camp d'ivars d'urgell	5399628CG3159N0001EW	5.793,00				6.151,00
Parcel·la 29	SCCL Coopreativa del Camp d'ivars d'urgell	5399629CG3159N0001SW	502,00				
Parcel·la 34	Raul Vila Marimon	25122A006000340000PH	3.619,00	711	7.456,00	Herencia	24.368,00
Parcel·la 32	Jorge Vila Marimon	25122A006000320000PZ	3.453,00				
Parcel·la 28	Miquel Mercé - SCCL Coopreativa del Camp d'ivars d'urgell	25122A006000320000PZ	2.288,00				
Parcel·la 30	Samuel Sala Bernaus Teresa Sala Bernaus	25122A006000300000PE	19.445,00	871	17.976,00	Compraventa	
Parcel·la 29	Clearens SA	25122A006000290000PZ	708,00	1756	3.585,00	Compraventa	

Tal i com es pot observar en el apartat anterior, les superfícies cadastrals i les registrals són disparells, això pot ser degut al nombre d'agregacions i segregacions que s'han anat fent en les finques, i l'existència de la carretera C-53. Per al desenvolupament d'aquest document s'adoptaran com a vàlides les superfícies gràfiques del plànol d'ordenació.

3- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de La Fuliola es desenvolupa a partir de la sol·licitud de ampliar l'ús industrial de la Zona Industrial al nord-oest del municipi, amb la superfície de la parcel·la G del polígon 8 a Boldú de Sòl Agrícola General a Sòl industrial, per tal de simplificar la gestió dels polígons i possibilitar el ràpid desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl. Així mateix, per tal de facilitar-ne la gestió, es proposa canviar l'ús del Sòl Apte per Urbanitzar "Polígon Industrial" SAU-3 a Sòl Agrícola General, ja que totes les finques colindants formen part d'aquesta classe de sòl. D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa, quedant tota la parcel·la de la Cooperativa agrícola d'Ivars amb ús industrial (Clau 4), tant la part oest que actualment es qualifica com a Sòl Residencial (Clau 2a) com la part est actualment com a Sòl Industrial (Clau 4). D'altra banda, les parcel·les colindants a la Cooperativa agrícola d'Ivars que actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General, pasaran a ser Sòl Industrial (Clau 4) a través d'un Pla Parcial del nou Sector SUD-4 "Indústria Agrària de la Cooperativa", per tal de compensar la supressió del Pla Especial de La Cooperativa i permetre el creixement d'aquesta indústria, consolidant les edificacions existents, admetent l'ús d'activitat econòmica. El motiu principal és que no es podrà reubicar en el SAU 3 i que per la seva ubicació és un lloc adient per la indústria, ja que es troba en la zona límit entre el sòl agrícola i el sòl urbà.

D'acord amb l'article 107.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, aquesta modificació puntual de les NNSS de La Fuliola només es podrà tramitar si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

Segons l'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes al mateix per l'article 39 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de l'anterior, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Tot i els més de deu anys transcorreguts entre la vigència de les NNSS de La Fuliola i el moment actual, és cert que les previsions no s'han ajustat completament a les necessitats actuals. Atès la delicada situació econòmica que està travessant el país, es necessari garantir l'estabilitat de les finances locals, a aquest efecte s'han redactat lleis i modificació de lleis, molt genèriques, que ho han intentat.

Per altra banda, d'acord amb la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el planejament urbanístic no pot establir limitacions a l'accés de l'activitat econòmica. Amb això no pretenem dir que aquest planejament ho faci, ans al contrari, delimita prou sòl per activitats econòmiques per garantir aquesta dinamització, malgrat això, tant per la situació econòmica actual com per la dificultat de gestió d'aquests sòls, es fa difícil poder desenvolupar alguns els sectors previstos i, en conseqüència, les empreses existents s'han anat mantenint en la seva ubicació actual amb una limitada iniciativa de creixement i ampliació per activitats industrials.

La impulsió d'aquesta reactivació econòmica, ha fet considerar a l'Ajuntament de La Fuliola la necessitat de la reestructuració de l'ús industrial i de l'ús agrícola en el àmbit citat anteriorment. D'aquesta manera es pot agrupar l'ús industrial amb l'activitat d'aquest tipus existent consolidant el teixit urbà i es simplifica la gestió dels polígons.

Justificació legal de la modificació

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament de La Fuliola i ha estat confeccionada per l'equip redactor a instància d'aquest Ajuntament, per tal de donar compliment a l'article 6 de les vigents Normes Subsidiàries de Planejament de La Fuliola, segons el qual:

“Article 6: Modificació i revisió del les Normes Subsidiàries

1. *L'alteració del contingut de les Normes es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.*
2. *Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i als articles 43 a 64 del Reglament de planejament urbanístic, per a l'aprovació del Consell Executiu, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.*
3. *Seràn circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries les següents:*
 - a) *El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.*
 - b) *El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement de les Normes s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.*
 - c) *L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.*
 - d) *Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.*
 - e) *L'afectació dels elements de l'estructura general i orgànica del territori.*

La present modificació s'haurà de tramitar d'acord amb l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

La present modificació puntual compleix, tant en l'aspecte documental com en el contingut, els preceptes d'aquestes normes legals. En efecte, l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, autoritza a modificar qualsevol dels elements de les figures de planejament urbanístic, tot subjectant-se a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

L'objectiu de la present modificació és la transformació d'usos de la parcel·la G del polígon 8 a Boldú i de les parcel·les colindants al àmbit de la Cooperativa de Sòl Agrícola General a Sòl industrial, per tal de simplificar la gestió dels polígons i possibilitar el desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl.

Així mateix, per tal de facilitar-ne la gestió, es proposa canviar l'ús del Sòl Apte per Urbanitzar "Polígon Industrial" SAU-3 a Sòl Agrícola General, ja que totes les finques colindants formen part d'aquesta classe de sòl. D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa d'Ivars, quedant tota la parcel·la amb ús industrial en Zona 4, ja que no es podrà reubicar en el SAU 3 i que per la seva ubicació és un lloc adient per la indústria.

Aquesta modificació suposa una transformació d'usos, per tant, i d'acord amb l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions corresponents introduïdes per l'article 40 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, caldrà incorporar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació i els títols en virtut dels quals s'han adquirit els terrenys.

Així mateix s'ha de fer constar en el document d'agenda o del programa d'actuació del pla, l'execució del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, a més d'una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la que s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. La justificació d'aquests punts es detallarà en els apartats corresponents de la present memòria.

"Article 99: Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos."

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si

transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

4- CRITERIS I OBJECTIUS

L'objecte de la present modificació puntual de les NSP de La Fuliola és el reajustament del sòl industrial no desenvolupat amb la transformació d'usos de l'àmbit assenyalat en les Normes Subsidiàries del terme municipal de La Fuliola.

Aquesta modificació permetrà el manteniment i la millora de l'activitat industrial i econòmica existent a La Fuliola. D'aquesta manera es pretén simplificar la gestió del polígons i possibilitar el ràpid desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl.



Àmbit afectat amb suspensió de llicències.

5- ESTUDI D'ALTERNATIVES I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

5.1. Estudi d'alternatives

En aquest apartat s'analitzen cinc alternatives:

- Alternativa 1: alternativa segons planejament vigent, no modificar les NNSS de la Fuliola.
- Alternativa 2: canvi d'usos de les NNSS de la Fuliola, supressió de l'àmbit del SAU-3 quedant com a sòl agrícola, canvi a ús industrial de la parcel·la G, mantenint l'ús industrial al polígon del pla especial de la cooperativa i ampliant aquest àmbit industrial amb un canvi d'usos de les parcel·les colindants d'ús a agrícola a través de l'aplicació d'un Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, que es descriurà en la fitxa a l'article 122, substituint al SAU-3.

Alternativa 1

No modificar el Planejament vigent de les Normes Subsidiàries de La Fuliola.

- Polígon Industrial SAU-3: 104.446 m² d'ús Industrial Apte der Desenvolupar (Clau 4).
- Parcel·la G del polígon 8: 4.796 m² d'ús Agrícola General (Clau SAG).
- Pla Especial Cooperativa: 6.151 m² de sòl d'Ús Industrial que passaran a ser d'ús residencial quan s'apliqui el Pla especial, reubicant la cooperativa en el SAU-3.
- Parcel·la de la Cooperativa fora del Pla Especial: 2.160 m² de sòl d'Ús Residencial (Clau 2a).
- Parcel·les colindants a la Cooperativa "Indústria Agrària de la Cooperativa": 24.368 m² de sòl d'Ús Agrícola General (Clau SAG).

Com a punts febles d'aquesta alternativa indicarem que en 15 anys de vigència de les Normes Subsidiàries no s'ha desenvolupat el Pla Parcial del Polígon Industrial SAU-3. A més de perjudicar al desenvolupament de l'activitat industrial i econòmica existent.

D'altra banda com a punt fort podem dir que la superfície destinada a l'ús industrial és major en la normativa vigent.

Alternativa 2

Modificar el Plànol d'ordenació mitjançant un canvi d'usos entre l'àmbit del SAU-3 que passarà a ser ús Agrícola General (Clau SAG) i la parcel·la G del polígon 8 que serà d'ús Industrial (Clau 4). Actualment es preveu un carrer entre les parcel·les G i F del mateix propietari, te una superfície d'uns 785 m² i es proposa la seva eliminació ja que no es necessària per al desenvolupament del sector, la comunicació del polígon queda garantida amb els carrers que l'envolten al nord, al sud i a l'est.

D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa, quedant tota la parcel·la de la Cooperativa agrícola d'Ivars amb ús industrial (Clau 4), tant la part oest que actualment es qualifica com a Sòl Residencial (Clau 2a) com la part est actualment com a Sòl Industrial (Clau 4).

D'altra banda, les parcel·les colindants a la Cooperativa agrícola d'Ivars corresponents a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006, amb una superfície total de 23.990 m²,

actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General. Per tal de compensar la supressió del Pla Especial de La Cooperativa i permetre el creixement d'aquesta indústria, es proposa un canvi d'aquestes parcel·les a Sòl Industrial (Clau 4), a través de l'aplicació d'un Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4.

- Polígon Industrial SAU-3: 104.446 m² d'ús Industrial Apte der Desenvolupar que passarà a se Sòl Agrícola Gerneal (Clau SAG)
- Parcel·la G del polígon 8: 4.796 m² d'ús Agrícola General (Clau SAG) que passaran a ser Sòl Industrial (Clau 4a) amb una ocupació del 40% (1.614 m²) i respectant els límits de carreteres indicats en els plànols d'ordenació.
- Pla Especial Cooperativa: 6.151 m² de sòl d'Ús Industrial que es mantindran (Clau 4b) eliminant el Pla Especial.
- Parcel·la de la Cooperativa fora del Pla Especial: 2.160 m² de sòl d'Ús Residencial que passaran a ser Sòl Industrial (Clau 4a) al ser propeitat de la cooperativa.
- Parcel·les colindants a la Cooperativa "Indústria Agrària de la Cooperativa": 24.368 m² de sòl d'Ús Agrícola General que passaran a ser Sòl d'ús Industrial (Clau 4a i 4b) a través d'un Pla Parcial (SUD-4).

Com a punt feble d'aquesta alternativa indicarem que es redueix la superfície destinada a ús industrial.

En canvi, com a punt fort, aquesta modificació permetrà el manteniment i la millora de l'activitat industrial i econòmica existent a La Fuliola. D'aquesta manera es pretén simplificar la gestió del polígons i possibilitar el ràpid desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl. També proporciona un estalvi econòmic al no requerir les obres d'urbanització del carrer.

Analitzats els inconvenients i les avantatges de les dues propostes, atenent criteris de sostenibilitat, protecció al medi, viabilitat econòmica i repercussió social, es considera que la proposta més adequada segons els objectius plantejats en cada cas, és l'alternativa 2, ja que queda compensat el canvi d'usos amb la substitució del SAU-3 per la parcel·la G a la zona industrial del nord-oest del municipi i pel nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, juntament amb les parcel·les de la cooperativa existent com a sòl industrial (Clau 4).

5.2. Proposta d'Ordenació

La proposta de la present modificació puntual és reclassificar una part del sòl del planejament vigent d'ordenació de La Fuliola.

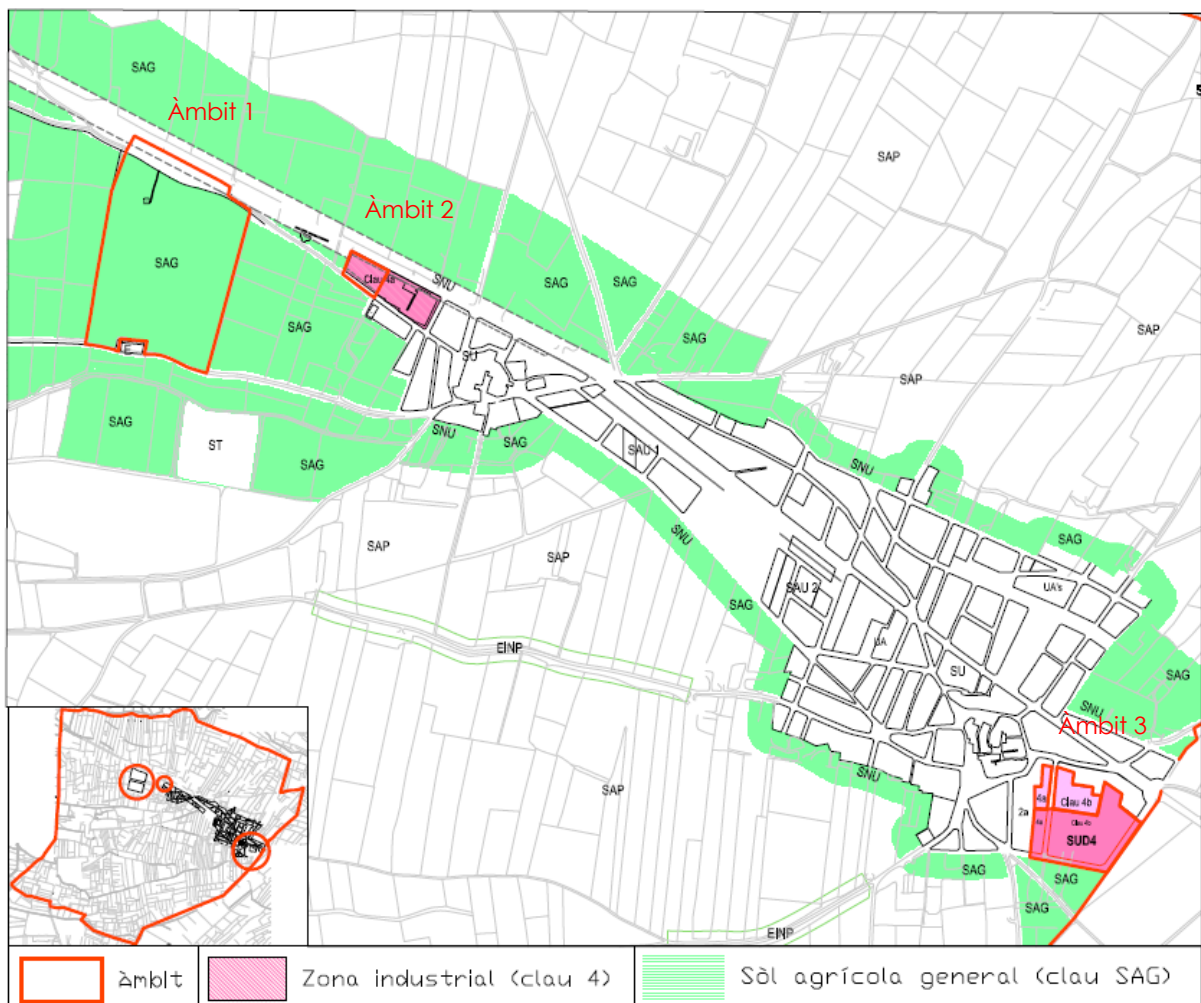
D'una banda la parcel·la G del polígon 8 que està qualificada com a Sòl Agrícola General dins de les Normes Subsidiàries del municipi de La Fuliola. Aquesta parcel·la de 4.796 m² de superfície gràfica, forma part d'un immoble de sòl urbà amb ús industrial i una superfície gràfica total de 13.614 m². Es proposa transformar aquesta parcel·la d'ús Agrícola General (Clau SAG) a l'ús Industrial (Clau 4), per tal d'afavorir la continuïtat de la zona industrial existent anomenada anteriorment.

Es vol compensar aquest canvi amb la transformació del Sòl Apte per Urbanitzar “Polígon Industrial” SAU 3 de les Normes Subsidiàries del municipi de la Fuliola, a Sòl Agrícola General (Clau SAG), ja que totes les finques colindants formen part d'aquesta classe de sòl. Es tracta de les parcel·les 01, 02 i 03 amb una superfície gràfica total de 104.446 m².

D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa, quedant tota la parcel·la de la Cooperativa agrícola d'Ivars amb ús industrial (Clau 4), tant la part oest que actualment es qualifica com a Sòl Residencial (Clau 2a) amb un superfície gràfica total de 2.160 m², com la part est actualment com a Sòl Industrial (Clau 4).

D'altra banda, les parcel·les colindants a la Cooperativa agrícola d'Ivars corresponents a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006, amb una superfície gràfica total de 24.368 m², actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General. Per tal de compensar la supressió del Pla Especial de La Cooperativa i permetre el creixement d'aquesta indústria, es proposa un canvi d'aquestes parcel·les a Sòl Industrial (Clau 4), a través de l'aplicació d'un Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat “Indústria Agrària de la Cooperativa”, SUD-4, que es descriurà en la fitxa a l'article 122, substituint al SAU-3.

El motiu principal és que no es podrà reubicar en el SAU 3 i que per la seva ubicació és un lloc adient per la indústria, ja que es troba en la zona límit entre el sòl agrícola i el sòl urbà i consolida les edificacions existents, admetent l'ús d'activitat econòmica.



Ordenació proposada

La vialitat es conserva, ja que s'ha demostrat suficient, en el decurs de tots aquests anys. Actualment es preveu un carrer entre les parcel·les G i F del mateix propietari del polígon 8, te una superfície d'uns 785 m² i es proposa la seva eliminació ja que no es necessària per al desenvolupament del sector, la comunicació del polígon queda garantida amb els carrers que l'envolten al nord, al sud i a l'est.

Els paràmetres bàsics d'ordenació, edificació i ús a complir seran els existents per els de Sòl Agrícola General Clau SAG descrits en l'article 136 de les NNSS.

En canvi es modificaran els paràmetres de l'actual sòl industrial, Clau 4 (SI), que es descriuen en l'article 107 de les NNSS, i on es possibilitava la transformació a sòl residencial d'aquests terrenys ocupats per les principals instal·lacions de la cooperativa. Es crearan dues subzones dins de la clau 4 de zona industrial, per possibilitar el desenvolupament de l'activitat econòmica existent i alhora adaptar la normativa a la realitat física. Seran la subzona 4a i la 4b.

La zona industrial nord-oest es qualificarà amb Clau 4a, així com la part oest del àmbit de la Cooperativa. En canvi, la part est de la Cooperativa serà Clau 4b.

En cap cas s'incrementarà el sostre permès actualment per les NNSS de la Fuliola. Però si que es canvia l'ús de residencial a industrial.

PARÀMETRES	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
	CLAU 2a	CLAU 4	CLAU 4a	CLAU 4b
Superfície mínima parcel·la	150 m ²	500 m ²	500 m ²	1000 m ²
Façana mínima	6 m	12 m	12 m	20 m
Edificabilitat (m²st/m²s) o Profunditat edificable PP (m)	16 m	1 m ² st/m ² s	1 m ² st/m ² s	0,65 m ² st/m ² s
Ocupació màxima parcel·la	PB 100%	80 %	PB 100%	60 %
Separació Llindar posterior	-----	6 m	-----	6 m
Alçada reguladora màxima	3 P (10,5 m)	2 P (10 m)	2 P (10 m)	2 P (10 m)
Dotació d'aparcaments	-----	1 / 200 m ²	1 / 200 m ²	1 / 200 m ²

Al proposar un canvi d'ús en la Zona de Polígon Industrial SAU 3, L'article 122 quedarà eliminat de les Normes Subsidiàries de Planejament de La Fuliola, ja que es tracta d'un Pla Parcial que no es durà a terme a causa de la modificació de l'ús. Aquesta zona quedarà subjecta als paràmetres del nou ús, en aquest cas Sòl Agrícola General fent referència al article 136 esmentat anteriorment.

El equipament del Cementiri quedarà, per tant, inclòs dins del sòl rústic.

Aquest article 122 serà substituït per la fitxa del Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, qualificat com a Sòl Industrial (Clau 4).

També quedarà eliminat de les Normes Subsidiàries de Planejament de La Fuliola, l'article 108, ja que es tracta d'un Pla Especial que no es durà a terme a causa de la modificació de l'ús. Aquesta zona quedarà subjecta als paràmetres de l'ús actual, en aquest cas Sòl Industrial fent referència al article 107 esmentat anteriorment.

ÀMBIT		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
		CLAU 2a	CLAU 4	CLAU 4a	CLAU 4b
SÒL EXISTENT	SAU-3	-----	70.557 m ²	-----	-----
	SUD-4	2.160 m ²	6.151 m ²	3.882,61 m ²	18.469,79 m ²
	Industrial Nord-oest	-----	7.992 m ²	12.027m ²	-----
	TOTAL	2.160 m ²	84.700 m ²	15.909,61 m ²	18.469,79 m ²
				34.379,40 m ²	
SOSTRE EDIFICABLE	SAU-3	-----	70.557 m ²	-----	-----
	SUD-4	6.480 m ²	9.841,6	7.765,22 m ²	22.163,75 m ²
	Industrial Nord-oest	-----	6.300 m ²	8.376 m ²	-----
	TOTAL	6.480 m ²	86.698,6 m ²	16.141,22 m ²	22.163,75 m ²
				38.304,97 m ²	

Descripció de l'àmbit 2: UA-7 (Parcel·la G en la zona industrial nord-oest)

Compren la parcel·la G corresponent a la finca cadastral 4109001CG3240N0007DJ i amb una superfície gràfica de 4.796 m². Aquesta parcel·la forma part d'un immoble de sòl urbà amb ús industrial amb referència cadastral 4109001CG3240N991UA amb una superfície gràfica total de 13.614 m². Es situa al nord-oest del nucli urbà al sud de la carretera C-53 i es considera una prolongació de l'actual zona industrial.

Es delimita en el plànol d'ordenació a escala 1/1000, amb una superfície de 4.796 m². La Unitat d'actuació es destina a l'ús industrial.

Es tracta d'ordenar el solar com a continuació de l'actual zona industrial de Boldú. La zona edificable queda limitada en funció de la línia de no edificació del sistema viari (LE) i la línia d'afectació del sistema viari (LA).

Es consideraran 3 opcions a l'hora de detallar el planejament de la UA7 en la zona industrial nord-oest, en funció del aprofitament del sòl:

Opció A: Considerant el màxim de edificació possible de naus industrials i seguint els paràmetres de la Clau 4 descrits en l'article 107 de les Normes Subsidiàries de Planejament.

- Superfície de sòl total segons plànol d'ordenació: **4.796 m²**
- Superfície de cessió de vials: **761 m²**
- Superfície de sòl industrial: **4.035 m²**
- Superfície de sòl apte per a construcció de naus industrials: (Màxima ocupació respectant els límits de carreteres) **2.076 m²**
- Superfície de sostre: **4.152 m²**

Opció B: Considerant la meitat de edificació possible de naus industrials en funció dels paràmetres descrits en l'article 107 de Sòl Industrial, Clau 4 de les Normes Subsidiàries de Planejament.

- Superfície de sòl total segons plànol d'ordenació: **4.796 m²**
- Superfície de cessió de vials: **761 m²**
- Superfície de sòl industrial: **4.035 m²**
- Superfície de sòl apte per a construcció de naus industrials: (50% de la màxima ocupació respectant els límits de carreteres) **1.038 m²**
- Superfície de sostre: **2.076 m²**

Opció C: Considerant la nova zona com a pati d'exposició, amb la possibilitat de construir una nau de 250 m².

- Superfície de sòl total segons plànol d'ordenació: **4.796 m²**
- Superfície de cessió de vials: **761 m²**
- Superfície de sòl industrial: **4.035 m²**
- Superfície de sòl apte per a pati d'exposició: **3.785 m²**
- Superfície de sostre: **250 m²**

Analitzades les tres opcions, atenent criteris de sostenibilitat, protecció al medi, viabilitat econòmica i repercussió social, es considera que la proposta més adequada segons els objectius plantejats en cada cas, és la opció B, ja que d'aquesta manera es pot augmentar l'activitat dins de naus industrials, però a l'hora es pot complementar amb una zona apta per a pati d'exposicions de maquinària.

Al tenir unes limitacions provinents de les distàncies a respectar de les carreteres, es genera una configuració de la Unitat d'Actuació en la que l'espai edificable queda enretirat de la façana de les naus contigües i genera una façana que trenca amb la façana continua de longitud excessiva. Però, per tal de mantenir l'alineació de la parcel·la, i respectar els límits de la carretera C-53 es cedeix més d'un 15% de la superfície de la parcel·la per a urbanització: vialitat i zona verda, situat en la zona nord de la UA7.

Els objectius de generar aquesta Unitat d'Actuació són els d'Ordenar, fer possibles les cessions obligatòries de vialitat i zones verdes, i facilitar la gestió de l'àmbit afectat per a millorar la seva qualitat dins del teixit urbà existent.

Les superfícies de l'àmbit són:

		Superfície (m2)	Percentatge (%)
CESSIONS	Vialitat i zones verdes	761 m2	15,87 %
APROFITAMENT PRIVAT	Industrial (Clau 4a)	4.035 m2	84,13 %
TOTAL UA 7		4.796 m2	100 %

La UA 7 està qualificada com a zona industrial de clau 4a i s'ordenarà d'acord amb els paràmetres d'aquesta tipologia. El sòl apte per a edificar es marca en el plànol d'ordenació i queda limitat pels llindars de carreteres, ocupant el 50% d'aquesta superfície, quedant 1.038 m² edificables, amb 2 plantes i un total de 2.076 m² de sostre.

S'admeten els següents usos inclosos en el llistat existent en les normes a la disposició addicional segona (B) 1a si es l'habitatge per l'encarregat de la indústria amb un màxim de 120 m² construïts que computaran als efectes de l'edificabilitat; 4.2 apartats III i IV; 6 i les incloses a l'apartat 7 en totes les categories i situacions sense més limitacions que el compliment estricte de la normativa sectorial vigent i allò disposat en aquestes normes. A l'ús industrial s'accepta associat l'ús comercial i/o d'oficines limitat a una superfície del 40% de l'activitat.

El sistema de d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació amb les condicions de gestió per compensació bàsica, tot i que es tracta d'un únic propietari i una única parcel·la.

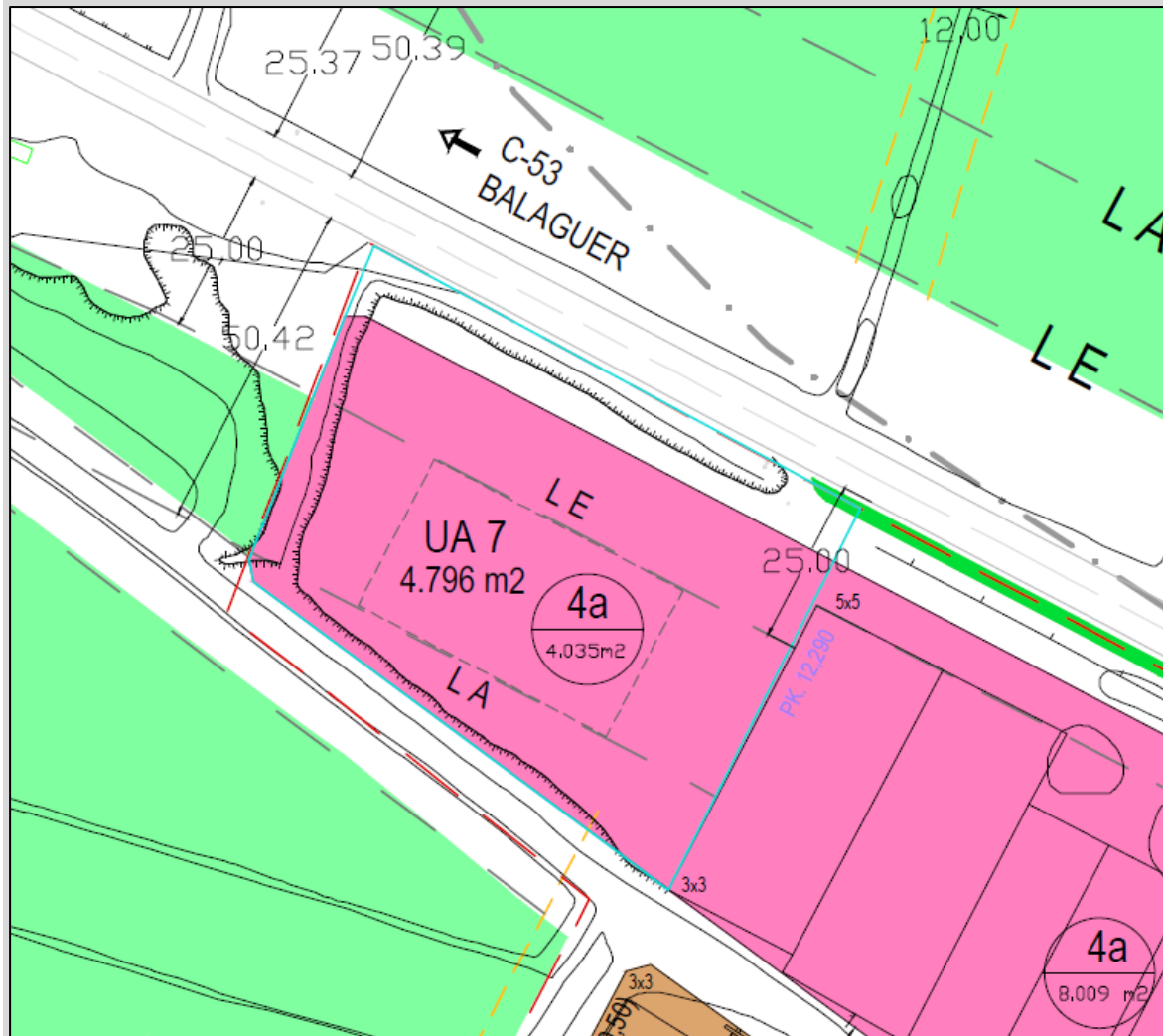
Les cessions seran les previstes en el plànol d'ordenació corresponent a un 15,87% per a vials i zones verdes.

Degut a que es tracta d'un parcel·la única i indivisible, i en referencia a l'exposat a l'apartat 3 de l'article 43 de la Llei d'Urbanisme, el 15% de l'aprofitament urbanístic es substituirà per l'equivalent en el seu valor econòmic.

Es preveuen uns terminis d'execució d'un any per a la urbanització del polígon distribuïda en les següents fases:

- Projecte d'urbanització: a partir de la data de publicació de la modificació en el DOGC es fixa un termini de 6 mesos per iniciar la formulació i tramitació del projecte d'urbanització, si s'escau, i de 12 mesos més a la seva aprovació definitiva.
- Obres d'urbanització: a partir de la data d'inscripció al registre de la propietat de les finques resultants del projecte de reparcel·lació, es fixa un termini de 12 mesos per iniciar les obres d'urbanització i de 12 mesos més per a la seva finalització.

Plànol d'ordenació UA 7 – S/escala:



Descripció de l'àmbit 3: SUD-4 "Indústria Agrària de la Cooperativa"

Correspon als terrenys situats al sud-est del nucli urbà que limiten pel nord-est amb la carretera C-53 i pel sud amb zona agrícola, on s'hi troba actualment la cooperativa, amb una superfície gràfica total de 32.679 m² i referències cadastrals 5399627CG3159N0001JW, 5399628CG3159N0001EW, 5399629CG3159N0001SW 25122A006000340000PH, 25122A006000320000PZ, 25122A006000320000PZ, 25122A006000300000PE i 25122A006000290000PZ.

Es delimita en el plànol d'ordenació a escala 1/1000, i el SUD-4 "Indústria Agrària de la Cooperativa" es destinarà a l'ús industrial.

Es tracta de dotar al municipi d'una quantitat suficient de sòl industrial que faci possible la ubicació i el desenvolupament d'activitats d'aquest tipus, en un emplaçament ben comunicat i a continuació de l'existent cooperativa agrària.

L'àmbit es distribueix en dos parts separades pels vials que marca el planejament vigent i que cal conservar, i amb una superfície mínima de 5.416 m² segons els plànols d'ordenació, corresponents al 5% del total del sector. Es considera vinculant la determinació que es fa als plànols d'ordenació, així com a la reserva per al sistema viari que defineix l'enllaç amb el camí de l'Hort i amb la rotonda de la carretera C-53 que va de Tàrrega a Alfarràs.

La zona edificable queda limitada en funció de la línia de no edificació per inundabilitat amb retorn a 100 anys (LNEI) situada en compliment amb l'article 9 de TLUC, i on s'ubiquen les zones verdes del Pla Parcial, amb una superfície mínima de 3.368 m² segons els plànols d'ordenació, corresponent al 10% del total del sector. Es considera vinculant la determinació que es fa als plànols d'ordenació.

Caldrà cedir com a mínim un 5% de la superfície del sector per al sistema d'equipaments públics, que es definirà en el Pla Parcial.

Les superfícies de l'àmbit són:

		Superfícies orientatives mínimes segons d'ordenació (m2)	Percentatge (%)
CESSIONS	Sistema d'espais lliures	3.268 m ²	10 %
	Sistema d'equipaments	1.634 m ²	5 %
	Sistema viari	5.416 m ²	16,60 %
	TOTAL SÒL PÚBLIC	10.375 m²	31,60 %
APROFITAMENT PRIVAT	Industrial (Clau 4a)	3.882,61 m ²	11,88 %
	Industrial (Clau 4b)	18.469,79 m ²	56,52 %
	TOTAL SÒL PRIVAT	22.352,40	68,40 %
TOTAL SUD-4		32.679 m²	100 %

La edificabilitat bruta del sector serà de 0,90 m²st/m²s.

Les condicions d'edificació les determinarà el Pla Parcial i es basaran en la qualificació de les Clau 4a i 4b d'ús industrial definides en el plànol d'ordenació.

S'estima un sostre edificable total aproximat de 29.928,97 m²st corresponents 7.765,22 m² en Clau 4a i 22.163,75 en Clau 4b.

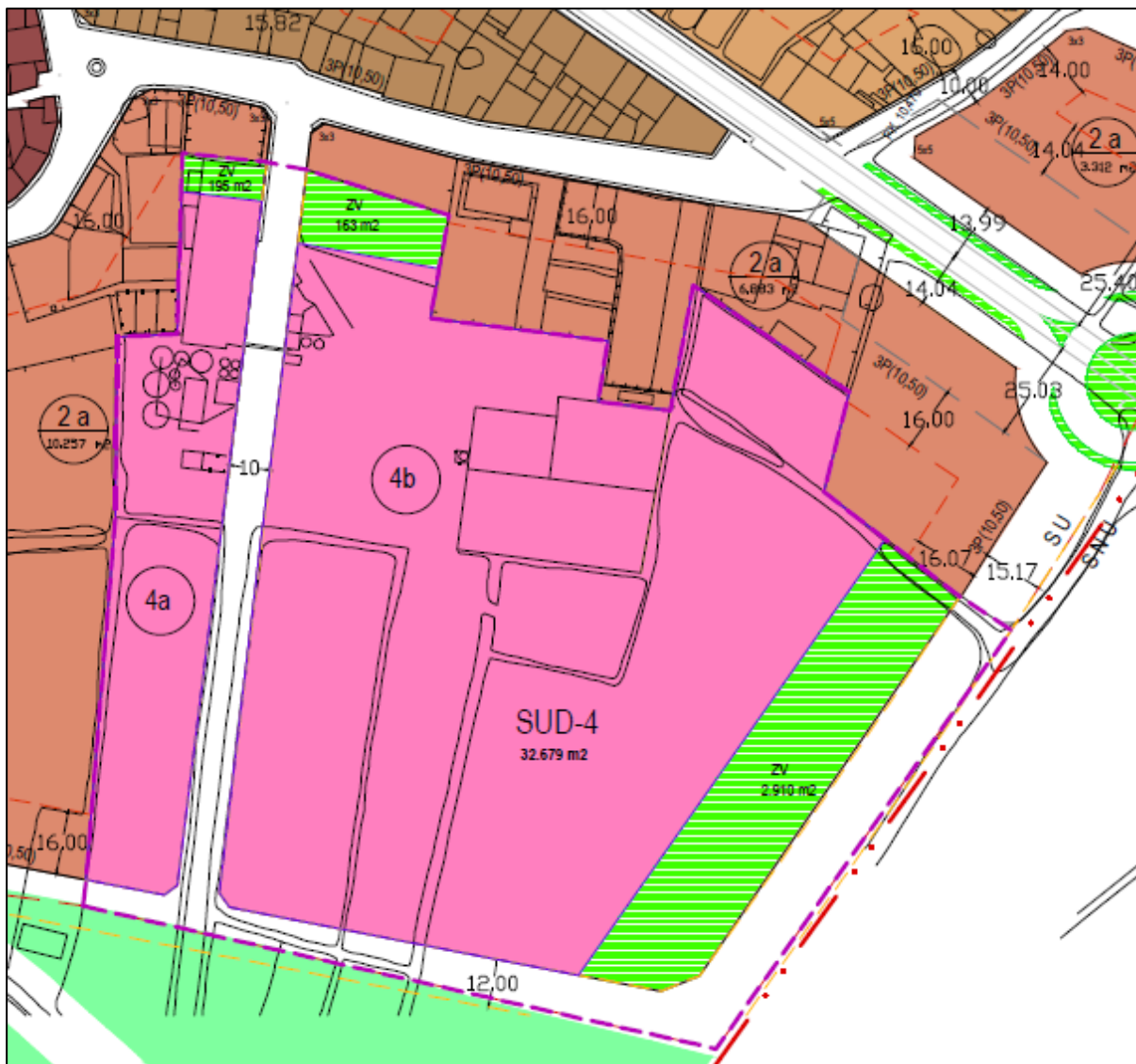
El SUD-4 es destina a l'ús industrial amb una superfície total d'aprofitament privat de 22.352,40 m² com màxim, del qual s'haurà de cedir un 15% d'aprofitament urbanístic, que es definirà en el Pla Parcial, i correspondrà, com a mínim, a 4.489,35 m² de sostre industrial.

El Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació, que podrà ser substituït pel de cooperació en les condicions establertes a la Llei.

Es definirà un únic polígon d'actuació.

Es preveuen uns terminis d'execució de 2 anys per al desenvolupament del Pla Parcial i de 4 anys per al projecte d'urbanització i de 4 anys més per a l'edificació.

Plànol d'ordenació SUD-4 – S/escala:



6- INFORME MEDIAMBIENTAL

L'objecte de la present modificació del planejament general, com ja hem comentat anteriorment, és la transformació dels usos industrials i agrícola general.

En l'aspecte ambiental, mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei estatal 21/2013, de 9 de setembre, d'avaluació ambiental, s'aplicaran les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica d'acord amb les regles contingudes en la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Malgrat això, atès que aquesta modificació representa convertir un sòl classificat actualment de sòl no urbanitzable, i d'acord amb l'article 7.b) de la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, aquesta podria ésser susceptible d'avaluació ambiental, per tant, i d'acord amb l'article 7.2 de la mateixa Llei, en el tràmit d'avanç del present document s'ha consultat a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida la necessitat de sotmetre aquesta modificació puntual a avaluació ambiental estratègica ordinària.

La proposta té una incidència mediambiental relativa que s'estima positiva.

7- AVALUACIÓ ECONÒMICA

Atès la present modificació proposa una transformació d'usos i, acord amb l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme, cal fer un estudi d'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació amb un estudi comparatiu del rendiment econòmic segons l'ordenació vigent i l'ordenació proposada pel present document, es passa a redactar aquest punt.

L'objectiu principal és la verificació de la viabilitat econòmica de la modificació, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats, tant per a la implantació, com pel manteniment de les infraestructures i serveis necessaris.

L'avaluació es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de la urbanització i ha de justificar, en l'àmbit delimitat, la relació entre els costos derivats de les obres d'urbanització i els ingressos previsibles per la construcció de noves edificacions i les activitats.

En primer lloc s'inclourà l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justificarà, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. I en segon terme -d'acord amb el que dictamina l'article 59.3.d de la LUC, per als Plans d'ordenació urbanística municipal, o en aquest cas per a les NNSS, i per extensió, aplicable a les modificacions posteriors del planejament general- el document d'avaluació econòmica i financera estimarà el impacte de l'actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o, la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants. Finalment es calcularà la viabilitat econòmica dels sectors resultants de la modificació puntual.

Els imports i magnituds utilitzats en aquest document són fruit d'estimacions que s'entenen ajustades al moment actual i a les determinacions del planejament proposat.

7.1. Rendibilitat de l'operació:

Atès que l'Article 21 *Ley de Suelo 2/2008* estableix que:

Las valoraciones del suelo,..., se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública” podem concloure que la viabilitat econòmica i financera d'una figura de planejament s'acull a la metodologia de càlcul recollida en el Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny amb la finalitat d'obtenir resultats fiables de la viabilitat econòmica de la modificació.

D'acord amb l'anterior, s'aplica la metodologia del valor residual del sòl en base a la fórmula següent:

$$\mathbf{VRS = Vv / K - Vc}$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m²

Vv = Valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, amb €/m² edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient

K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc =Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Avaluació econòmica de la modificació puntual

Es contempla un valor mig de sòl industrial de 138 €/m de sòl, i el del sostre industrial a 352 €/m². L'import de despesa de construcció s'estima de 217 €/m²st, els costos d'urbanització de 120€/m² de vial i una urbanització per espais lliures de 90€/m², independentment de l'ús. Comparativament tindriem doncs, segons aquestes premisses establertes:

INDUSTRIAL	Superfície sòl (m²)	Sostre (m²)	Valor sòl 138 €/m²	Valor sostre 352 €/m²	Cost Urb. vial		Cost Urb. Zones Verdes	
					Sup. (m²)	Costos (€)	Sup. (m²)	Costos (€)
Planejament vigent	84.700	86.698,6	11.688.600	30.517.907	18.473	2.216.760	11.156	1.004.040
UA-7 + Zona Nord Oest	12.027	8.376	1.659.720	2.948.352	761	91.320	0	0
SUD-4	22.352,40	29.928,97	3.084.631,2	10.534.997	5.410	649.200	3.268	294.120
Total proposat	34.379,40	38.304,97	4.744.357,2	13.483.349	6.171	740.520	3.268	294.120

Tot i disminuir la superfície d'aprofitament urbanístic amb aquesta modificació puntual, cal tenir en compte que els terrenys corresponents al SAU-3 estan qualificats com a sòl industrial apte per a urbanitzar, però segueixen sense desenvolupar des de la creació de les Normes Subsidiàries aprovades fa més de 15 anys. A més, al trobar-se separat del sòl urbà, cal fer arribar les diferents xarxes d'instal·lacions públiques, com l'electricitat, el subministrament d'aigua, o la xarxa de clavegueram, que suposarien un increment en les despeses de 1.000.000 € aproximadament. Per aquests motius es considera un sector inviable, tant econòmicament com a nivell de sostenibilitat.

En canvi, el nou SUD-4 i la UA-7, es troben contigus al sòl urbà i ja disposen dels serveis necessaris per al seu desenvolupament, fet que el situa en un escenari de viabilitat immediata. A més, amb aquesta modificació puntual es pretén garantir la continuïtat de l'empresa existent al sòl urbà industrial i potenciar el desenvolupament d'aquest tipus de sòl, tant en el SUD-4 com en la UA-7.

Per aquests motius, es realitzarà el càlcul del valor d'aprofitament urbanístic generat comptabilitzant com a increment de sòl industrial la totalitat del SUD-4 i de la UA-7, i seguint el següent procediment:

Vv = Valor de venda €/m2 edificable de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Industrial 352 €/m2 st

Coeficient K

S'aplica el coeficient K=1,40

Vc = Valor de la construcció €/m2 edificable de l'ús considerat

Industrial 217 €/m2 st.

Valor de l'aprofitament urbanístic total de la proposta

D'acord amb els valors assignats als diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic de la modificació, el VRS total és:

Vv= 352 €/m2 st

K Coeficient costos promoció = 1,40

Vc= 217 €/m2 st

$$\text{VRS} = V_v / K - V_c = 352 / 1,4 - 217 = 34,43 \text{ €/m}^2$$

Càlcul del valor de repercussió del sòl de la modificació puntual:

Sostre industrial UA-7: 2.076 m²

Sostre industrial SUD-4: 29.929 m²

Sostre industrial total Modificació Puntual: 32.005 m²

$$\text{VRS estimat: } 32.005 \text{ m}^2 \times 34,43 \text{ €/m}^2 = 1.101.932,15 \text{ €}$$

La superfície de sostre industrial que es genera es de 32.005 m², per tant la modificació puntual genera doncs un VRS positiu estimat en 1.101.932,15 € que certifica la viabilitat econòmica i financera de la present proposta.

La present modificació com la posterior operació no respon a interessos immobiliaris ni a interessos especuladors sobre els terrenys, tal com s'ha explicat en apartats anteriors la modificació respon únicament a unes necessitats específiques per al manteniment i millora de la indústria existent, per la necessitat de modernitzar, adequar i ampliar les instal·lacions industrials existents.

7.2. Informe de sostenibilitat econòmica:

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que no ha estat modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) o, en aquest cas, de les Normes Subsidiàries, l'informe de sostenibilitat econòmica.

Suposem que per extensió, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (article 96 del DL 1/2010).

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del DL 1/2010, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Atès la present proposta de modificació puntual reduiria la viabilitat estimada en les NNSS i, preveient que, una vegada urbanitzats els sectors, es traspassaran a l'ajuntament el qual n'haurà d'acabar fent el manteniment, podríem afirmar que la present modificació afectarà les finances públiques, així mateix, els ingressos procedents de l'impost de béns immobles també augmentarà.

Càlcul d'ingressos, despeses i beneficis

Els beneficis de la present modificació puntual són els derivats de l'obtenció d'un increment dels tributs que ingressarà la hisenda pública.

Per tal d'establir l'impacte de la modificació del planejament general sobre les hisendes públiques cal tenir en compte d'una banda aquells aspectes que suposaran una despesa i per un altre els que suposaran un ingrés.

Càlcul dels ingressos

Quota IBI (impost sobre els bens immobles) sòl/m²sòl: 0,05 €/m²sòl

Quota IBI edificació/m²sostre: 0,4 €/m²sostre

	Superfície sòl (m ²)	Superfície sostre (m ²)	Quota IBI sòl (0,05 €/m ²) (€)	Quota IBI sostre (0,4 €/m ²) (€)	Quota IBI total (€)
UA-7	4.035 m ²	2.076 m ²	201,75 €	830,4 €	1.032,15 €
SUD-4	22.352,40 m ²	29.929 m ²	1.117,62 €	11.971,6	13.089,22 €
TOTAL	26.387,40 m²	32.005 m²	1.319,37 €	12.802 €	14.121,37 €

Considerant el tipus aplicable a La Fuliola, les finances municipals reben un ingrés per aquests terrenys de **14.121,37 € anuals**.

Cal afegir, que La Ua-7 es tracta d'una parcel·la única, i l'aportació de la propietat privada al sector públic de la UA7 subjecta a aquesta modificació serà del 15%, per tant, cal afegir

15% del VRS estimat de (2.076 m² x 34,43) 71.476,68 € = **10.721,5 €**

Resultant un total d'ingressos de **24.842,87 € el primer any**.

El 15% corresponent al SUD-4, que es definirà en el Pla Parcial, correspondrà, com a mínim, al 15% de 29.929 m² = 4.489,35 m² de sostre industrial.

Càlcul de les despeses

Per altra banda, les despeses de manteniment representen la inversió anual necessària per garantir la correcta conservació de la zona, a aquests efectes s'han aplicat els valors de les urbanitzacions de vials i espais lliures següents:

Manteniment d'espais lliures (1,5% anual del cost de la urbanització):

Manteniment de vialitat (1% anual del cost de la urbanització):

	Vial				Zones verdes			
	Cost Urb. (€/m ²)	Sup. (m ²)	Despesa Urb. (€)	Manteniment (1% anual)	Cost Urb. (€/m ²)	Sup. (m ²)	Despesa Urb. (€)	Manteniment (1,5% anual)
UA-7	120	761	91.320	913,2	90	0	0	0
SUD-4	120	5.410	649.200	6.492	90	3.268	294.120	4.411,8
TOTAL	120	6.171	740.520	7.405,20	90	3.268	294.120	4.411,8

L'estimació de les despeses totals en concepte de manteniment dels nous sistemes ascendeix, doncs, a 7.405,20 + 4.411,8 = **11.817 €/any**. (No s'inclou els imports de la urbanització ja que aquesta ha d'anar a càrrec dels promotors).

Benefici:

El benefici resultant és:

14.121,37 € anuals d'ingressos – 11.817 € anuals de despeses = **2.304,37 €** de benefici anual.

Conclusions

Increment d'ingressos per any:

- ✓ No hi ha despeses d'urbanització ja que no hi ha cap carrer a urbanitzar a càrrec de l'Ajuntament, per tant no suposaran cap impacte negatiu sobre la tresoreria de l'administració local.
- ✓ D'acord amb el que es disposa en l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010 modificat per la llei 3/2012, l'administració actuant rebrà la cessió obligatòria del 15% de l'aprofitament urbanístic. En el SUD-4 s'acabarà de definir a través del Pla Parcial, i en la UA-7, al tractar-se d'una única parcel·la, es cedirà el corresponent valor econòmic quedant amb un import de **10.721,5 €**. El 15% corresponent al SUD-4, que es definirà en el Pla Parcial, correspondrà com a mínim, al 15% de 29.929 m² = 4.489,35 m² de sostre industrial.
- ✓ Es preveu que en el balanç anual de les finances de la hisenda pública es reflecteixi en un increment mínim de **2.304,37 € anuals**, corresponent a l'increment de l'IBI derivat de la modificació puntual.

Per tant, el resultat final de la modificació puntual suposarà en termes econòmics un important benefici derivat de la cessió obligatòria del 15% de l'aprofitament urbanístic, no generant-se cap impacte negatiu per a la hisenda municipal, y un balanç anual de les finances de la hisenda pública en el que es reflecteix un increment.

7.3. Viabilitat econòmica

Aquest apartat es redacta amb l'objectiu de verificar la viabilitat econòmica del sector resultant de la present modificació, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats en la implantació de les infraestructures i serveis necessaris.

L'avaluació es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de la urbanització i ha de justificar, en els àmbits delimitats, la relació entre els costos derivats de les obres d'urbanització i els ingressos previsibles per la construcció de noves edificacions i les activitats, o bé per la venda dels terrenys.

D'acord amb els imports relacionats en l'apartat anterior de rendibilitat de l'operació s'estima el preu dels terrenys industrials en 138 €/m², mentre que els de les naus fora 352 €/m².

Així, doncs, els beneficis dels diferents sectors seria, en base a aquest preus:

	Import sòl (€/m²)	Aprofitament total (m²)	15% Aprofitament (ajuntament)	Aprofitament privat (m²)	Benefici privat
UA-7	138	4.035 m²	605,25 m²	3.429,75 m²	65.410.820,1 €
SUD-4	138	22.352,40 m²	3.352,86 m²	18.999,54 m²	2.621.936,52 €
TOTAL	138	26.387,40 m²	3.958,11 m²	22.429,29 m²	3.095.242,02 €

Venim que els ingressos privats de la UA-7 son de 65.410.820,1 €, les del SUD-4 de 2.621.936,52 €, i les totals ascendeixen a **3.095.242,02 €**.

Mentre que la despesa per urbanització, estimant la urbanització a l'import de 120€/m² en viari i de 90€/m² en espais lliures o zona verda, fora de:

	Vial			Zones verdes		
	Import urbanització (€/m²)	Sup. vial (m²)	Despesa	Import urbanització (€/m²)	Sup. Zona verda (m²)	Despesa
UA-7	120	761 m²	91.320 €	90	0 m²	0
SUD-4	120	5.410 m²	649.200 €	90	3.268 m²	294.120 €
TOTAL	120	6.171 m²	740.520 €	90	3.268 m²	294.120 €

Veiem que les despeses de la UA-7 son de 91.320 €, les del SUD-4 (649.200+294.120) 943.320 €, i les totals ascendeixen a **1.034.640 €**.

Podem comprovar que el benefici total fora de:

$$3.095.242,02 € - 1.034.640 € = \mathbf{3.198.706,02 €}$$

Quantitat que ens demostra que els sectors són viables econòmicament, encara que es contemplin despeses indirectes per préstecs, tècnics, notaris, etc, corresponents a un 20% del total.

8- AGENDA I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS

La programació de les actuacions determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació.

La programació de les actuacions s'inicia amb la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació puntual del POUM a efectes de la seva executivitat. D'acord amb els articles 99.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 83 del Reglament de la Llei d'urbanisme s'estableix la immediata execució del planejament. Així com els següents terminis per a la formulació i tramitació del projecte d'urbanització i execució de les obres d'urbanització i edificació:

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació es preveu que es desenvolupin aquestes zones industrials en dues fases, una per a cada sector.

La primera, corresponent a la **Unitat d'Actuació número 7 (UA7)**, es preveu que es desenvolupi en un termini d'un any des de la seva aprovació, per tal de redactar, si s'escau, els projectes corresponents de reparcel·lació i d'urbanització del sector, altrament sense problemes atès el sector es correspon a una única finca indivisible. Les obres d'urbanització

es duran a terme en una sola etapa i consistiran en la urbanització de la zona destinada a espais lliures i vial.

La segona, correspon al **Sector Urbanitzable Delimitat SUD-4 “Indústria Agrària de la Cooperativa”**, tenint en compte l'ús agrícola d'una part de la finca, no es preveu un desenvolupament d'aquest sector a curt termini, més aviat el preveuríem en un termini de dos anys per al desenvolupament del Pla Parcial i de 4 anys per al projecte d'urbanització.

9- ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

“Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació (...). També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent”

Segons disposa l'article 71 del mateix Decret 305/2006:

“La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat”.

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'article 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

“Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.”*

El present document de modificació puntual de planejament es troba en el supòsit anterior, per tant s'inclou un estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

10- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

D'acord amb la disposició transitòria tercera apartat 1 de la normativa del Pla Territorial Parcial de Ponent:

“1. D'acord amb el que disposa la transitòria primera de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, en absència de directrius del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge serà preceptiu en els següents casos:

a) *Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).*

b) *Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a) i 6.b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) quan superin algun dels següents paràmetres:*

– *Ocupació en planta 500 m²*

– *Sostre 1.000 m²*

– *Alçada total 10 m²*

c) *Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de camping a què fa referència l'apartat 6 e) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).*

d) *Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan, a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'apartat b).*

e) *Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afecten un àmbit de més de 100 ha.*

f) *Nous traçats de camins rurals, i les variacions de traçat dels existents, de més de 1.000 metres de longitud.*

g) *Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 metres de longitud.*

h) *Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penyassegats, de les riberes fluvials i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.”*

La proposta no haurà d'incloure un estudi d'impacte i integració paisatgística, ja que no es tracta de cap dels casos exigits en aquest apartat. Cap de les possibles edificacions ha de romandre aïllada sino que es situen a continuació del teixit urbà del municipi.

11- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La documentació de la present modificació és la següent:

Document comprensiu

Memòria justificativa

Normativa

Annexes

Plànols

Documents independents:

Document ambiental estratègic simplificat

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La Fuliola, març de 2019

Santiago Sindreu i Pedragosa, Arquitecte

NORMATIVA

NORMATIVA VIGENT**Article 105****Zona d'edificació lineal, clau 2****1. DEFINICIÓ**

a) Aquesta zona correspon als creixements històrics amb diversos nivells de consolidació que es desenvolupen a partir del nucli antic, o bé al llarg dels camins de sortida de la població en els quals les edificacions, de diferents tipologies, es disposen seguint la directriu de l'eix carrer.

b) En les àrees de menor consolidació, es defineix una subzona d'edificació lineal en agrupament, clau 2 a, que contempla l'agrupació d'habitatges entremitgeres, formant conjunts lineals als quals es permeten les reculades, destinant-se la part posterior de la parcel·la a jardí.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

a) Tipus d'ordenació Segons alineació de vialitat. S'admeten les reculades sempre que es realitzin pel conjunt de parcel·les compreses entre dos carrers. Serà d'aplicació allò que es determina a l'article 51 d'aquesta normativa referent a les condicions de compatibilitat entre edificacions veïnes

b) Tipologia Unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres.

c) Densitat màxima d'habitatges 1 habitatge per cada 100 m² de sostre.

d) Amplada mínima de la parcel·la Es fixa en 6 m. Les parcel·les amb amplada inferior que estiguin registrades al Registre de la Propietat a la data de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Urbanístiques, seran igualment edificables.

e) Superfície mínima de la parcel·la edificable. Per a parcel·les de nova creació es fixa una superfície mínima de 120 m².

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) Ocupació de la parcel·la La planta baixa es totalment edificable amb una alçada màxima de 4,50 m. No s'admeten els altells. Quan s'ocupi la totalitat de la planta baixa, aquesta no es podrà destinar a habitatge.

b) Fondària edificable plantes pis Segons es determina als plànols d'ordenació i gestió detallada del sòl. Tret del que sigui procedent en compliment de la normativa d'habitatge, en el cas de parcel·les confrontades s'hauran de deixar lliures els últims 3 m. En cap cas es pot deixar una paret mitgera al fons de la parcel·la.

c) Alçària reguladora i número màxim de plantes.. L'alçada reguladora màxima és de 10,50 m. que correspon a planta baixa i dues plantes pis. En qualsevol cas s'haurà d'aplicar la que es determina illa per illa als plànols de gestió detallada del sòl a escala 1/1000.

e) Cossos sortints Solament s'admeten els cossos oberts en les condicions establertes a l'article 59 d'aquesta normativa.

f) Coberta Amb dues vessants en les condicions que es regulen a l'article 58 d'aquesta normativa, i de manera complementària a l'article 47. Es farà amb teula àrab o plana de color vermellós.

4. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA I URBANÍSTICA

Amb caràcter general es determinen les condicions següents:

a) Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuin el caràcter del nucli.

b) L'acabat exterior de serà únic per a tota la façana, amb excepció de la planta baixa que podrà tenir un tractament específic.

c) Els colors de les façanes jauran de ser harmònics amb els predominants a la població.

Els rètols o anuncis quedaran limitats per l'alçada de la planta baixa i la longitud i màxim vol permès a cada carrer. En el cas de ser tipus banderola la seva part inferior s'haurà de situar a un mínim de 3 m. respecte el nivell de la vorera

5. CONDICIONS PER SUBZONA D'EDIFICACIÓ LINEAL EN AGRUPAMENT, Clau

2 a

- a) El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial. S'admeten les reculades sempre que siguin uniformes per a cada agrupament d'habitatges i de 3 m. com a màxim respecte de l'alineació oficial de cada carrer. No són d'aplicació les condicions de compatibilitat entre edificacions veïnes fixades a l'article 51.
- b) Les condicions d'amplada mínima de parcel·la i de superfície mínima de parcel·la seran de 6 m i 150 m² respectivament. En cap cas la longitud màxima d'una agrupació podrà ser superior als 33 m (separacions a llinars incloses).
- c) La densitat màxima d'habitatges serà de 75 habitatges per hectàrea (75 hab/Ha).
- d) L'alçada màxima edificable i el número de plantes es determina illa per illa als plànols de gestió detallada del sòl, i en cap cas serà superior a 10,50 m i a planta baixa i dues plantes pis respectivament.
- e) La fondària edificable de la totalitat de les plantes no podrà ser superior als 16 m respecte de l'alineació fixada per a cada illa. La resta de parcel·la no ocupada per l'edificació passarà a ésser verd privat que no podrà ser edificat.
- f) Les separacions laterals entre agrupaments diferents hauran de ser com a mínim de 3 m al límit de parcel·la. Aquesta condició és aplicable amb independència del nombre de parcel·les de l'agrupament. Es permeten tota classe de vols dins dels límits fixats per a la fondària edificable màxima i les separacions a partions.
- g) No es permeten les edificacions auxiliars.
- h) Les tanques a espai públic seran d'1,80 m d'alçada com a màxim, dels quals un sòcol de 0,90 m serà massís i la resta calat o vegetal. Les tanques entre agrupacions seran d'1,80 m. com a màxim i totalment massisses.

6. CONDICIONS D'ÚS

a) Zona 2

Ús global Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Usos admesos S'admeten els següents usos segons la classificació establerta a la disposició addicional B1: 1; 2, 5, 8, 9, 10, 11.

En planta baixa s'accepta l'ús comercial i de magatzem, 4 i 6. Pel que fa a la indústria ,7, s'accepten les que pertanyent a les categories 1 i 2 del punt B.2 de la disposició addicional segona, en situació 1a i 2a. Ús d'aparcament 19i recreatiu i d'espectacles 12.

a) Zona 2a

Ús global Habitatge unifamiliar.

Usos admesos S'admeten els següents usos segons la classificació establerta a la disposició addicional B1: 1; 2, 5, 6; 8, 9, 10 i 11.

En planta baixa s'accepta l'ús comercial i de magatzem, 5 i 6. Pel que fa a la indústria ,7, s'accepten les que pertanyent a les categories 1 i 2 del punt B.2 de la disposició addicional segona, en situació 2a. Ús d'aparcament 19 serà exclusivament privat al servei dels vehicles dels habitatges de l'edifici.

Article 107

Zona Industrial, Clau 4

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon als terrenys que actualment estan ocupats per edificacions o activitats industrials.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

a) Tipus d'ordenació Edificacions entre mitgeres segons alineació de vialitat.

b) Superfície mínima de parcel·la. La superfície mínima de les parcel·les en aquesta zona seran de 500 m².

b) Façana mínima de parcel·la. El front mínim de les parcel·les per que aquestes siguin edificables serà de 12 metres.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a) Edificabilitat. La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és d'1,00m²st/m²s.

- b) *Ocupació màxima. L'ocupació màxima és fixa en un 80% de la superfície de la parcel·la.*
- c) *Alçària reguladora màxima. L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis amb un màxim de 10 metres.*
- d) *Separació a l'indars Un mínim de 6 metres al límit posterior de la parcel·la.*
- e) *Dotació d'aparcaments Una plaça per cada 200 m² de sostre*
- f) *Dotació de serveis. Per tal d'eliminar efectes indesitjables, les aigües generades com a conseqüència dels processos productius de les empreses hauran d'ésser degudament tractades, la qual cosa haurà de justificar-se expressament als projectes d'execució de les obres.*

4. CONDICIONS D'ÚS

- a) *Ús global Les activitats primordials d'aquesta zona són les industrials i complementaries.*
- b) *Usos admesos. S'admeten els següents usos inclosos en el llistat existent en aquestes normes a la disposició addicional segona (B): 1a si es l'habitatge per l'encarregat de la indústria amb un màxim de 120 m² construïts que computaran als efectes de l'edificabilitat; 4.2 apartats III i IV; 6 i les incloses a l'apartat 7 en totes les categories i situacions sense més limitacions que el compliment estricte de la normativa sectorial vigent i allò disposat en aquestes normes. A l'ús industrial s'accepta associat l'ús comercial i/o d'oficines limitat a una superfície del 40% de l'activitat.*

Secció 3. Àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà

Article 108

Pla especial de la Cooperativa

1. OBJECTIUS

Es tracta de fer possible la transformació a sòl residencial dels terrenys que avui dia estan ocupats per les principals instal·lacions de la Cooperativa Agrícola de la Fuliola, en el cas de que aquesta traslladi les seves instal·lacions al sòl de desenvolupament industrial que es contempla al SAU 3.

2. SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT

La superfície actual de l'àmbit és de 6.094 m².

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I D'ÚS

L'ús principal serà residencial i s'ordenarà d'acord amb els paràmetres establerts per a la zona d'edificació lineal, clau 2.

4. EDIFICABILITAT, DENSITAT I CESSIONS

S'estableix una edificabilitat de 0,45 m²st/m²s referida a l'àmbit del PE. La densitat màxima serà de 25 habitatges per hectàrea (25 hab/Ha) Les cessions no podran ser inferiors a les que es determinen amb caràcter mínim a l'article 25 del DL 1/1990.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

S'actuarà per compensació urbanística.

Article 122

Sector de Sòl Apte per a Urbanitzar "Polígon Industrial", SAU 3

1. ÀMBIT

Correspon als terrenys que limiten pel nord amb la carretera C-53 i pel sud amb el camí de Linyola i el cementiri de Boldú.

2. OBJECTIUS

Dotar al municipi d'una quantitat suficient de sòl industrial que faci possible la ubicació i desenvolupament d'activitats d'aquest tipus, en un emplaçament ben comunicat i a una distància prudencial dels nuclis urbans.

3. SUPERFÍCIES

Aprofitament privat (Zona (4) 70.557 m2 67,55 %

Total sòl privat màxim 70.557 m2 67,55 %

Sistema d'espais lliures 11.156 m2 10,68 %

Sistema d'equipaments 4.260 m2 4,08 %

Sistema viari i d'aparcaments 18.473 m2 17,69 %

Superfície Total del sector 104.446 m2 100 %

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.I. Condicions d'ordenació

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector 0,50 m2st/m2s

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes viari, d'equipament i d'espais lliures, caldrà afegir-hi el 10% d'aprofitament mitjà.

Es considera vinculant la determinació que es fa als plànols d'ordenació referent a la reserva de zones verdes al llarg de la carretera C-53 i pel que fa a l'equipament s'agruparà al voltant del cementiri de Boldú.

Quan es disposi de les indicacions de la Generalitat de Catalunya de la reserva de terrenys per la futura variant de la població, es definirà l'enllaç entre aquesta, el polígon industrial i la carretera C-53.

4.II. Condicions d'edificació

Les determinarà el Pla parcial.

4.III. Condicions d'ús

L'ús principal serà l'industrial amb els límits que determini el Pla parcial.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

El Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació, que podrà ser substituït pel de cooperació en les condicions establertes a la Llei.

S'hauran de definir un mínim de dos polígons.

Article 136

Sòl no urbanitzable agrícola general, clau SAG

1. DEFINICIÓ

Sòls que per les seves condicions tenen valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, i que són adjacents als grans eixos viaris d'abast territorial, per la qual cosa són susceptibles d'acollir activitats no estrictament agrícoles d'acord amb el procediment establert amb la legislació vigent i allò que es determina en aquestes normes.

2. SEGREGACIONS

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada.

3. CONDICIONS D'ÚS

a) L'ús admès és el forestal i l'agrícola.

b) A les edificacions existents destinades a habitatge s'hi admet el manteniment i ampliació de l'habitatge familiar. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn. La construcció de nous edificis destinats a habitatges, magatzems o instal·lacions ramaderes resta condicionat a que el sol·licitant demostrï de manera fefaent la impossibilitat de fer-ho en sòl catalogat com agrícola clau SA.

c) En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admeten les edificacions d'utilitat pública i interès social.

d) Es considera compatible l'ús d'abocador de runes, o de planta depuradora d'aigües residuals, sempre que siguin de promoció pública, tot i que la seva gestió pugui ser privada.

En qualsevol cas aquests usos s'hauran de tramitar d'acord amb allò que es determini la legislació urbanística i sectorial vigents, i el contingut d'aquestes normes.

CANVIS PROPOSATS

Els articles referents al àmbit afectat per la present modificació puntual de la normativa vigent de les Normes Subsidiàries de La Fuliola son:

- **Article 105: Zona d'edificació lineal, clau 2**
- **Article 107: Zona Industrial, clau 4**
- **Article 108: ~~Pla especial de la Cooperativa~~ Unitat d'actuació número 7 (UA 7)**
- **Article 122: Sector de Sòl Apte per a Urbanitzar "~~Polígon Industrial~~", SAU-3 "~~Indústria Agrària de la Cooperativa~~", SUD-4**
- **Article 136: Sòl no urbanitzable Agrícola General, clau SAG**

Els paràmetres descrits en l'article 105 i 136 no es veuran sotmesos a cap modificació, ja que en la present modificació puntual no s'alteren les condicions d'edificació sinó que es realitza un canvi d'usos en la ordenació del planejament.

En canvi, l'article 108 quedarà eliminat de les Normes Subsidiàries de Planejament de La Fuliola, ja que es tracta d'un Pla Especial que no es durà a terme a causa de la modificació de l'ús.

L'article 122 serà substituït per la fitxa del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, que es desenvoluparà amb un Pla Parcial, ja que el SAU-3 quedarà eliminat de les Normes Subsidiàries de Planejament de La Fuliola al tractar-se d'un Pla Parcial que no es duran a terme a causa de la modificació de l'ús.

El article 107 serà modificat afegint la Clau 4a i 4b de Zona industrial tal com s'adjunta a continuació.

La Zona industrial existent passarà de Clau 4 a Clau 4a. La zona del Pla Especial de la Cooperativa quedarà subjecta als paràmetres de Sòl Industrial en Zona 4a i 4b, fent referència al article 107 esmentat anteriorment.

La Zona del Pla Parcial quedarà subjecta als paràmetres del nou ús, en aquest cas Sòl Agrícola General fent referència al article 136 esmentat anteriorment.

NORMATIVA PROPOSADA

Article 107

Zona industrial, Clau 4

Zona Industrial entre mitgeres, Clau 4a

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial entre mitgeres.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- a) Tipus d'ordenació Edificacions entre mitgeres segons alineació de vialitat.*
- b) Superfície mínima de parcel·la. La superfície mínima de les parcel·les en aquesta zona seran de 500 m².*
- c) Façana mínima de parcel·la. El front mínim de les parcel·les per que aquestes siguin edificables serà de 12 metres.*

Les parcel·les edificades amb llicència abans de l'aprovació del present document podran mantenir la volumetria existent. Les possibles ampliacions hauran d'acomplir amb la nova normativa.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- a) Ocupació de la parcel·la La planta baixa es totalment edificable amb una alçada màxima de 4,50 m. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.*
- b) Edificabilitat 1 m²st/ m²st.*
- c) Alçària reguladora màxima. L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis amb un màxim de 10 metres. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.*
- d) Dotació d'aparcaments Una plaça per cada 200 m² de sostre*
- e) Dotació de serveis. Per tal d'eliminar efectes indesitjables, les aigües generades com a conseqüència dels processos productius de les empreses hauran d'ésser degudament tractades, la qual cosa haurà de justificar-se expressament als projectes d'execució de les obres.*

CONDICIONS D'ÚS

- d) Ús principal: activitats econòmiques, s'inclou els usos de serveis de carburants i rentador de vehicles.*
- e) Usos compatibles: S'admeten els següents usos inclosos en el llistat existent en aquestes normes a la disposició addicional segona (B): 1a si es l'habitatge per l'encarregat de la indústria amb un màxim de 120 m² construïts que computaran als efectes de l'edificabilitat; 4.2 apartats III i IV; 6 i les incloses a l'apartat 7 en totes les*

categories i situacions sense més limitacions que el compliment estricte de la normativa sectorial vigent i allò disposat en aquestes normes. A l'ús industrial s'accepta associat l'ús comercial i/o d'oficines limitat a una superfície del 40% de l'activitat.

Zona Industrial amb volumetria semi aïllada, Clau 4b

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació industrial amb volumetria semi aïllada.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- a) Tipus d'ordenació : Edificació semi aïllada.*
- b) Superfície mínima de parcel·la. La superfície mínima de les parcel·les en aquesta zona seran de 1.000 m².*
- c) Façana mínima de parcel·la. El front mínim de les parcel·les per que aquestes siguin edificables serà de 20 metres.*

Les parcel·les edificades amb llicència abans de l'aprovació del present document podran mantenir la volumetria existent. Les possibles ampliacions hauran d'acomplir amb la nova normativa.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- a) Edificabilitat. La intensitat d'edificació o índex net sobre parcel·la és de 0,65 m²st/m²s.*
- b) Ocupació màxima. L'ocupació màxima és fixa en un 60% de la superfície de la parcel·la.*
- c) Separació a llindars. Un mínim de 3 metres als límits de parcel·la, excepte per a edificis existents i ampliacions d'aquests, on no és d'aplicació.*
- d) Alçària reguladora màxima. L'alçada màxima de l'edificació és de planta baixa i una planta pis amb un màxim de 10 metres. Només s'admetrà una major alçada a les instal·lacions tècniques que justificadament ho requereixin.*
- e) Dotació d'aparcaments Una plaça per cada 200 m² de sostre*
- f) Dotació de serveis. Per tal d'eliminar efectes indesitjables, les aigües generades com a conseqüència dels processos productius de les empreses hauran d'ésser degudament tractades, la qual cosa haurà de justificar-se expressament als projectes d'activitats respectius.*
- g) Construccions auxiliars: S'admet construccions auxiliars vinculades a l'activitat principal a la zona lliure d'edificació, amb una ocupació màxima del 5%.*

CONDICIONS D'ÚS

- d) *Ús principal: activitats econòmiques relacionades amb l'agricultura i la transformació de productes agraris, s'inclou els usos de serveis de carburants i rentador de vehicles.*
- f) *Usos compatibles: S'admeten els següents usos inclosos en el llistat existent en aquestes normes a la disposició addicional segona (B): 1a si es l'habitatge per l'encarregat de la indústria amb un màxim de 120 m2 construïts que computaran als efectes de l'edificabilitat; 4.2 apartats III i IV; 6 i les incloses a l'apartat 7 en totes les categories i situacions sense més limitacions que el compliment estricte de la normativa sectorial vigent i allò disposat en aquestes normes. A l'ús industrial s'accepta associat l'ús comercial i/o d'oficines limitat a una superfície del 40% de l'activitat.*

Article 108

Unitat d'actuació número 7 (UA 7)

1. OBJECTIUS

Ordenar, fer possibles les cessions obligatòries de vialitat i zones verdes, i facilitar la gestió de l'àmbit afectat per de millorar la seva qualitat dins del teixit urbà existent.

2. SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT

		Superfície (m2)	Percentatge (%)
CESSIONS	Vialitat i zones verdes	761 m2	15,87 %
APROFITAMENT PRIVAT	Industrial (Clau 4a)	4.035 m2	84,13 %
TOTAL UA 7		4.796 m2	100 %

Caldrà cedir el 15% de l'aprofitament. Al tractar-se d'una parcel·la única podrà ser amb el corresponent valor econòmic estimat en 10.721,5 €.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I D'ÚS

L'ús principal serà l'industrial i s'ordenarà d'acord amb els paràmetres de la Clau 4a.

4. EDIFICABILITAT

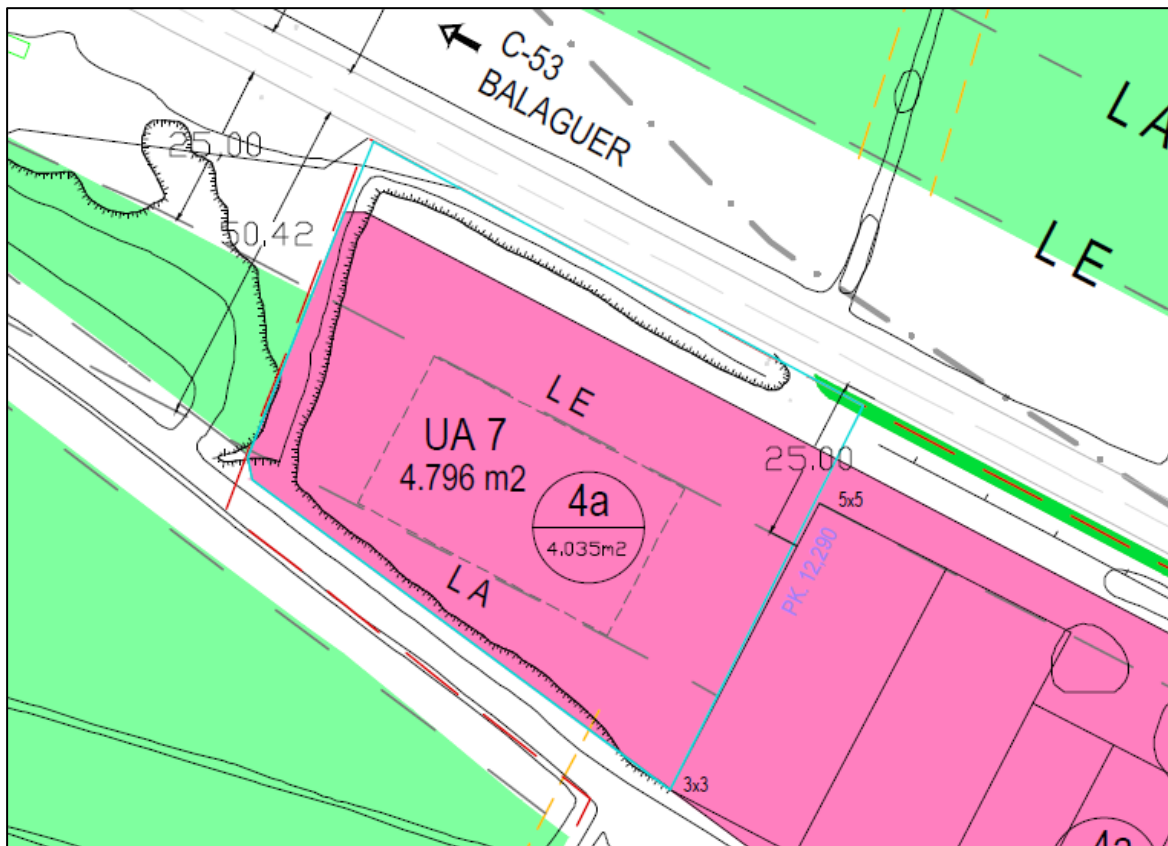
Sòl apte per edificar respectant els límits del plànol d'ordenació: 1.038 m²

Sostre màxim edificable: 2.076 m²st

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

Reparcel·lació per compensació urbanística

6. PLÀNOL D'ORDENACIÓ. S/escala



Article 122

Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat “Indústria Agrària de la Cooperativa”, SUD-4.

1. ÀMBIT

Correspon als terrenys situats al sud-est del nucli urbà que limiten pel nord-est amb la carretera C-53 i pel sud amb zona agrícola.

2. OBJECTIUS

Dotar al municipi d'una quantitat suficient de sòl industrial que faci possible la ubicació i desenvolupament d'activitats d'aquest tipus, en un emplaçament ben comunicat i a continuació de l'existent cooperativa agrària.

3.SUPERFÍCIES

		Superfícies orientatives segons d'ordenació (m2)	Superfícies mínimes plànols (%)
CESSIONS	Sistema d'espais lliures	3.268 m ²	10 %
	Sistema d'equipaments	1.634 m ²	5 %
	Sistema viari	5.416 m ²	16,60 %
	TOTAL SÒL PÚBLIC	10.375 m²	31,60 %
APROFITAMENT PRIVAT	Industrial (Clau 4a)	3.882,61 m ²	11,88 %
	Industrial (Clau 4b)	18.469,79 m ²	56,52 %
	TOTAL SÒL PRIVAT	22.352,40	68,40 %
TOTAL SUD-4		32.679 m²	100 %

Caldrà cedir el 15% de l'aprofitamen, que es definirà en el Pla Parcial, però s'estima en 4.489,35 m² de sostre.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.I. Condicions d'ordenació

Coeficient d'edificabilitat bruta del sector 0,90 m²st/m²s

Als espais de cessió obligatòria i gratuïta dels sistemes viari (mínim 16,60%), d'equipament(mínim 5%) i d'espais lliures (mínim 10%),caldrà afegir-hi el 15% d'aprofitament urbanístic que es definirà en el Pla Parcial.

Es considera vinculant la determinació que es fa als plànols d'ordenació referent a la reserva de zones verdes situades en zona inundable de retorna 100 anys, així com a la reserva per al sistema viari que defineix l'enllaç amb el camí de l'Hort i amb la rotonda de la carretera C-53 que va de Tàrrega a Alfarràs. Pel que fa a l'equipament es definirà en el Pla Parcial.

4.II. Condicions d'edificació

Les determinarà el Pla parcial i es basaran en la qualificació de la Clau 4a i 4b d'ús industrial definides en el plànol d'ordenació

4.III. Condicions d'ús

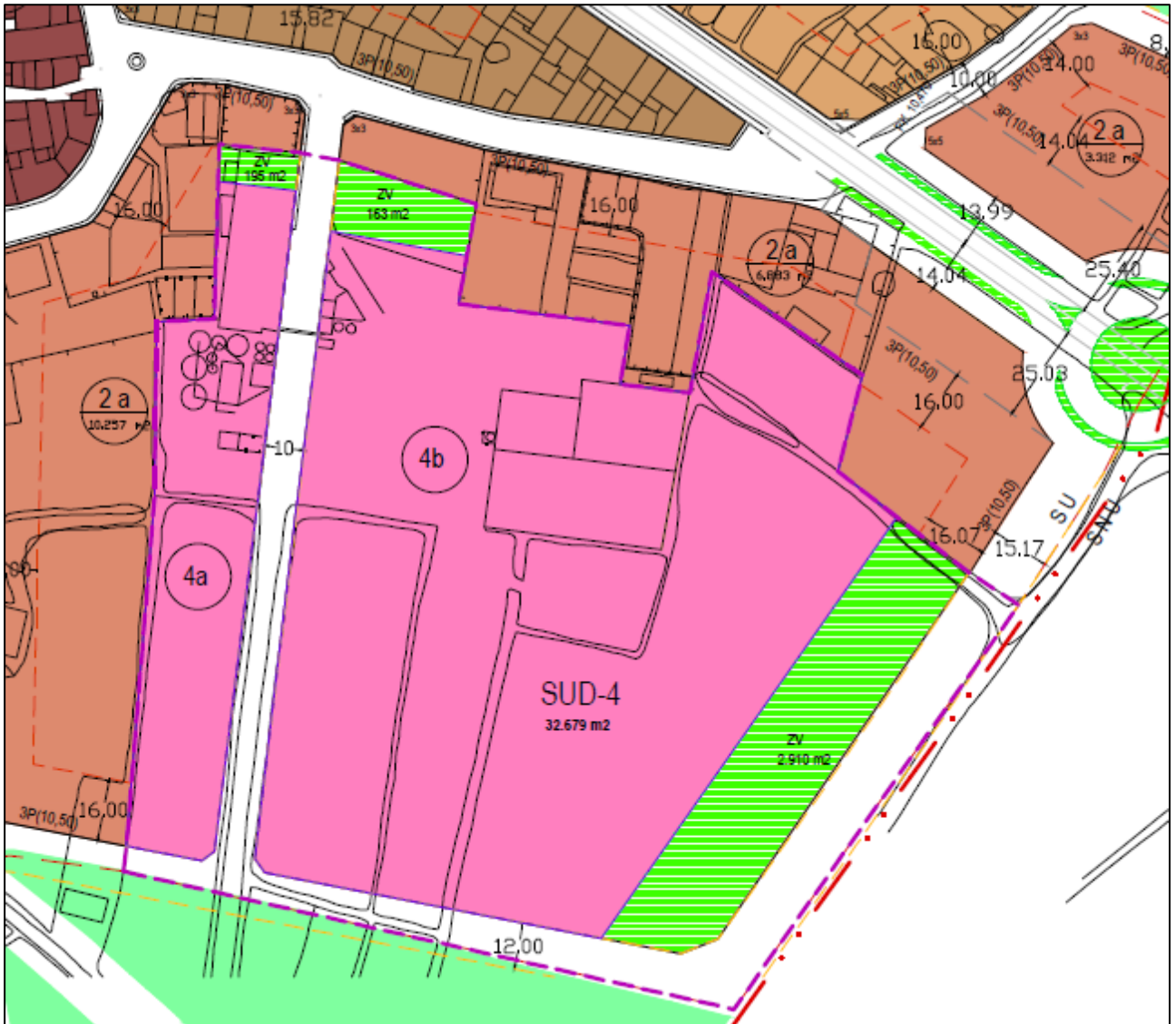
L'ús principal serà l'industrial amb els límits que determini el Pla parcial.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

El Pla Parcial que s'executarà pel sistema de compensació, que podrà ser substituït pel de cooperació en les condicions establertes a la Llei.

Es definirà un únic polígon d'actuació.

6.PLÀNOL D'ORDENACIÓ. S/escala:




La Fuliola, març de 2019

Santiago Sindreu i Pedragosa, Arquitecte

ANNEXES

ANNEX1: FITXES CADASTRAIS I NOTES SIMPLES

Terrenys que passen de clau 2 (residencial) a clau 4 (Industrial)



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5399627CG3159N0001JW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL.OM.DE L' 32
25332 LA FULIOLA [LLEIDA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1974

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.367

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL.OM.DE L' 32
LA FULIOLA [LLEIDA]

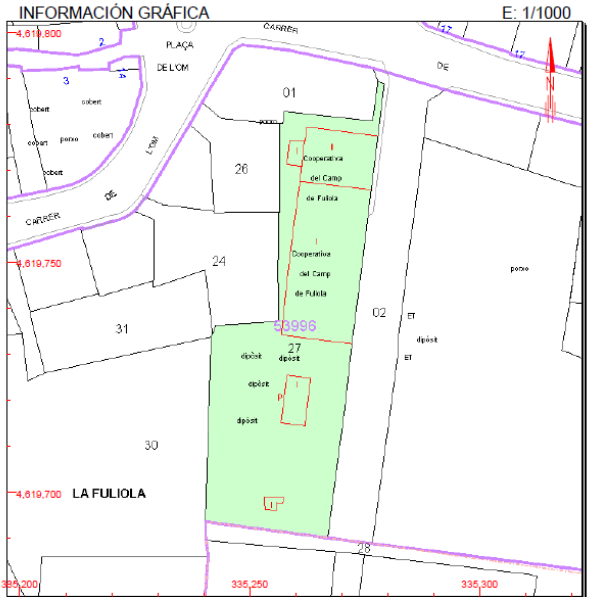
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.367 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.179 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	547
OFICINA	1	00	02	272
ALMACEN	1	00	03	45
ALMACEN	1	00	04	344
OFICINA	1	01	01	159

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

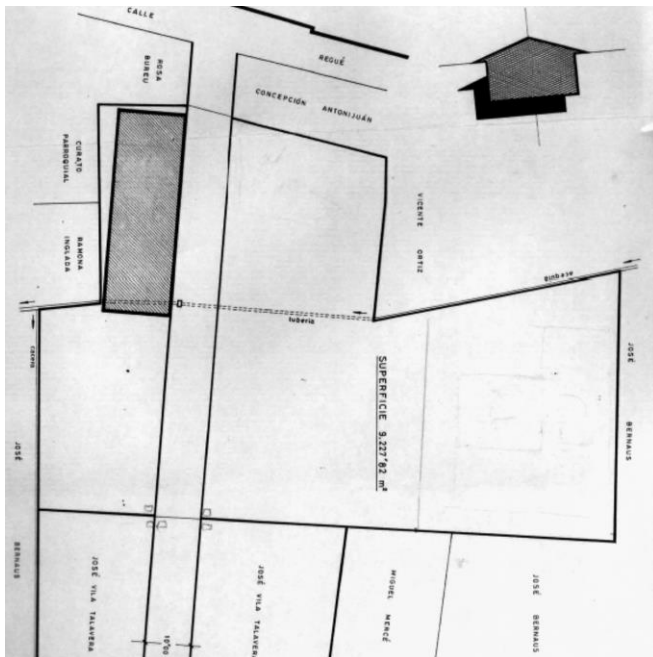
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 14 de Mayo de 2018

335,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGASPàgina 1 de 3
Fecha 19/11/2007
Hora 9:00Solicitante : ILERGRUP INFORM SLU
Población ..: Alcoletge

Finca: 1893 de FULIOLA

DATOS REGISTRALES

Tomo 2361 Libro 30 Folio 94

DESCRIPCION

FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, regadío, sita en término de La Fuliola, partida Cortals o Abellas, de superficie nueve mil doscientos veintisiete metros, ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda por el Norte, con Vicente Ortiz, mediante acequia, Concepción Antonijuán, Rosa Bureu y Ramon Inglada; por Sur, con José Bernaus, Miguel Mercé, y José Vila Talavera; por Este con José Bernaus y Vicente Ortiz; y por Oeste, con Curato Parroquial, Ramona Inglada y José Bernaus. Se halla atravesada de Norte a su Sur, aproximadamente en su parte central, por una calle en proyecto de diez metros de ancho. Sobre dicha finca y ocupando parte de la misma, se han construido las siguientes edificaciones: A) Junto a su ángulo Noroeste y con frente a una calle en proyecto, sin nombre UN ALMACEN de forma rectangular, de superficie sesientos ochenta y ocho metros, cinco decímetros cuadrados, dentro del cual se ubican la fábrica de piensos, de superficie doscientos cuarenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados; el almacén general, de superficie ochenta y dos metros, cincuenta decímetros cuadrados; el almacén de abonos, de superficie doscientos noventa y siete metros cuadrados; y, las oficinas, de superficie sesenta y seis metros cuadrados. Dicho almacén, en su conjunto, se halla construido con muros de cerramiento de hormigón armado de cuarenta centímetros de espesor, estructura de hormigón armado, cubierto de fibrocemento y pavimento de hormigón, muros interiores de las distintas dependencias, de ladrillo. Tiene una altura de cinco metros y cincuenta centímetros y una fachada principal a una calle en proyecto de cuarenta y un metros setenta centímetros. Linda el conjunto, por frente con calle en proyecto, por la derecha, entrando, con Rosa Bureu; y por la izquierda y fondo, con resto de finca sin edificar. B) Junto a su lindero Este, ALMACEN de cereales y secadero, formado por tres edificios adosados formando un solo conjunto, el primero de los cuales tiene una superficie de novecientos metros cuadrados y tiene una altura libre de seis metros y cincuenta centímetros; el segundo tiene una superficie de quinientos metros cuadrados y tiene una altura libre también de seis metros y cincuenta centímetros y, el tercero, destinado a secadero, tiene una superficie de trescientos metros cuadrados y una altura libre de nueve metros y cincuenta centímetros. Dicho almacén tiene la estructura y los muros de cerramiento de hormigón armado hasta la altura libre, tejado de fibrocemento sobre viguetas de hormigón armado y solera de hormigón. Linda el conjunto, por todos sus rumbos con resto de finca sin edificar. C) Junto a su ángulo Noreste y con frente a una calle en proyecto, sin denominación, ALMACEN de forma rectangular, abierto por los cuatro costados, destinado a albergar maquinaria agrícola, de superficie ciento treinta y seis metros cuadrados, con pilares de hormigón armado, cubierta de fibrocemento sobre viguetas de hormigón armado y pavimento de hormigón. Linda por frente, con calle en proyecto, por la derecha, entrando y fondo, con resto de finca sin edificar, y por la izquierda con Concepción Antonijuán.

TITULARES ACTUALESNombre..... : SOC COOP AGRICOLA RAMADERA CAT LTDA FULI
DNI/NIF..... : C.I.F. F25003656
Dirección..... :Población..... :
Estado Civil :

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 3
Fecha 19/11/2007
Hora 9:00

Título: Obra nueva
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter:
Participación: PLENO DOMINIO
Fecha del Título ...: 25-10-1985
Autoridad: Maria del Carmen Porta Vicent
Sede Autoridad: Balaguer
Inscripción: 1ª de fecha 18-11-1985

Cargas

SERVIDUMBRE DE paso constituida sobre esta finca, que será predio sirviente, y en favor de la registral número 711, que será predio dominante. Así resulta de la inscripción 1ª de fecha treinta de enero de mil novecientos setenta y cuatro, al folio 79 del libro 26 de Fuliola, tomo 2160 del Archivo, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Agramunt, Don Miguel Angel Bisbal Martínez, el veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y tres.

SERVIDUMBRE DE paso constituida sobre esta finca, que será predio sirviente, y en favor de la registral número 711, que será predio dominante. Así resulta de la inscripción 2ª de fecha treinta de enero de mil novecientos setenta y cuatro, al folio 143 del libro 25 de Fuliola, tomo 2108 del Archivo, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Agramunt, Don Miguel Angel Bisbal Martínez, el veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y tres.

Hipoteca

HIPOTECA a favor de la CAIXA RURAL PROVINCIAL DE LLEIDA (CAJA RURAL PROVINCIAL DE LERIDA), constituida mediante escritura otorgada ante la Notario de Balaguer, Dña Maria del Carmen Porta Vicente, el veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, en garantía de TRECE MILLONES DE PESETAS O SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS Y CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS DE EURO pesetas de capital, de DOS años de intereses remuneratorios a razón del doce por ciento anual, intereses de demora a razón de veintidos por ciento anual, y de UN MILLON TRESCIENTAS MIL PESETAS O SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS Y DIECISEIS CENTIMOS DE EURO pesetas para costas, amortizable en ocho años, a partir del veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y cinco. Tasada a efectos de subasta: VEINTE MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESETAS O CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS Y TREINTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO. Domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones: calle Urgel, sin número de Fuliola. Así resulta de la inscripción 2ª de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, al folio 95 del tomo 2361 del Archivo, libro 30 de Fuliola.

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Honorarios : 3,01 euros + 0,48 euro % I.V.A. = 3,49 euros.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 3 de 3
Fecha 19/11/2007
Hora 9:00



ANNEX 2: REPORTATGE FOTOGRÀFIC





ANNEX 3: INFORMES

- 1 - OTAAA 15/10/2018
- 2 – Biodiversitat 08/10/2018
- 3 – CTU 30/10/2018
- 4 – Cultura 01/10/2018
- 5 – Interior 04/10/2018



PROPOSTA D'INFORME AMBIENTAL ESTRATÈGIC

1) Identificació de l'expedient

Modificació de les Normes subsidiàries de la Fuliola per reajustament del sòl industrial (expedient: U18/072 -OTAALL20180196).

2) Antecedents

El 5 de setembre de 2018, l'Ajuntament de la Fuliola va sol·licitar, a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, l'inici del procediment d'avaluació estratègica simplificada sobre la Modificació de les Normes subsidiàries de la Fuliola per reajustament del sòl industrial.

3) Descripció de la proposta

La Modificació té per objecte canviar la distribució del sòl industrial previst en les Normes subsidiàries, amb les propostes següents:

1. Supressió del sector industrial SAU-3 i classificació del seu àmbit com a sòl no urbanitzable (Sòl agrícola general, clau SAG).
2. Ampliació de l'illa industrial en sòl urbà situada al nord-oest del nucli, amb el canvi de classificació, de sòl no urbanitzable (clau SAG) a sòl urbà d'ús industrial, (clau 4a) de la parcel·la G del polígon 8.
3. Supressió del Pla especial de la cooperativa i classificació de tota la parcel·la de la cooperativa com a sòl industrial, incloent la part actualment qualificada com a sòl residencial, clau 2a.
4. Definició d'un nou sector urbanitzable (SUD-4) per possibilitar l'ampliació de la cooperativa, canviant la classificació, de sòl no urbanitzable (clau SAG) a sòl urbanitzable delimitat (clau 4a), de les parcel·les situades al sud.

La Modificació també canvia els paràmetres de l'actual sòl industrial, clau 4 i a aquests efectes es creen dues subzones dins de la clau 4 per possibilitar el desenvolupament de l'activitat econòmica existent i adaptar la normativa a la realitat física.

Quadres de superfícies:

Àmbit		Planejament vigent		Proposta	
		Superfície clau 2a (m ²)	Superfície clau 4 (m ²)	Superfície clau 4a (m ²)	Superfície clau 4b (m ²)
Sòl existent	SAU-3	-	104.446	-	-
	Industrial Nord-oest (Total)	-	7.992	12.864	-
	Industrial Nord-oest (Parcel·la G)	-	-	4.872	-
	Cooperativa	2.179	6.094	2.179	6.094
	SUD-4	-	-	2.208	17.168
Sostre edificable	SAU-3	-	35.278,5	-	-
	Industrial Nord-oest (Total)	-	6.300	8.600	-



Industrial Nord-oest (Parcel·la G)	-	-	1.498,25	-
Cooperativa	5.295	-	4.358	-
SUD 4	-	-	4.416	11.159,2

Paràmetres	Planejament vigent		Proposta	
	Clau 2a	Clau 4	Clau 4a	Clau 4b
Superfície mínima parcel·la	150 m ²	500 m ²	500 m ²	1000 m ²
Façana mínima	6 m	12 m	12 m	20 m
Edificabilitat (m ² st/m ² s) / profunditat edificable	16 m	1 m ² st/m ² s	1 m ² st/m ² s	0,65 m ² st/m ² s
Ocupació màxima parcel·la	PB 100%	80%	PB 100%	60%
Separació llindar posterior	-	6 m	-	6m
Alçada reguladora màxima	3P (10,5 m)	2P (10 m)	2P (10 m)	2P (10 m)
Dotació d'aparcaments	-	1/200 m ²	1/200 m ²	1/200 m ²

4) Consultes

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

Relació de consultes	Resposta rebuda
Agència Catalana de l'Aigua	
Confederació Hidrogràfica de l'Ebre	
Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació	X
Departament de Cultura	X
Secció de Biodiversitat i Medi Natural	X
Serveis Territorials d'Urbanisme	
Serveis Territorials d'Interior	X
IPCENA	

El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació valora la proposta favorablement.

La Secció de Biodiversitat indica que no hi ha cap vector de biodiversitat que es pugui veure afectat per la Modificació.

L'informe del Departament d'Interior assenyala que la Modificació no té afectacions envers el risc i la protecció civil.

El Departament de Cultura emet informe favorable sobre la proposta.

5) Consideracions

La Modificació no afecta a espais naturals protegits pel Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN) ni per la xarxa Natura 2000. La Modificació tampoc afecta àrees d'interès faunístic, hàbitats d'interès comunitari, espais d'interès geològic, ni zones humides.



El Pla territorial parcial de Ponent inclou l'àmbit afectat per la Modificació en el sòl de protecció preventiva. El Pla esmentat considera que el sòl de protecció preventiva és l'opció preferent per a l'emplaçament dels nous sectors i àmbits d'expansió urbana.

Els canvis previstos afecten àmbits periurbans, dominats per cultius intensius de regadiu, que presenten un elevat grau d'antropització i una baixa funcionalitat ambiental.

La proposta comporta canvis en la zonificació prevista en les Normes subsidiàries, en general cap a una menor intensitat d'ús ja que implica una reducció notable del sòl i del sostre d'ús industrial en favor del sòl no urbanitzable, que veu incrementada la seva superfície en 7,5 hectàrees.

La proposta comporta també un canvi en la lògica d'emplaçament dels usos industrials, en suprimir el sector aïllat SAU-3 i proposar dos nous àmbits d'ús industrial compactes respecte les activitats actualment existents als nuclis de la Fuliola i Boldú, respectivament. En aquest sentit, la Modificació millora el planejament vigent pel que fa a les lògiques de mobilitat sostenible i compacitat urbana, i redueix el grau de fragmentació potencial del sòl no urbanitzable.

D'acord amb la cartografia de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, l'extrem est del nou sector SUD-4 és susceptible d'afectació per les avingudes periòdiques amb períodes de retorn de 100 i 500 anys.

En aquest sentit, el Real Decret 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del Reglament de domini públic hidràulic estableix que les noves edificacions i usos associats en aquells sòls en situació bàsica de sòl rural en la data de l'entrada en vigor del Real Decret esmentat s'executaran en la mesura del possible fora de zones inundables i, en cas contrari, caldrà preveure les pertinents mesures correctores destinades a minimitzar el risc.

En conseqüència, la proposta haurà de comptar amb l'informe favorable de l'organisme competent en matèria de risc d'inundacions pel que fa a la seva compatibilitat respecte el Reglament de Domini Públic Hidràulic vigent però, per les característiques de la Modificació i les dels àmbits afectats, es considera no comporta canvis significatius en la funcionalitat ambiental del sòl no urbanitzable ni en el medi ambient en general.

6) Fonaments de dret

Disposicions finals vuitena i onzena i article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

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

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

Article 103 del Decret 277/2016, de 2 d'agost, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat.



7) Conclusions

- Emetre informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació de les Normes subsidiàries de la Fuliola per reajustament del sòl industrial no comporta efectes ambientals significatius amb la precisió que caldrà comptar amb l'informe favorable de l'organisme competent en matèria de risc d'inundacions, pel que fa a la compatibilitat de la proposta respecte el Reglament de Domini Públic Hidràulic vigent.

Lleida, 15 d'octubre de 2018

El tècnic de l'Oficina Territorial
d'Acció i Avaluació Ambiental

La cap de l'Oficina Territorial
d'Acció i Avaluació Ambiental



Identificació de l'expedient

Títol: informe envers la Modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament i de reajustament del sòl industrial al terme municipal de La Fuliola.

Número de expedient: U18/072 – OTAALL20180196.

Terme municipal: La Fuliola.

Informe

El document avaluat proposa una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del municipi de la Fuliola amb l'objectiu de reajustar el sòl industrial per mantenir i millorar l'activitat industrial i econòmica existent a La Fuliola. La proposta preveu la següent reclassificació del sòl:

Zona	Superfície	Plantejament vigent	Modificació
SAU 3	104.446 m ²	Sòl apte per urbanitzar	Sòl agrícola general
Parcel·la G	4.521 m ²	Sòl agrícola general	Ús industrial (Clau 4a)
Pla Especial Cooperativa	6.094 m ²	Ús industrial (Clau 4a)	Ús industrial (Clau 4a)
Parc Urbana Coop.	2.179 m ²	Sòl urbà residencial (2a)	Ús industrial (Clau 4a)
Parcel·les agrícoles Cooperativa	23.990 m ²	Sòl agrícola general	Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD-4)
			Ús industrial (Clau 4a)
			Sòl agrícola general

Descripció del medi:

L'àmbit territorial que afecta aquesta modificació no es troba en cap espai de la Xarxa Natura 2000, ni en cap espai natural de protecció especial. Tanmateix, en el terme municipal de La Fuliola hi ha una zona humida classificada en l'Inventari de les Zones Humides de Catalunya, amb la denominació de Coladors de Boldú (codi 18003803).

Respecte a les àrees d'interès faunístic, en els camps de cereal i farratge d'aquesta població, nidifica l'esparver cendrós (*Circus pygargus*).

Pel que fa a la vegetació, en el terme municipal de la Fuliola, s'hi troben els saladars més interessants de Catalunya des del punt de vista florístic, ja que acullen les darreres poblacions catalanes de diverses espècies amenaçades i incloses al Catàleg de Flora Amenaçada de Catalunya. Concretament, dins l'Annex 1, com a "en perill d'extinció", trobem *Limonium costae*, *Limonium catalaunicum*, *Sonchus crassifolius* i *Gypsophila tomentosa*, i dins l'Annex 2 com a "vulnerable", *Limonium latebracteatum*, *Limonium tourneforti*, *Centaureum favargerii* i *Senecio auricula var. sicoricus*. A la zona també hi ha la darrera localitat coneguda de *Microcnemum coralloides* de Catalunya.



Avaluació dels possibles efectes ambientals:

L'actuació es concreta en uns àmbits ocupats per la zona urbana i/o parcel·les agrícoles properes a la zona urbana.

La proposta de modificació no afecta a cap àrea d'interès faunístic i florístic, ni cap zona humida.

Conclusions

La reclassificació proposada en aquesta modificació puntual, no afecta a cap àrea d'interès faunístic i florístic i/o zona humida. No hi ha cap vector de biodiversitat que es pugui veure afectat.

La tècnica de Biodiversitat i Medi Natural

Vist-i-plau

Cap de la secció de Biodiversitat i Medi Natural

CU: 7
Expedient:2018 / 067346 / L

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 30 d'octubre de 2018, ha adoptat, vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'Ajuntament de la Fuliola ha tramès a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ajust del sòl d'ús industrial, per tal de sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica simplificada.

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

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

Objecte

Afavorir el manteniment i creixement de l'activitat econòmica.

Àmbit d'actuació

La proposta abasta tres àmbits diferents del municipi;

Àmbit 1: Sector de sòl urbanitzable delimitat, SAU 3, de 104.446m². Es tracta d'un sector discontinu ubicat a 300m a l'oest del nucli de Boldú, amb front a la carretera C-53 i que limita pel sud amb el camí de Linyola i el cementiri de Boldú.

Àmbit 2: Boldú; Parcel·la G, d'uns 4.872m², de propietat privada. Està ubicada a l'oest del nucli de Boldú, amb front a la carretera C-53, limita pel sud amb el camí de Balaguer i per l'est amb el sòl urbà.

Àmbit 3: Cooperativa; abasta el sector de Pla especial de la Cooperativa, de 6.151m², les parcel·les limítrofs per l'est i el sud classificades de sòl no urbanitzable, amb una superfície de 23.990m² i una parcel·la de sòl urbà ubicada a l'oest, a l'altra banda del vial, de 2.179m².

En conjunt, la modificació abasta una superfície total de 141.638m², amb diverses classificacions i qualificacions del sòl, de titularitat privada.

Planejament vigent. antecedents

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

- Sòl de protecció preventiva



Doc. original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 1 de 9

Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 30.10.2002 i publicades al DOGC de 20.11.2003 (exp. 2002/3165/L):

Art 97.2.a) Sistema de protecció de sistemes, clau P

Protecció del sistema viari: Reserves viàries en sòl no urbanitzable, en les que no s'admet la construcció de cap tipus d'edificació.

Art 105 Zona d'edificació lineal en agrupament, clau 2a

Ordenació: alineació a vial, uni o plurifamiliar entre mitgeres

Densitat 75hab/Ha

Planta baixa edificable 100%

Fondària edificable plantes pis 16m

ARM 10,50m (PB+2)

Separacions 3m a límits de parcel.la

Ús principal habitatge unifamiliar

Usos admesos plurifamiliar, hotelier, oficines, sanitari-assistencial, sòcio-cultural, docent i restauració. En PB ús comercial, magatzem i %,6. Indústria en categories 1 i 2.

Art 107 Zona industrial, clau 4

Ordenació: edificació entre mitgeres, alineació a vial

Sup. Mínima parcel.la : 500m2

Façana mínima parcel.la: 12m

IEN 1,00m2st/m2s

Ocupació 80%

ARM 10m (PB+1)

Separació a llindars 6m al límit posterior

Una plaça d'aparcament cada 200m2 de sostre

Ús principal activitats industrials i complementàries,

Usos admesos: magatzem, habitatge vinculat (120m2 màx.), ús comercial i/o oficines amb 40% màx.

Art 108 Pla Especial de la Cooperativa.

Objectiu : Transformació a sòl residencial dels terrenys ocupats per les instal·lacions de la Cooperativa Agrícola de la Fuliola, en cas que aquesta es traslladi al sòl de desenvolupament industrial que es contempla al SAU 3.

Superfície 6.094m2

IEB 0,45m2st/m2s (2.742,3m2st)

Densitat 25Hab/Ha (15 hab.)

Cessions art 25 DL 1/1990



Ús principal residencial, ordenació segons zona d'edificació lineal, clau 2.
Sistema d'actuació per reparcel·lació en modalitat de compensació.

Art 122 Sector de sòl apte per urbanitzar SAU 3

Objectiu: Dotar al municipi de suficient sòl industrial, en un emplaçament ben comunicat i a una distància prudencial dels nuclis urbans.

Superfície 104.446m²
IEB 0,50m²st/m²s (52.223m²st)
Cessions sistema d'espais lliures mín. 10%,
sistema d'equipaments mín. 6%
sistema viari 17% (indicatiu)

Es considera vinculant la reserva de zones verdes al llarg de la carretera C-53, i l'equipament al voltant del cementiri de Boldú.

Cessió 10% aprofitament mig

Ús principal industrial
Sistema d'actuació per reparcel·lació en modalitat de compensació.
S'hauran de definir un mínim de dos polígons d'actuació urbanística.

Art 136 Sòl no urbanitzable agrícola general, clau SA

Sòls de valor agrícola adjacents a grans eixos viaris d'abast territorial, per la qual cosa són susceptibles d'acollir activitats no estrictament agrícoles d'acord amb la legislació vigent.

L'ús global admès és l'agrícola.

Descripció de la proposta

El document proposa modificar la ubicació i dimensió de les previsions de creixement del sòl d'ús industrial del municipi, per tal de facilitar el manteniment i ampliació de les activitats existents.

La proposta es justifica en tant que, des del 2003 que entra en vigència el planejament, les previsions de transformació i creixement previstes no s'han materialitzat, i que analitzant la realitat socio-econòmica del municipi, calen mesures per facilitar la gestió i afavorir el manteniment i l'ampliació del teixit industrial i l'activitat econòmica existent.

La proposta planteja dues alternatives, l'alternativa 1 que suposa la no actuació, i l'alternativa 2 que es materialitza en la proposta de modificació.

Es descarta l'alternativa 1, atès que no s'ha materialitzat des de la vigència del planejament i que si bé preveu majors dotacions de sòl classificat de sòl urbanitzable



delimitat, aquest resulta de difícil gestió pels costos del desenvolupament i la dimensió del sector.

La proposta materialitza l'alternativa 2 en tres àmbits diferenciats i es concreta de la següent manera:

En l'àmbit 1, es proposa el canvi de classificació de 104.446m² de terrenys classificats de sòl urbanitzable delimitat a sòl no urbanitzable, amb la qualificació de sòl agrícola general, clau SA, en coherència amb els terrenys confrontants.

La proposta es justifica en la dificultat de transformació dels terrenys, atès que no s'han complert les expectatives de desenvolupament de les normes subsidiàries que hauria permès el trasllat de les instal·lacions de la Cooperativa.

En l'àmbit 2, es proposa canviar la classificació 4.872m² de sòl no urbanitzable, amb la qualificació de sòl agrícola general, clau SA, a sòl urbà, amb la qualificació de zona industrial, clau 4a.

Per configurar una sola illa d'ús industrial contínua amb uns 200m de front a la carretera, es modifica la qualificació de sistema viari d'un vial de 785m² de superfície i 15m d'amplada, a zona d'aprofitament privat, exposant que no resulta necessari per la mobilitat de l'entorn.

El vial previst pel planejament vigent no està executat, els terrenys són de titularitat privada i el seu objectiu era comunicar el camí de Balaguer amb la previsió d'un vial paral·lel a la carretera C-53, que tampoc està materialitzat.

En l'àmbit 3, es proposa el manteniment dels usos i activitats existents de la cooperativa, eliminant el PEU Cooperativa, que tenia per objectiu la transformació a usos residencials en cas de trasllat de les instal·lacions existents, i es manté la qualificació del sòl de zona industrial, si bé se li s'assigna la zona industrial amb volumetria semi aïllada, clau 4b.

En la parcel·la ubicada a l'altre costat del vial, ocupat també per les instal·lacions de la Cooperativa, es proposa el canvi de qualificació de zona d'edificació lineal en agrupament, clau 2a, amb ús residencial, per la qualificació de zona industrial entre mitgeres, clau 4a.

Per tal de possibilitar la futura ampliació de les instal·lacions de la Cooperativa, atès que s'elimina el sector SAU 3, així com per implantar altres activitats industrials, es proposa la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable delimitat, al que s'anomena SUD 4, en continuïtat amb les instal·lacions industrials existents i una superfície de 23.990,54m², molt més ajustat a les necessitats i potencialitats del municipi.

El sector s'ordena per acabar de tancar dues illes preexistents i es preveu l'obertura de dos vials circumdants en continuïtat amb la xarxa viària prevista, tal com ja s'indica en les normes vigents.



Doc. original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 4 de 9

Per donar resposta a les necessitats industrials, es proposa dividir la qualificació de zona industrial, clau 4, en dues, la zona industrial entre mitgeres, clau 4a i la zona industrial amb volumetria semi aïllada, clau 4b.

La qualificació de zona industrial entre mitgeres, clau 4a, s'assigna als terrenys qualificats en continuïtat amb els existents en l'àmbit 2 de Boldú i als terrenys de l'àmbit 3 de La Fuliola que es transformen de residencial a industrial. La qualificació de zona industrial amb volumetria semi aïllada, clau 4b, s'assigna a l'actual àmbit del PEU Cooperativa.

Quadre comparatiu qualificacions:

	NSP vigents	Proposta	
	clau 4	clau 4a	clau 4b
Ordenació	entre mitgeres, alineació a vial	entre mitgeres, alineació a vial	edificació semi aïllada
Sup. mín. parcel.la	500m2	500m2	1000m2
Façana mínima parcel.la	12m	12m	20m
Ocupació	80%	100% PB (4,5m)	60% + 5% auxiliars
IEB	1m2st/m2s	1m2st/m2s	0,65m2st/m2s
ARM	10m , PB+1	10m , PB+1	10m , PB+1
Separacions	6m límit posterior	-	3m a límits parcel.la
Aparcament	1p/200m2st	1p/200m2st	1p/200m2st
Ús principal	industrial i complementaris	activitats econòmiques, usos de serveis de carburants i rentador de vehicles	activitats econòmiques relacionades amb l'agricultura i transformació de productes agraris, servei de carburants i rentador de vehicles
Usos admesos	magatzem, habitatge vinculat (120m2 màx.), ús comercial i/o oficines amb 40% màx.	residencial vinculat, residència col·lectiva per treballadors, funeraris, recreatius, esportius, sòcio-cultural, restauració, oficines, magatzem i comerç	residencial vinculat, residència col·lectiva per treballadors, funeraris, recreatius, esportius, sòcio-cultural, restauració, oficines, magatzem i comerç

Quadre resum de dades de la proposta:

Sòl urbanitzable delimitat	NSP vigents		Proposta		Diferència
	SAU 3 (àmbit 1)	104.446,00m2	SUD 4 (àmbit 3)	24.002,00m2	
IEB		0,5m2st/m2s		0,80m2st/m2s	-80.444,00
					-33.021,4

5



Doc.original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 5 de 9

Edificabilitat	52.223,00m2st	19.201,60m2st	
Sist. viari	17,69%	19,20%	
Sist. d'equipaments	6%		
Sist. d'espais lliures	10%		
Sòl privat màxim	67,55%	80,80%	
AM	10%	10%	
ús	industrial	industrial	
Sòl urbà	8.519,00	12.881,00	4.362,00
	Boldú (àmbit 2)	Boldú (àmbit 2)	
Sistema viari	510,00m2		
Aprof. privat	clau 4 8.009,00m2	clau 4a 12.881,00m2	4.872,00
Edificabilitat	8.009,00m2st	12.881,00m2st	4.872,00
	La Fuliola (àmbit 3)	La Fuliola (àmbit 3)	
Aprof. privat	clau 2a 2.160,00	clau 4a 2.160,00	0,00
Edificabilitat	4.392,00	2.160,00	-2.232,00
Aprof. privat	PEU (2a) 6.094,00	clau 4b 6.094,00	0,00
Edificabilitat	2.742,30	3.961,10	1.218,80
Sòl no urbanitzable, clau SA	27.647,00	104.446,00	76.799,00
	Boldú (àmbit 2)	SAU 3 (àmbit 1)	
	3.645,00m2	104.446,00m2	
	La Fuliola (àmbit 3)		
	24.002m2		

En resum, la proposta suposa un increment de 76.799m2 de sòl no urbanitzable, una disminució del sòl urbanitzable delimitat de 80.444m2, i una reducció de 29.162,60m2 de sostre edificable, tant en sòl urbà com urbanitzable.

Tècnic redactor: Santiago Sindreu i Pedragosa, arquitecte.

Normativa

Art 107, 108 i 122.

Consideracions

Es justifica la proposta en base a la necessitat d'adequar el planejament a les necessitats i potencialitats de creixement de l'activitat econòmica del municipi.

- Aspectes d'ordenació del territori

Respecte del sistema d'espais oberts, la totalitat dels terrenys afectats per la modificació que alteren la seva classificació estan categoritzats de sòl de protecció preventiva. En aquest sentit, la proposta es coherent amb la normativa del Pla territorial parcial de Ponent, ja que, el planejament pot, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana, d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en



Doc. original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 6 de 9

cada cas estableix el Pla.

Respecte les estratègies de desenvolupament urbà, tant el nucli de Boldú com la Fuliola tenen assignada l'estratègia de creixement moderat, que suposa un creixement admissible de l'ordre del 30% de l'àrea urbana existent.

Si computem el total del sòl urbanitzable delimitat, considerant els creixements residencials previstos per les normes subsidiàries vigents i el creixement proposat per la modificació, suposaria un creixement de l'ordre del 18%, molt per sota de les previsions del planejament territorial.

En la tramitació urbanística del document, caldrà justificar el compliment de l'art 9 del TLUC, en relació amb els riscos d'inundació que poden afectar al nou sector urbanitzable delimitat proposat, atès que en la documentació aportada es detecta un possible risc, d'acord amb el plànol d'hidrologia.

- Aspectes d'ordenació urbanística.

Amb caràcter general es valora positivament l'objectiu de la proposta de modificació, en tant que suposa una menor ocupació del sòl, evita la dispersió en el territori i proposa un creixement més adequat a les necessitats i potencialitats del municipi.

No obstant, en la tramitació urbanística del document cal considerar el següent:

Pel que fa l'àmbit 2, si bé es considera adequada la configuració de creixements en continuïtat amb els sòls d'usos industrials existents, manca delimitar un àmbit de polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió i urbanització dels vials corresponents, així com la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic generat. Pel nou PAU, caldrà aportar també la viabilitat econòmica i els terminis d'execució incloent llur edificació.

També cal justificar adequadament l'interès públic de la eliminació del vial previst per la normativa vigent, d'acord amb la mobilitat de l'entorn i la generada per la modificació.

No es considera adequada la configuració d'una possible façana continua de més de 200m a la carretera, aspecte que caldrà modificar amb la determinació de mesures que garanteixin la no configuració d'un front continu tan prolongat.

Pel que fa la regulació normativa:

- Pel que fa el sector SUD 4:
 - Cal determinar els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments, segons estableix TRLUC.
 - Pel que fa les condicions de gestió, cal concretar si es pot delimitar un o més polígons d'actuació urbanística.
 - Manca establir els terminis per a la formulació i tramitació del planejament



Doc. original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 7 de 9

- derivat i per a l'execució del planejament, determinant la graduació espacial i temporal per al seu desenvolupament i execució.
- Cal determinar la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

- Pel que fa la definició de les qualificacions urbanístiques de zona industrial semi aïllada i entre mitgeres, claus 4a i 4b, caldrà justificar convenientment o eliminar els usos compatibles.
- En la regulació de la clau 4b, on es fixa la separació a l'indar, no s'entén que no sigui d'aplicació per les ampliacions dels edificis existents.

Pel que fa l'avaluació econòmica i financera:

- S'ha d'incorporar en el document de proposta un apartat independent amb l'informe de sostenibilitat econòmica que ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, considerant els àmbits i sectors de desenvolupament.
- Cal aportar l'avaluació econòmica del sector SUD 4, i de l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Boldú (àmbit 2).
- Cal aportar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació només pel que fa els terrenys classificats de sòl urbà subjectes a transformació de l'ús residencial (clau 2a) a industrial (clau 4a).

Pel que fa la documentació:

- Cal aportar la documentació de l'art 99 del TRLUC només pel que fa els terrenys classificats de sòl urbà subjectes a transformació de l'ús residencial (clau 2a) a industrial (clau 4a).
- Manca aportar plànols de la proposta a una escala mínima de 1:1000, amb la informació detallada, sobre base cartogràfica oficial, incorporant les diferents línies que delimiten les classes de sòl.
- En l'àmbit 1 i 2, caldrà grafiar la continuïtat de les línies d'afectació i edificació corresponents a la carretera C-53, d'acord amb l'informe sectorial corresponent, així com les relatives als camins de Balaguer i Linyola, en coherència amb el planejament vigent.
- Pel que fa l'estudi de la mobilitat generada aportat, aquest no recull les noves classificacions de sòl urbà i urbanitzable amb els sostres potencials d'ús industrial generats i per tant, cal modificar els càlculs de la mobilitat generada i establir les mesures corresponents.

- Aspectes de paisatge.

La proposta suposa una reducció de l'ocupació del sòl, eliminant el sector SAU 3 ubicant enmig del sòl no urbanitzable sobre actuals camps de cultiu, i proposa un nou sector SUD 4 de menor dimensió, ubicat en continuïtat amb el sòl urbà, fet que en conjunt suposa una



millora substancial també des del punt de vista paisatgístic.

Pel que fa l'ampliació del sòl urbà de Boldú (l'àmbit 2), la possibilitat de generar una façana contínua de més de 200m lineals enfront a la carretera C-53, pot suposar un impacte negatiu, aspecte que caldria millorar, considerant la fragmentació del front edificable, així com establint aspectes de la urbanització del vial paral·lel a la carretera que afavoreixin la integració paisatgística dels volums edificats.

En el document es detecten incoherències en les superfícies dels àmbits entre la memòria escrita, els quadres, la normativa i els plànols, aspecte que cal aclarir.

Finalment, s'indica que la nova normativa urbanística s'aplicarà en les situacions ex-novo en el moment de la seva entrada en vigor i no amb efectes retroactius, en aquest sentit la present modificació no regularitzarà i/o legalitzarà situacions preexistents.

Fonaments de dret

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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

Resolució TES/757/2012, de 20 d'abril, de delegació de competències de la persona titular de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme en els comissions territorials d'Urbanisme i la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, publicada al DOGC núm. 6117, de 27 d'abril de 2012.

Resolució

-1 Emetre informe sobre la consulta avaluació ambiental de la Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per ajust del sòl d'ús industrial, de la Fuliola, amb les condicions indicades anteriorment.

-2 Indicar a l'ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

-3 Notificar aquest acord a l'ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida



Doc. original signat per:
CPISR-1 Raquel González
Gállego 06/11/2018

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



077X3UXLGUS7UM4XL3U4T7YQQIFYSQLU

Data creació còpia:
07/11/2018
Data caducitat còpia:
07/11/2021
Pàgina 9 de 9



Exp. núm. 113/18. LA FULIOLA (Urgell)

Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de reajustament de sòl industrial.

Tècnics redactors: Estudi Bonaire, arquitectura & urbanisme.

Promotor: Ajuntament de la Fuliola.

ANTECEDENTS

No hi ha antecedents a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Lleida.

FETS

En data de 18 de juliol de 2018, la senyora Josefina Terés Cinca, cap de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat a Lleida, registra als Serveis Territorials de Cultura a Lleida un escrit sol·licitant un informe al Departament de Cultura en compliment del que disposa l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental..

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

L'objecte de la modificació puntual de les NSP de La Fuliola és el reajustament del sòl industrial no desenvolupat amb la transformació d'usos de l'àmbit assenyalat en les Normes Subsidiàries, dins del terme municipal de La Fuliola.

Aquesta modificació permetrà el manteniment i la millora de l'activitat industrial i econòmica existent a La Fuliola. D'aquesta manera es pretén simplificar la gestió del polígons i possibilitar el ràpid desenvolupament del mateixos, mantenint la continuïtat dels diferents tipus de sòl.

La proposta de la present modificació és reclassificar una part del sòl descrita a continuació: D'una banda la parcel·la G que està qualificada com a Sòl Agrícola General dins de les Normes Subsidiàries del municipi de La Fuliola. Aquesta parcel·la de 4821 m² forma part d'un immoble de sòl urbà amb ús industrial i una superfície gràfica total de 13.614 m². Es proposa transformar aquesta parcel·la d'ús agrari a ús industrial, per tal d'afavorir la continuïtat de la zona industrial existent anomenada anteriorment.

Es vol compensar aquest canvi amb la transformació del Sòl Apte per Urbanitzar "Polígon Industrial" SAU-3 de les Normes Subsidiàries del municipi de la Fuliola, a Sòl Agrícola General, ja que totes les finques colindants formen part d'aquesta classe de sòl. Es tracta de les parcel·les 01, 02 i 03 amb una superfície d'unes 10 Ha en total.

D'aquesta manera s'eliminarà el Pla Especial de la Cooperativa que propugnava la transformació d'ús a residencial, quedant tota la parcel·la de la Cooperativa agrícola d'Ivars amb ús industrial (Clau 4), tant la part oest que actualment es qualifica com a Sòl Residencial (Clau 2a) com la part est actualment com a Sòl Industrial (Clau 4).

D'altra banda, les parcel·les colindants a la Cooperativa agrícola d'Ivars corresponents a les parcel·les 34, 32, 28, 30 i 29 del polígon 006, amb una superfície total de 23.990 m², actualment estan qualificades com a Sòl Agrícola General. Per tal de compensar la supressió del Pla Especial de La Cooperativa i permetre el creixement d'aquesta indústria, es proposa un canvi d'aquestes parcel·les a Sòl Industrial (Clau 4), a través de l'aplicació



d'un Pla Parcial del nou sector de Sòl Urbanitzable Delimitat "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4, que es descriurà en la fitxa a l'article 122, substituint al SAU-3.

El motiu principal és que no es podrà reubicar en el SAU 3 i que per la seva ubicació és un lloc adient per la indústria, ja que es troba en la zona límit entre el sòl agrícola i el sòl urbà i consolida les edificacions existents, admetent l'ús d'activitat econòmica.

CONSIDERACIONS I CONCLUSIONS

Referent a l'informe que han sol·licitat, per tal de donar compliment al que disposa l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, pel qual s'han de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llur competència sectorial, informem el següent:

Segons l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, cap jaciment arqueològic i paleontològic conegut i documentat a la Carta Arqueològica de l'Urgell, terme municipal de La Fuliola, ni cap element del patrimoni arquitectònic resta afectat per l'esmentat, per tant **s'informa favorablement** la modificació presentada.

Lleida, 1 d'octubre de 2018

Josep Gallart Fernández
Arqueòleg territorial

Marta Trullàs Huguet
Arquitecta territorial

Sra. Josse Terés Cinca
Cap de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Lleida
C. Clot de les Monges, 6-8, 3a planta
25007 Lleida

Assumpte: modificació de les Normes Subsidiàries de planejament i de reajustament del sòl industrial, al terme municipal de la Fuliola (Expedient: U18/072 - OTAALL20180196).

Benvolguda,

En relació amb l'assumpte de referència i després d'haver estudiat la informació aportada (Document ambiental estratègic simplificat, Document d'avanç i Estudi d'avaluació de la mobilitat generada), us comunico que, per les característiques d'aquesta modificació, no té afectacions envers els riscos i la protecció civil.

Atentament,

Sergi Turmo Peruga
Tècnic de Protecció Civil

Lleida, 4 d'octubre de 2018

PLÀNOLS

LLISTAT DE PLÀNOLS

1 – SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

2 – TOPOGRÀFIC

3 - ÀMBIT D'ACTUACIÓ

4 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 1)

5 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 2)

6 – ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC (Àmbit 3)

7 - PLANEJAMENT VIGENT

8 – ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

9 – PROPOSTA D'ORDENACIÓ (alternativa 1)

10 – PROPOSTA D'ORDENACIÓ (alternativa 2)

11 – INUNDABILITAT SUD-4

12 – I.1.PLANEJAMENT VIGENT - ESCALA 1:5000

13 – I.2. PLANEJAMENT VIGENT - ÀMBIT A – ESCALA 1:1000

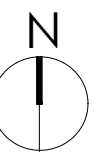
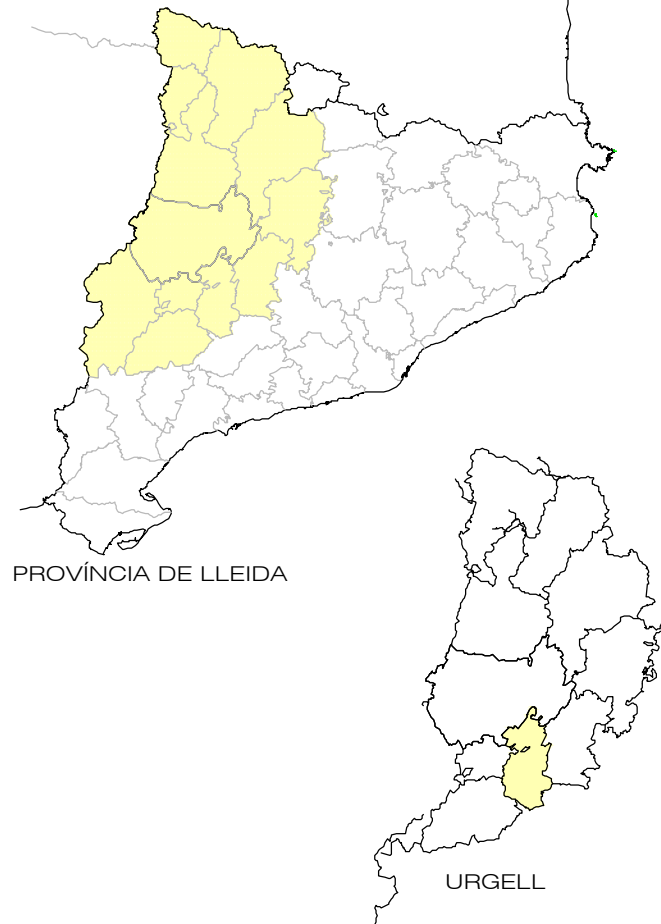
14 – I.3. PLANEJAMENT VIGENT - ÀMBIT B – ESCALA 1:1000

15 – O.1.PLANEJAMENT PROPOSAT - ESCALA 1:5000

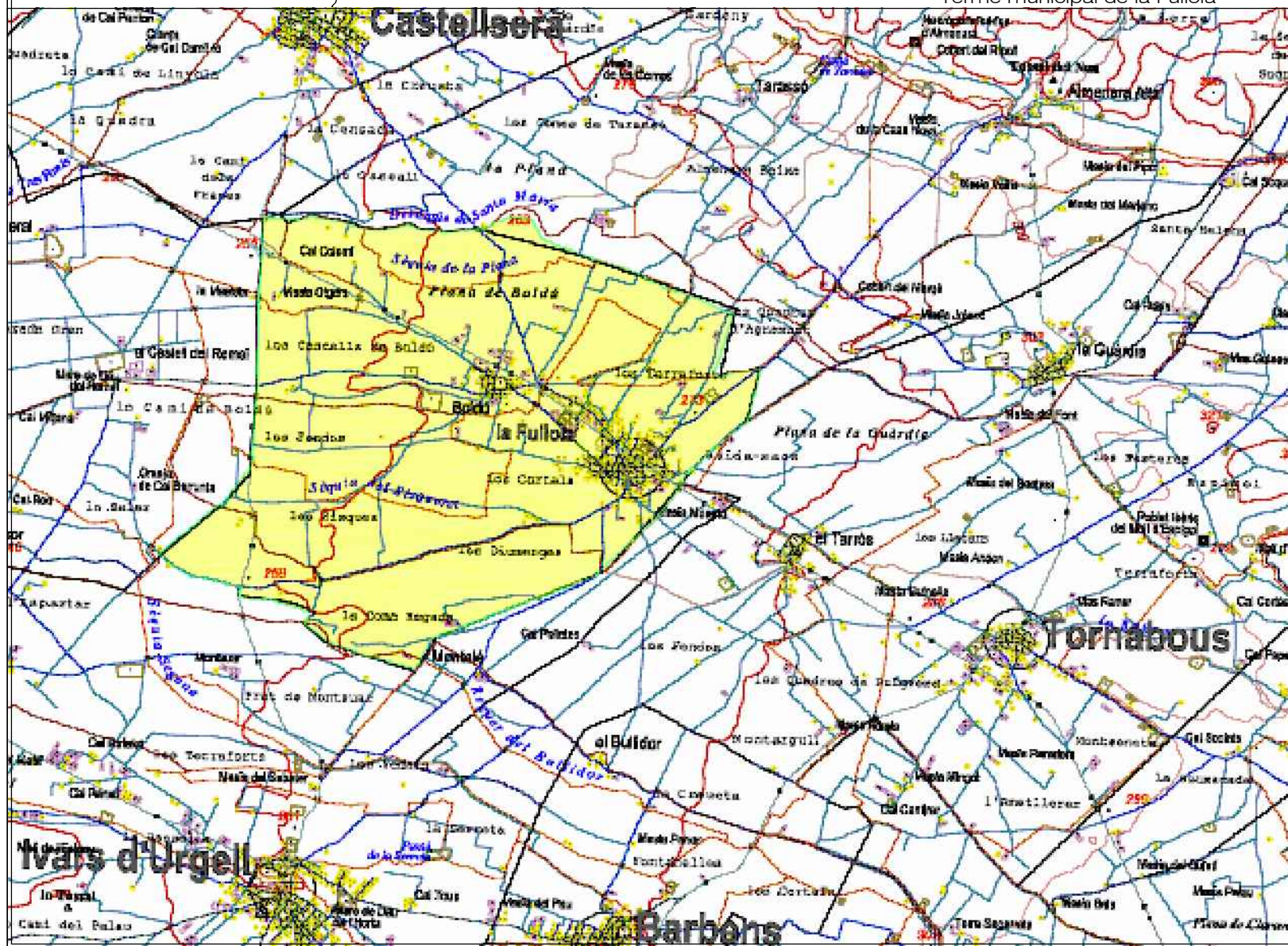
16 – O.2. PLANEJAMENT PROPOSAT - ÀMBIT A – ESCALA 1:1000

17 – O.3. PLANEJAMENT PROPOSAT - ÀMBIT B – ESCALA 1:1000

Cartografia base: Institut Cartogràfic de Catalunya



Terme municipal de la Fuliola



Plànol topogràfic, La Fuliola e 1/10.000

PROMOTOR
Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



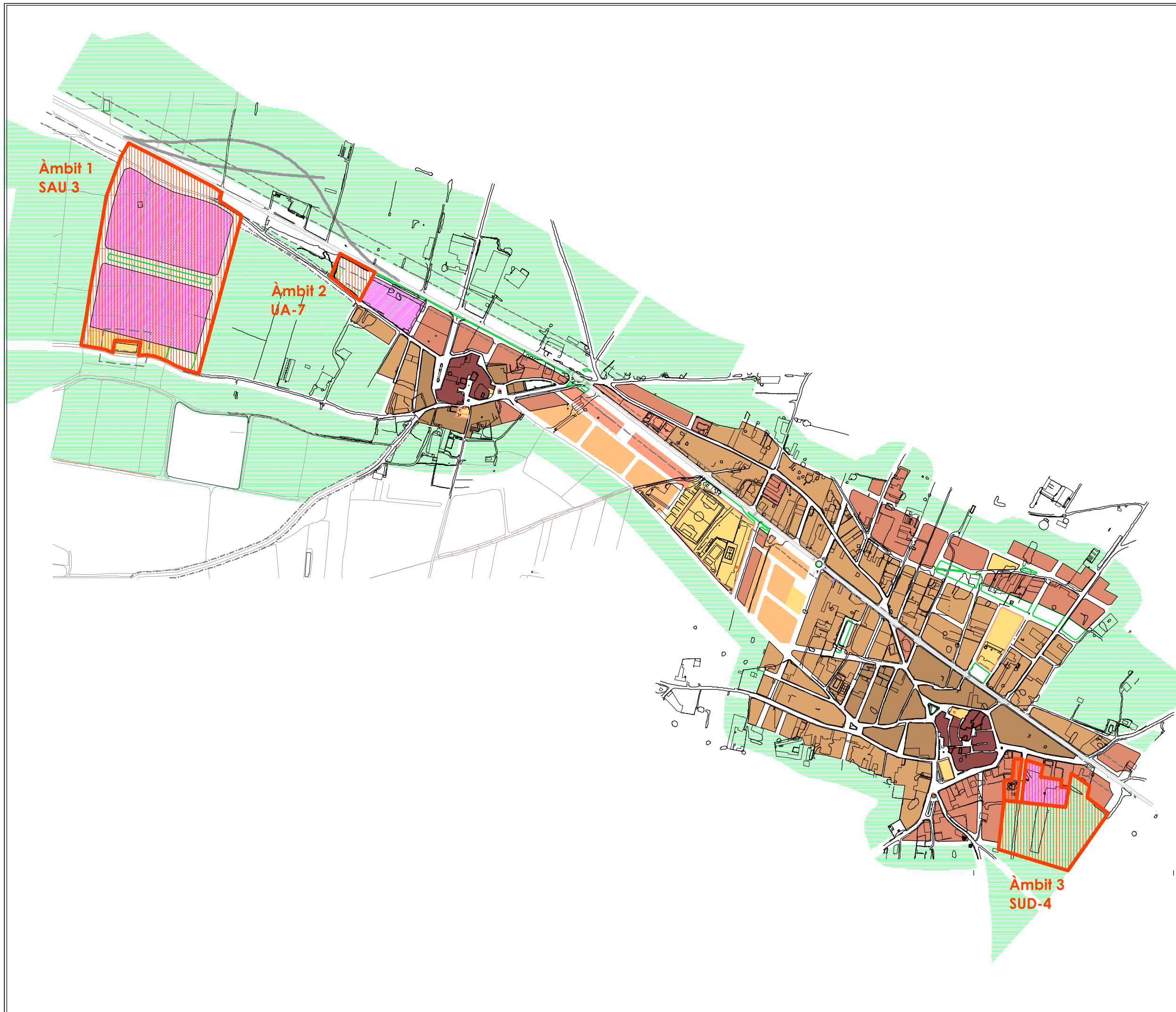
telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



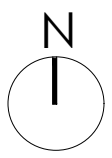
ESCALA	1: 10.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

SITUACIÓ

PLÀNOL N°
1



- RÈGIM DEL SÒL**
 Límit de sòl urbà (SU)
 Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nucli Antic (clau 1)
 - Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona Industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau (2))
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau (3))
 - Zona de desenvolupament industrial (clau (4))
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Espais d'interès naturals protegits (clau EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- UA Unitat d'actuació
 - PE Pla especial
- ÀMBIT D'ACTUACIÓ**

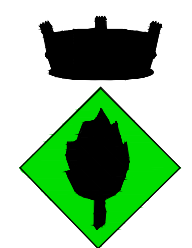


PROMOTOR
 Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
 estudi@bonaire@gmail.com



ESCALA	1: 7.500	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

ÀMBIT AFECTAT
SUSPENSÍO DE
LLICÈNCIES

PLÀNOL Nº **3**



Foto vista 1

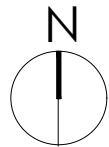


Foto vista 2



Foto vista 4



Foto vista 5

Foto vista 3



Foto vista 6



PROMOTOR	
Ajuntament de la Fuliola	
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL	
telf/fax. 973248165 estudibonaire@gmail.com	
DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL	
APROVACIÓ PROVISIONAL	
APROVACIÓ DEFINITIVA	
ORTOFOTOMAPA I REPORTATGE FOTOGRÀFIC Àmbit 1 SAU-3	
PLÀNOL N°	
4	

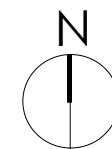


Foto vista 1



Foto vista 2



Foto vista 3



Foto vista 4



Foto vista 5



Foto vista 6



Foto vista 7



Foto vista 8



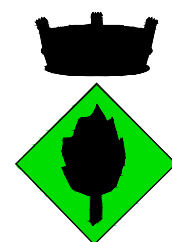
PROMOTOR

Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



DATA març de 2019

APROVACIÓ INICIAL

APROVACIÓ PROVISIONAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

ORTOFOTOMAPA
I REPORTATGE
FOTOGRÀFIC
Àmbit 2 - UA-7

PLÀNOL N°

5

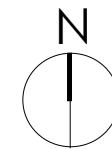


Foto vista 1

Foto vista 2

Foto vista 3



Foto vista 4

Foto vista 5

Foto vista 6



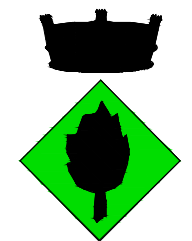
PROMOTOR

Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



DATA març de 2019

APROVACIÓ INICIAL

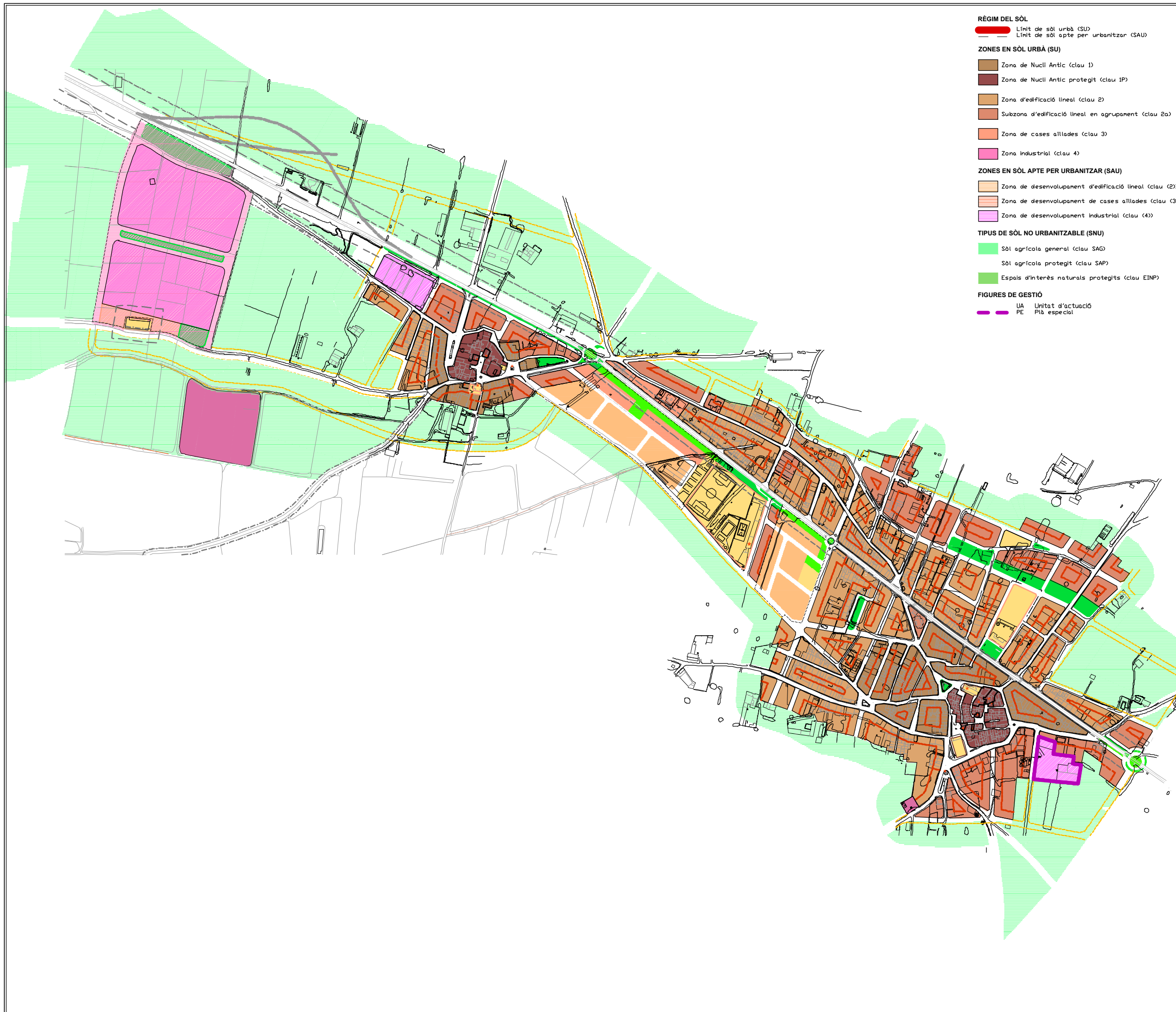
APROVACIÓ PROVISIONAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

**ORTOFOTOMAPA
I REPORTATGE
FOTOGRÀFIC
Àmbit 3 - SUD-4**

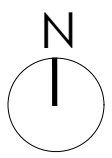
PLÀNOL N°

6



- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de sòl urbà (SU)
 - Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nuclí Antic (clau 1)
 - Zona de Nuclí Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona Industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau (2))
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau (3))
 - Zona de desenvolupament industrial (clau (4))
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Espais d'interès naturals protegits (clau EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- UA Unitat d'actuació
 - PE Pla especial

- SISTEMES**
- Zona d'equipament en sòl urbà (clau E)
 - Zona verda en sòl urbà (clau ZV)
 - Zona d'equipament en sòl apte per urbanitzar (clau E)
 - Zona verda en sòl apte per urbanitzar (clau ZV)
 - Serveis Tècnics (clau ST)
 - Línia d'edificació
 - Línia de no edificació del sistema viari (LE)
 - Línia d'afectació del sistema viari (LA)
 - Reserva de viabilitat al SNU (sistema de protecció de sistemes P)
 - Distància mínima d'explotacions ramaderes
 - Traçat de la variant C-53
- ALTRES**
- * Element d'interès patrimonial (clau x-nº)
 - Nombre de plantes i alçada reguladora màxima (en mètries)
 - Fondària edificable
- Clau de zona de la porció de sòl
Superfície de la porció de sòl



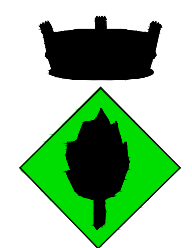
PROMOTOR

Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



ESCALA	1: 7.500	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

PLANEJAMENT VIGENT

PLANEJAMENT VIGENT: Normes subsidiàries de planejament de la Fuliola aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió 30 d'octubre de 2002, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 4 de juny de 2003.

PLÀNOL N° **7**

Parcel·les SAU-3



PARC. 1 POL. SAU 3 - 30.490 m2
FINCA REGISTRAL: 1502
REFERÈNCIA CATASTRAL:
3510701CG3231S0001EO
Propietat: I.I. Canvives

PARC. 2 POL. SAU 3 - 29.957 m2
FINCA REGISTRAL: 3339
REFERÈNCIA CATASTRAL:
3510702CG3231S0001SO
Propietat: Pro Rucast SL

PARC. 3 POL. SAU 3 - 37.582 m2
FINCA REGISTRAL: 1846
REFERÈNCIA CATASTRAL:
3510703CG321S0001ZO
Propietat: Jose Ardebol Serret i
Josep Ardebol Manuel

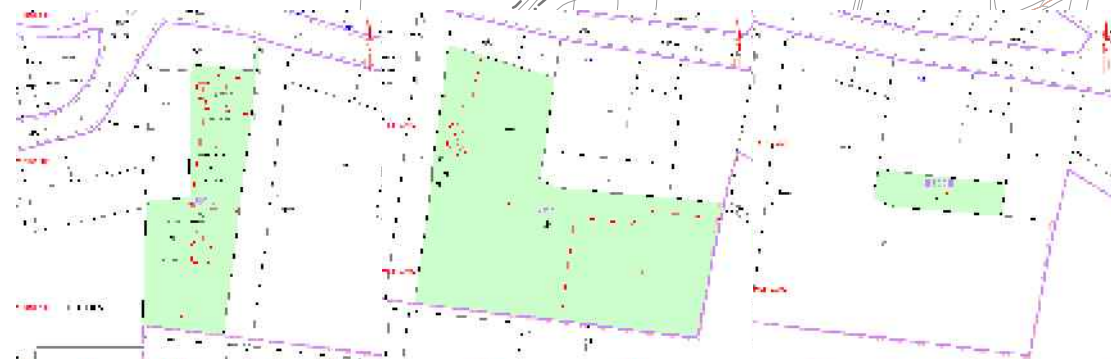
Parcel·les Polígon 8



PARCEL·LA G POLÍGON 8 - 4821 m2
FINCA REGISTRAL: 3247
REFERÈNCIA CATASTRAL:
4109001CG3240N0007DJ
Propietat: Raimon Ardebol Torres



Parcel·les Cooperativa



PARCEL·LA 27 - 2.179 m2
FINCA REGISTRAL: 1893
REFERÈNCIA CATASTRAL:
5399627CG3159N0001JW
Propietat: SCCL del Camp d'Ivars

PARC. 28 - 5.793 m2
FINCA REGISTRAL: 1893
REFERÈNCIA CATASTRAL:
5399628CG3159N0001EW
Propietat: SCCL del Camp d'Ivars

PARCEL·LA 29 - 502 m2
FINCA REGISTRAL: 1893
REFERÈNCIA CATASTRAL:
5399629CG3159N0001SW
Propietat: SCCL del Camp d'Ivars

Parcel·les colindants a la Cooperativa: Sector "Indústria Agrària de la Cooperativa", SUD-4



PARC.34 POL. 6 - 3.619 m2
FINCA REGISTRAL: 711
REFERÈNCIA CATASTRAL:
25122A006000340000PH
Propietat: Raul i Jorge Vila Marimon

PARC. 32 POL. 6 - 3.453 m2
FINCA REGISTRAL: 711
REFERÈNCIA CATASTRAL:
25122A006000320000PZ
Propietat: Raul i Jorge Vila Marimon

PARC. 28 POL. 6 - 2.288 m2
FINCA REGISTRAL:
REFERÈNCIA CATASTRAL:
25122A006000320000PZ
Propietat: Miquel Mercé / SCCL Camp Ivars

PARC. 30 POL.6 - 19.445 m2
FINCA REGISTRAL: 871
REFERÈNCIA CATASTRAL:
25122A006000300000PE
Propietat: Samuel i Teresa Sala Bernaus

PARC. 29 POL. 6 - 708 m2
FINCA REGISTRAL: 1756
REFERÈNCIA CATASTRAL:
25122A006000290000PZ
Propietat: Clearens SA



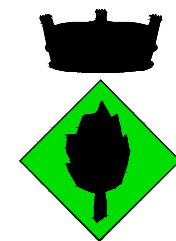
PROMOTOR

Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com

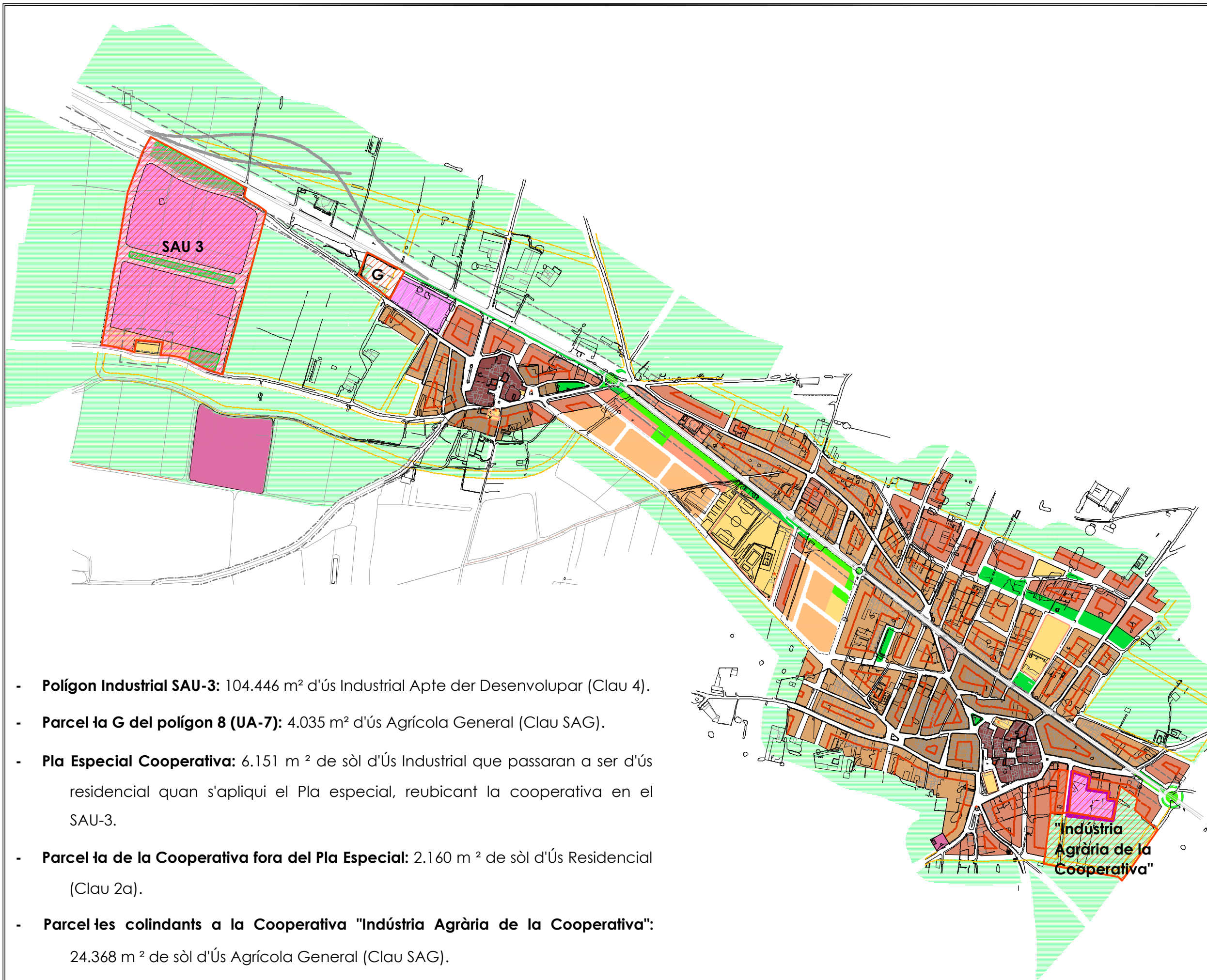


ESCALA 1: 7.500 DATA març de 2019

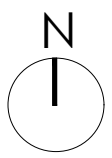
APROVACIÓ INICIAL
APROVACIÓ PROVISIONAL
APROVACIÓ DEFINITIVA

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

PLÀNOL N°
8



- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de sòl urbà (SU)
 - Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nucli Antic (clau 1)
 - Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona Industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau (2))
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau (3))
 - Zona de desenvolupament industrial (clau (4))
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Espais d'interès naturals protegits (clau EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- UA Unitat d'actuació
 - PE Pla especial
- ÀMBIT D'ACTUACIÓ**

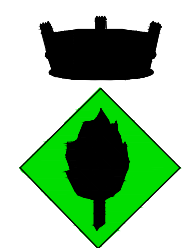


PROMOTOR
Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



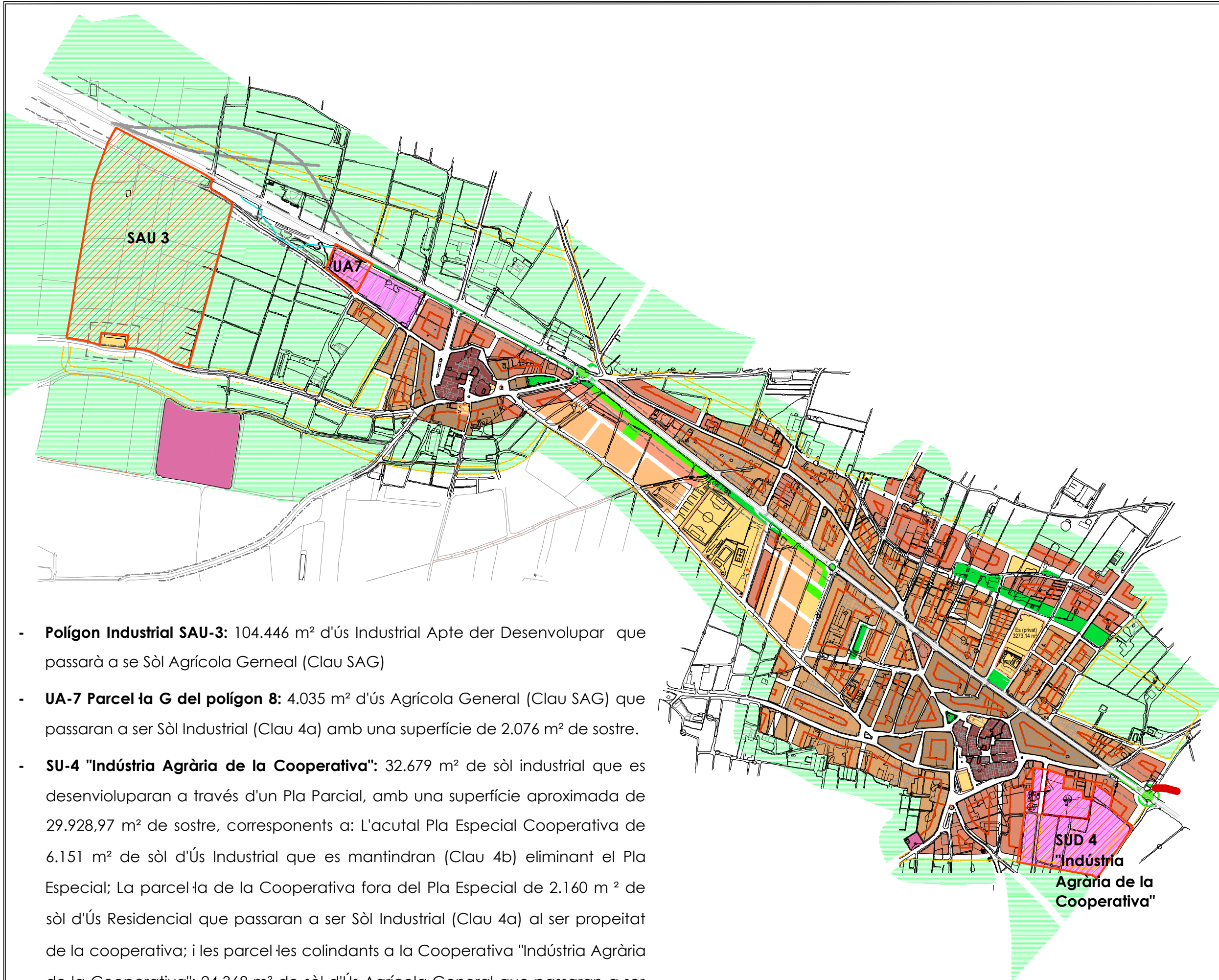
- **Polígon Industrial SAU-3:** 104.446 m² d'ús Industrial Apte der Desenvolupar (Clau 4).
- **Parcel·a G del polígon 8 (UA-7):** 4.035 m² d'ús Agrícola General (Clau SAG).
- **Pla Especial Cooperativa:** 6.151 m² de sòl d'ús Industrial que passaran a ser d'ús residencial quan s'apliqui el Pla especial, reubicant la cooperativa en el SAU-3.
- **Parcel·a de la Cooperativa fora del Pla Especial:** 2.160 m² de sòl d'ús Residencial (Clau 2a).
- **Parcel·es colindants a la Cooperativa "Indústria Agrària de la Cooperativa":** 24.368 m² de sòl d'ús Agrícola General (Clau SAG).

ESCALA	1:7.500	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

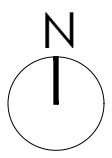
PROPOSTA D'ORDENACIÓ
Alternativa 1

No modificar el Planejament vigent de les Normes Subsidiàries de La Fuliola.

PLÀNOL N°



- RÈGIM DEL SÒL**
 Límit de sòl urbà (SU)
 Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
 Zona de Nucli Antic (clau 1)
 Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 Zona d'edificació lineal (clau 2)
 Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 Zona de cases aïllades (clau 3)
 Zona industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
 Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau (2))
 Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau (3))
 Zona de desenvolupament industrial (clau (4))
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
 Sòl agrícola general (clau SAG)
 Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 Espais d'interès naturals protegits (clau EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
 UA Unitat d'actuació
 PE Pla especial
- ÀMBIT D'ACTUACIÓ**

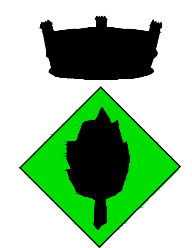


PROMOTOR
 Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



telf/fax. 973248165
 estudi@bonaire@gmail.com



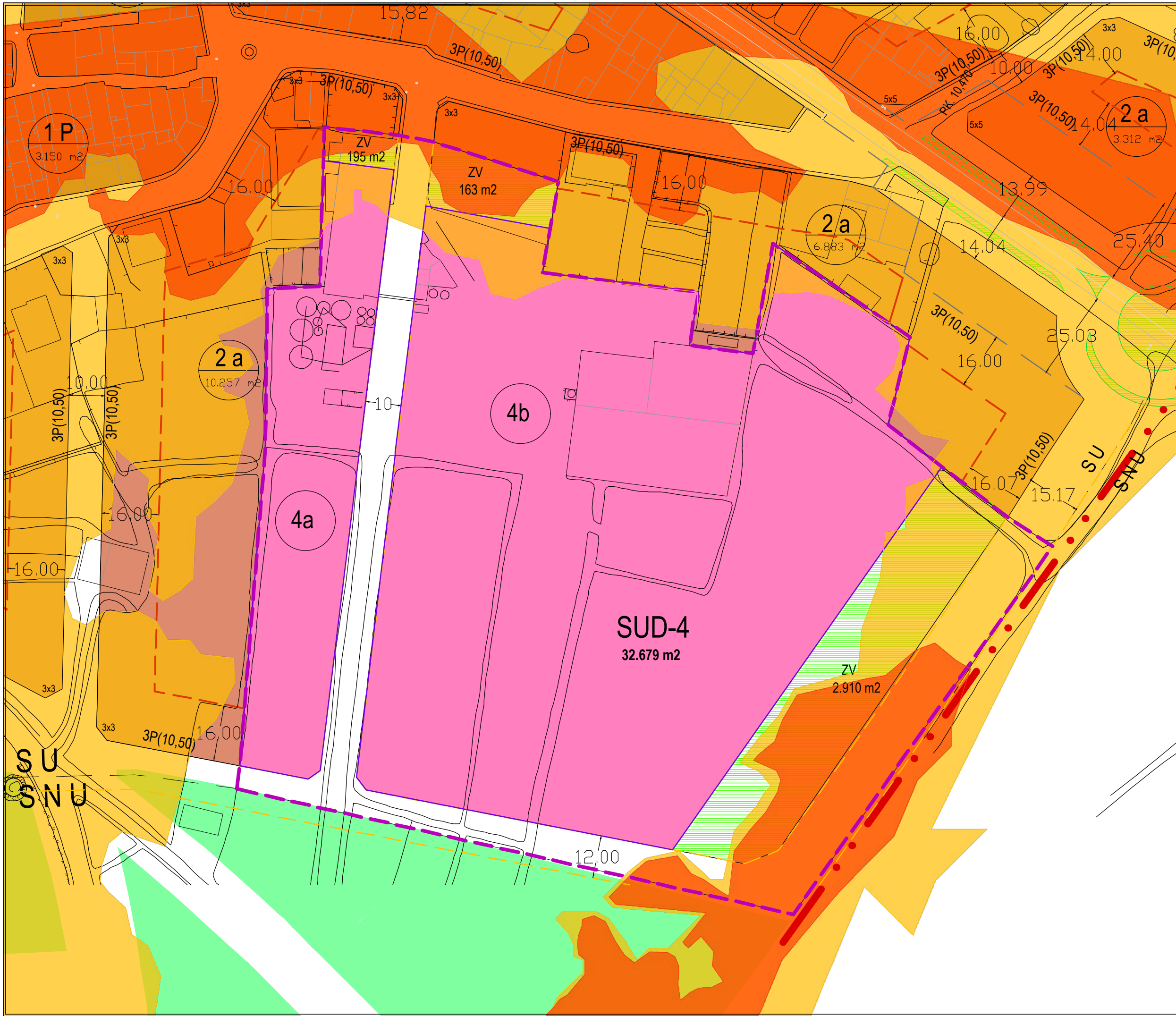
ESCALA	1:7.500	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

PROPOSTA D'ORDENACIÓ Alternativa 2

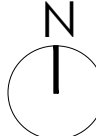
Modificar el Plànol d'ordenació en l'àmbit del SAU-3, la parcel·la G, l'àmbit actual de la Cooperativa i les parcel·les colindants del SUD-4.

PLÀNOL N° **10**

- **Polígon Industrial SAU-3:** 104.446 m² d'ús Industrial Apte der Desenvolupar que passarà a se Sòl Agrícola Gerneal (Clau SAG)
- **UA-7 Parcel·la G del polígon 8:** 4.035 m² d'ús Agrícola General (Clau SAG) que passaran a ser Sòl Industrial (Clau 4a) amb una superfície de 2.076 m² de sostre.
- **SU-4 "Indústria Agrària de la Cooperativa":** 32.679 m² de sòl industrial que es desenvoluparan a través d'un Pla Parcial, amb una superfície aproximada de 29.928,97 m² de sostre, corresponents a: L'actual Pla Especial Cooperativa de 6.151 m² de sòl d'ús Industrial que es mantindran (Clau 4b) eliminant el Pla Especial; La parcel·la de la Cooperativa fora del Pla Especial de 2.160 m² de sòl d'ús Residencial que passaran a ser Sòl Industrial (Clau 4a) al ser propeitat de la cooperativa; i les parcel·les colindants a la Cooperativa "Indústria Agrària de la Cooperativa": 24.368 m² de sòl d'ús Agrícola General que passaran a ser Sòl d'ús Industrial (Clau 4a i 4b) a través d'un Pla Parcial (SUD-4).



- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de sòl urbà (SU)
 - Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nucli Antic (clau 1)
 - Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau (2))
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau (3))
 - Zona de desenvolupament industrial (clau (4))
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Espais d'interès naturals protegits (clau EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- UA Unitat d'actuació
 - PE Pla especial
- ZONA INUNDABLE DE RETORN A 500 ANYS**
- ZONA INUNDABLE DE RETORN A 100 ANYS**

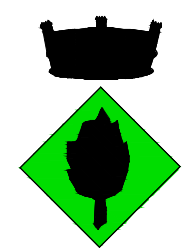


PROMOTOR
Ajuntament de la Fuliola

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NSP DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



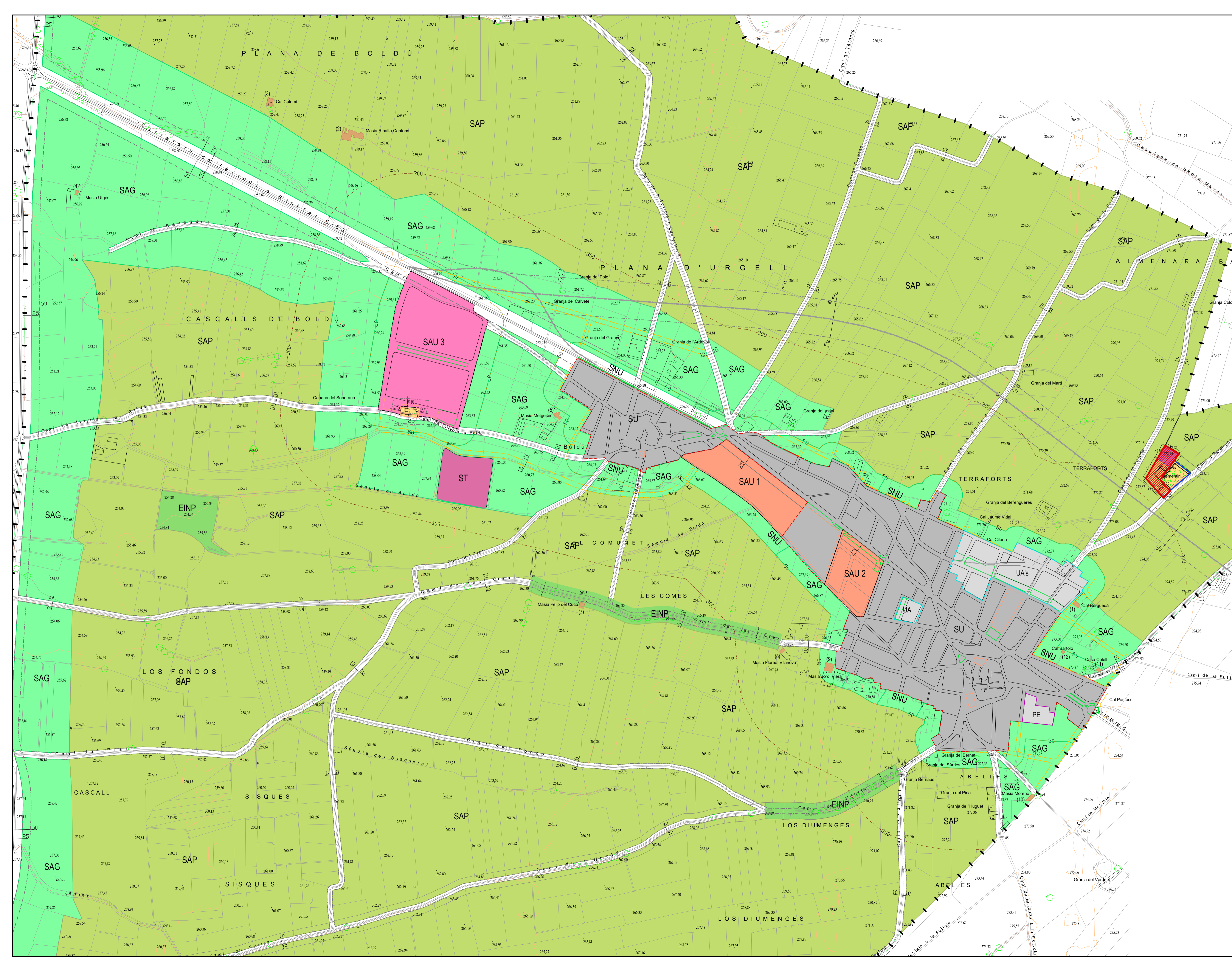
telf/fax. 973248165
estudibonaire@gmail.com



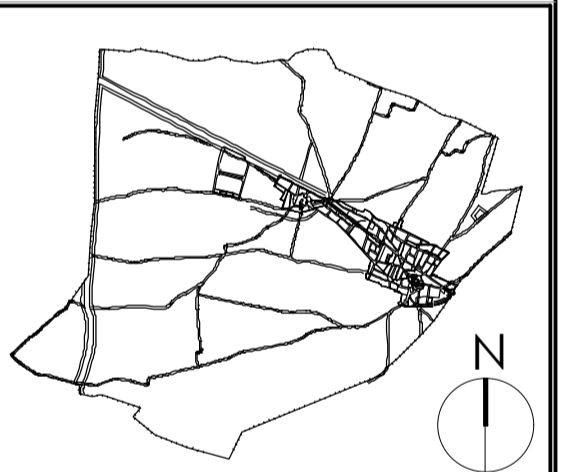
ESCALA	1:1.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

INUNDABILITAT SUD-4
Límits extrems del Geoportal SITEbro de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre. Transcripció de caràcter indicatiu.

PLÀNOL N° 11



- REGIM DEL SÒL**
- Línia de sòl urbà (SU)
 - Línia de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- SÒL URBÀ (SU)**
- Zona d'execució directa
 - Unitat d'actuació i Pla Especial
- SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
- Residencial
 - Industrial
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (SAG)
 - Sòl agrícola protegit (SAP)
 - Espais d'interès natural protegit (EINP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- Línia d'actuació
 - PE: Pla especial
- SISTEMES**
- Zona d'equipament en sòl urbà (SOU E)
 - Zona verda en sòl urbà (SOU ZV)
 - Zona d'equipament en sòl apte per urbanitzar (SOU E)
 - Zona verda en sòl apte per urbanitzar (SOU ZV)
 - Servals Tòrcica (SOU ST)
 - Línia d'edificació
 - Línia de no edificació del sistema d'abastament d'aigua
 - Línia d'abastament del sistema d'abastament d'aigua
 - Eixat de la variant C-35
 - Reserves de màrqueting al SNU (sistema de protecció de sistemes S)
 - Distància mínima d'implantacions ruïnoses
- ALTRES**
- ★ Element d'interès patrimonial (EIP)
 - Habitats al SNU
 - Masia habitada
 - Masia abandonada



AJUNTAMENT DE LA FULIOLA

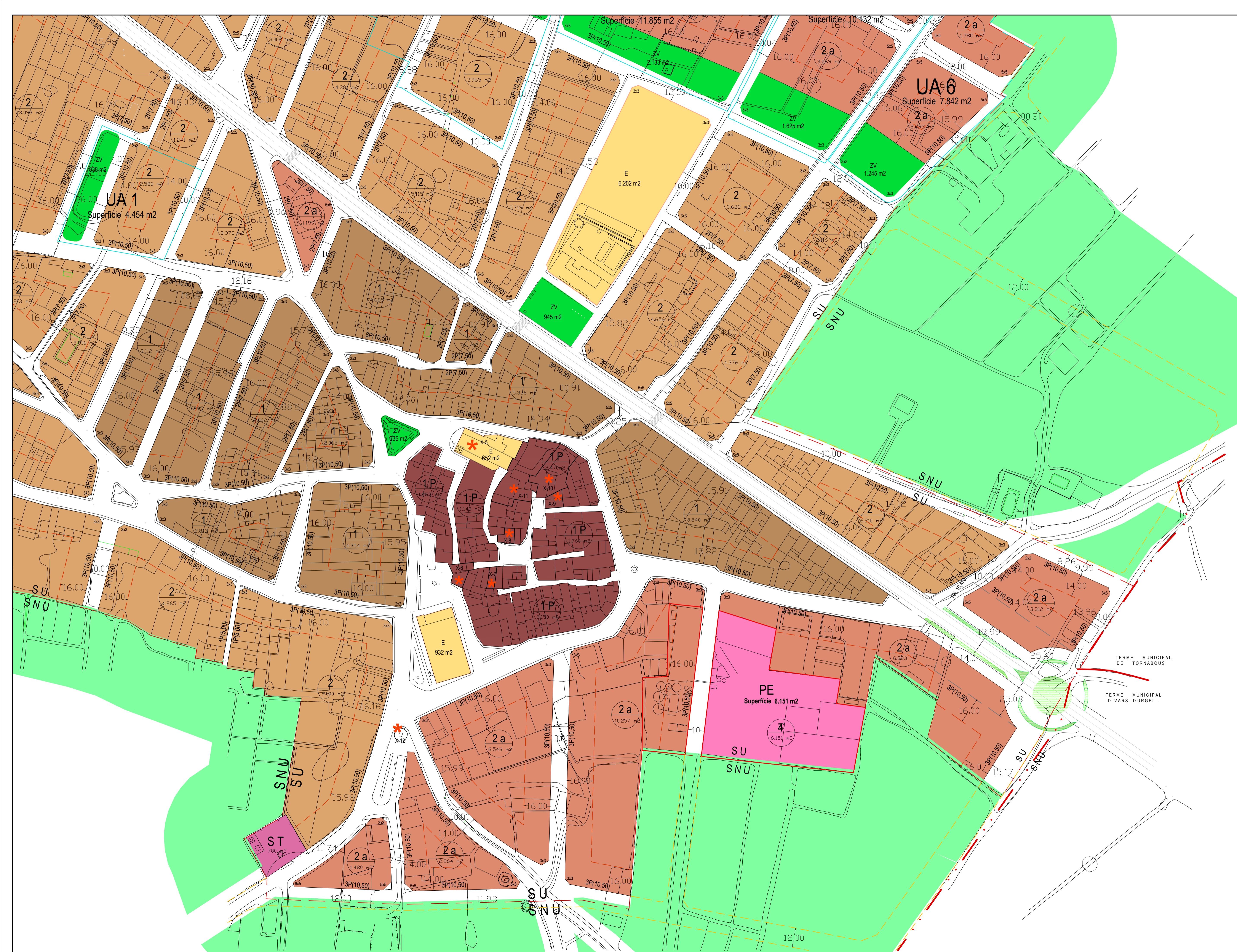
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL

estudi 10371010
ARQUITECTURA I URBANISME

e-mail: estudi@bonaire@gmail.com
 telf: 973248165

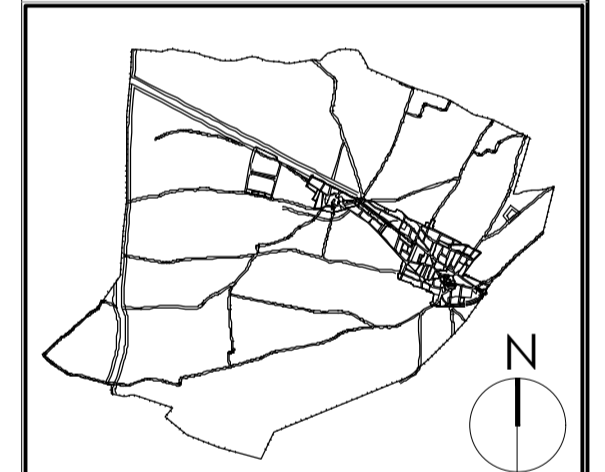
DIGÈNCIA:

ESCALA	1:5.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			



- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de sòl urbà (SU)
 - Límit de sòl coster per urbanitzar (SAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nucli Antic (clau 1)
 - Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTÈ PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau 12)
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau 13)
 - Zona de desenvolupament industrial (clau 14)
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Espais d'interès natural protegit (clau ENP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- Límit d'edificació
 - PE Pla especial SUD

- SISTEMES**
- Zona d'equipament en sòl urbà (clau D)
 - Zona verda en sòl urbà (clau ZV)
 - Zona d'equipament en sòl aptè per urbanitzar (clau D)
 - Zona verda en sòl aptè per urbanitzar (clau ZV)
 - Serveis tècnics (clau ST)
 - Límits d'edificació
 - Límits de no edificació del sistema vari (LNE)
 - Límits d'edificació del sistema vari (LAE)
 - Espais de vialitat al SNU (sistemes de protecció de sistemes P)
 - Distància mínima d'edificacions rústiques
 - Traçat de la variant C-53
- ALTRES**
- Element d'interès patrimonial (clau X-*)
 - 3P10,50: Nombre de plantes i alçada reguladora mínima (en metres)
 - Símbol edificable
 - 1: Clau de zona de la parcel·la de sòl
 - 2, 2a: Superfície de la parcel·la de sòl



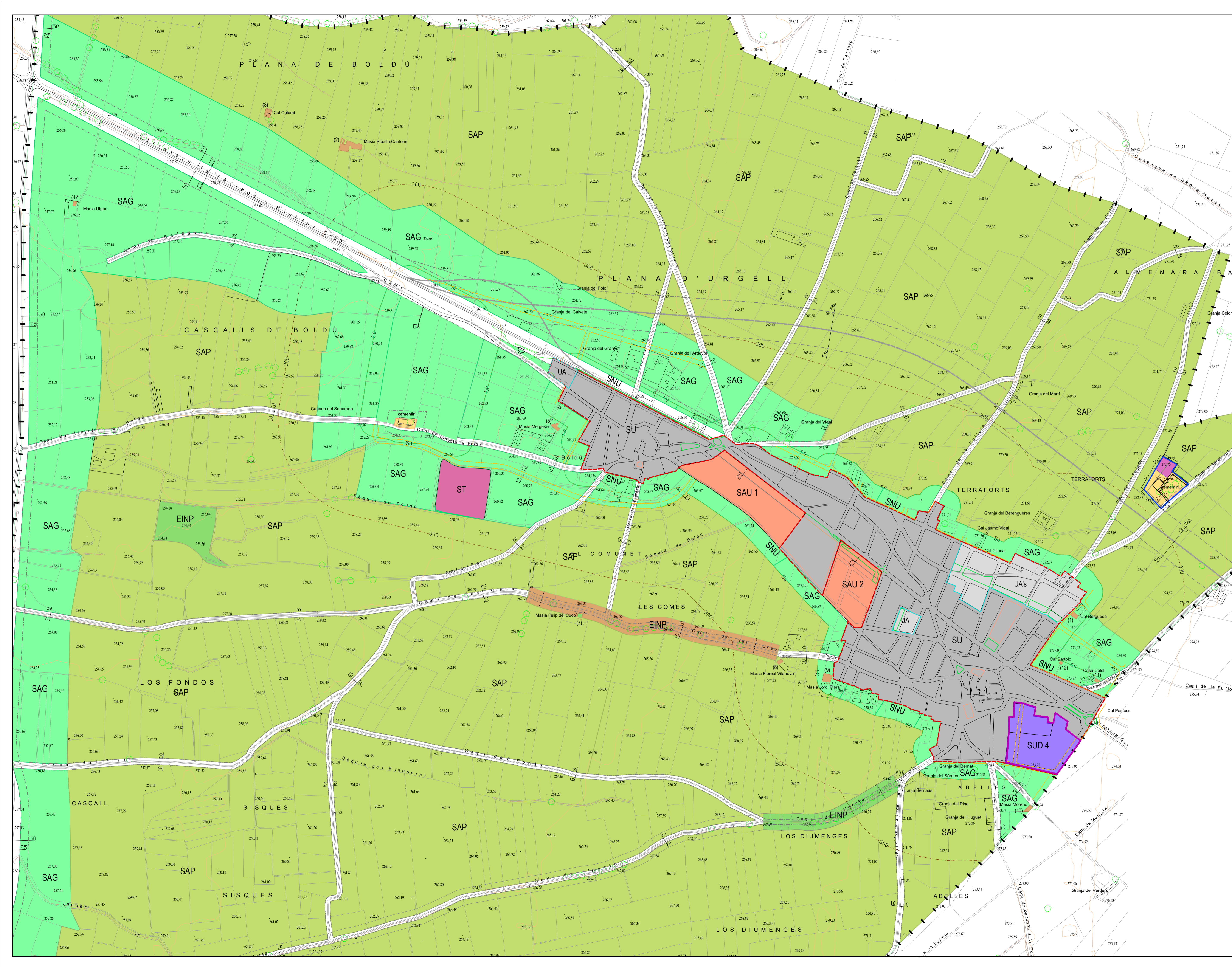

AJUNTAMENT DE LA FULIOLA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL


estudi 133 d'ar
 ARQUITECTURA I URBANISME

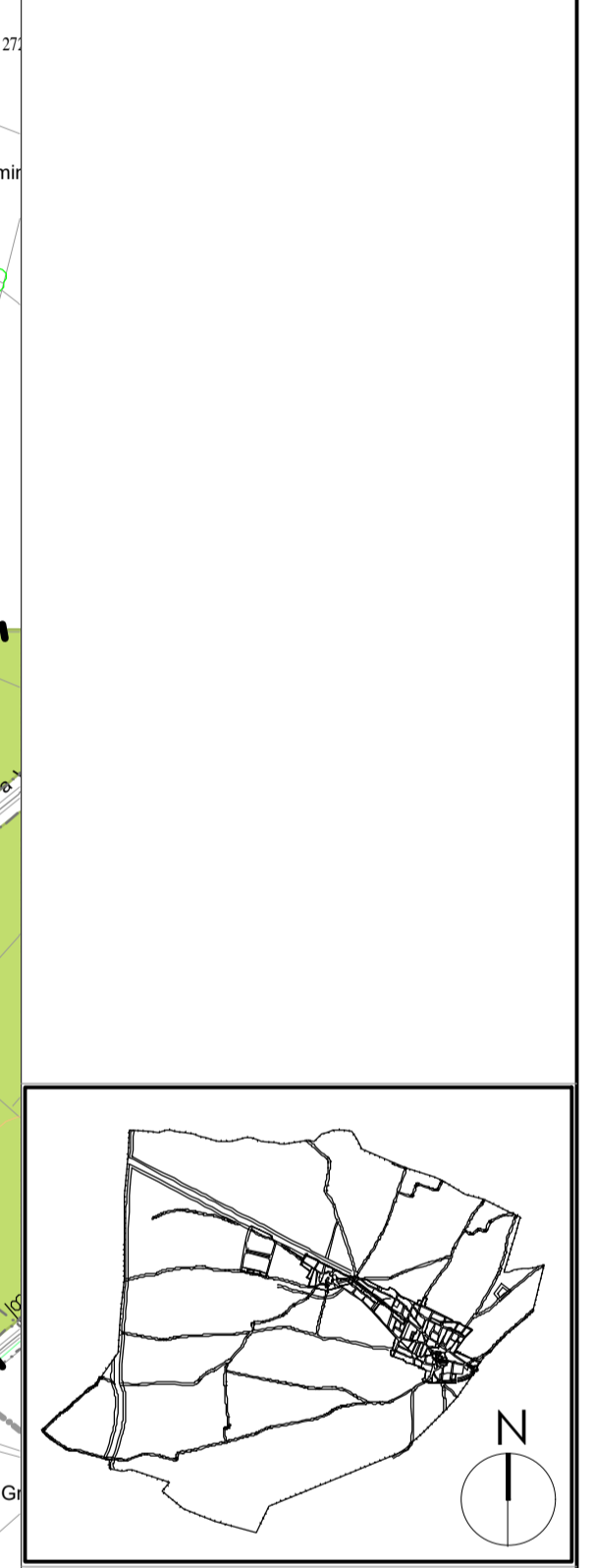
e-mail: estudi133@arq.cat
 tel: 973248165
 DUGÈNCIA:

ESCALA	1:1.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

PLÀNOL D'ORDENACIÓ VIGENT - ÀMBIT B
1.3



- RÈGIM DEL SÒL**
 Límit de sòl urbà (SU)
 Límit de sòl apte per urbanitzar (SAU)
- SÒL URBÀ (SU)**
 Zona d'actuació directa
 Urbatges d'actuació directa
- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)**
 Sector de sòl urbanitzable delimitat
- SÒL APTA PER URBANITZAR (SAU)**
 Residencial
 Industrial
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
 Sòl agrícola general (SAU)
 Sòl agrícola protegit (SAU)
 Espais d'interès natural protegit (SAU)
- FIGURES DE GESTIÓ**
 UA: Límit d'actuació
 SU: Límit d'actuació
- SISTEMES**
 Zona d'equipament en sòl urbà (SU)
 Zona verda en sòl urbà (SU)
 Zona d'equipament en sòl apte per urbanitzar (SAU)
 Zona verda en sòl apte per urbanitzar (SAU)
 Servis tècnics (SU)
 Línia d'efectiu
 Línia de no edificació del sistema (SU)
 Línia d'efectiu del sistema (SU)
 Traçat de la variant C-25
 Reserva de vialitat al SU (sistema de protecció de sistema P)
 Distància mínima d'adaptacions rústiques
- ALTRES**
 Element d'interès patrimonial (SU)
- HABITATGES AL SNU**
 MA: Masia habitada
 MP: Masia abandonada



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



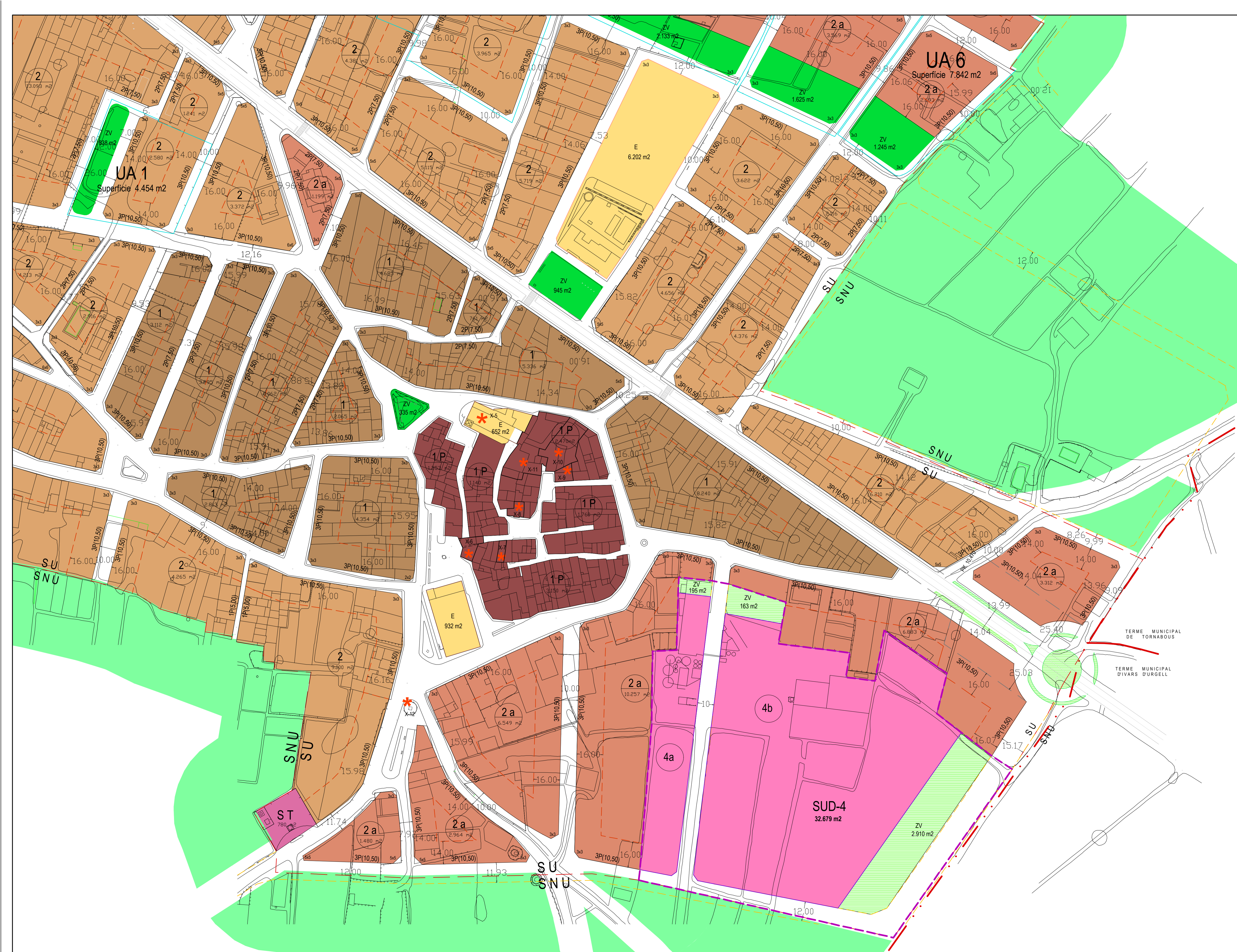
e-mail: estudi1337@icm.cat
 tel: 973248165

DIGÈNCIA:

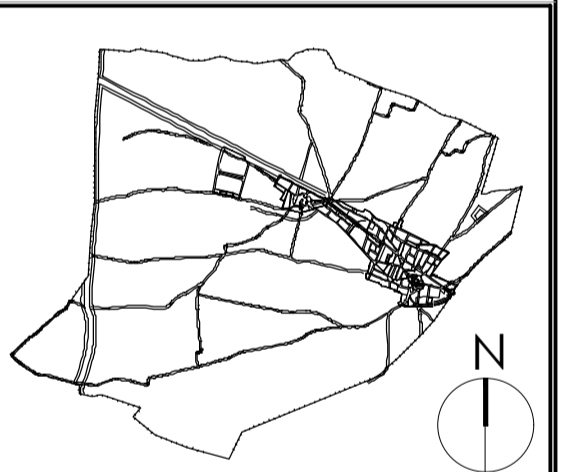
ESCALA	1:5.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			

PLÀNOL D'ORDENACIÓ PROPOSADA

0.1



- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de sòl coster per urbanitzar (LCAU)
- ZONES EN SÒL URBÀ (SU)**
- Zona de Nucli Antic (clau 1)
 - Zona de Nucli Antic protegit (clau 1P)
 - Zona d'edificació lineal (clau 2)
 - Subzona d'edificació lineal en agrupament (clau 2a)
 - Zona de cases aïllades (clau 3)
 - Zona Industrial (clau 4)
- ZONES EN SÒL APTÈ PER URBANITZAR (SAU)**
- Zona de desenvolupament d'edificació lineal (clau 1E)
 - Zona de desenvolupament de cases aïllades (clau 1P)
 - Zona de desenvolupament industrial (clau 1I)
- TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE (SNU)**
- Sòl agrícola general (clau SAG)
 - Sòl agrícola protegit (clau SAP)
 - Capçal d'interès natural protegit (clau ENP)
- FIGURES DE GESTIÓ**
- Límit d'edificació
 - Plà especial SUD
- SISTEMES**
- Zona d'equipament en sòl urbà (clau E)
 - Zona verda en sòl urbà (clau ZV)
 - Zona d'equipament en sòl aptè per urbanitzar (clau E)
 - Zona verda en sòl aptè per urbanitzar (clau ZV)
 - Servici Tècnic (clau ST)
 - Límit d'edificació
 - Límit de no edificació del sistema veïnal (LNV)
 - Límit d'edificació del sistema veïnal (LAV)
 - Reservat de vialitat al SNU (sistema de protecció de vialitat)
 - Distància mínima d'edificacions romaneses
 - Trajat de la variant C-53
- ALTRES**
- ★ Element d'interès patrimonial (clau x-m)
 - 3P(10,50) Nombre de plantes i alçada reguladora mínima (en metres)
 - 1P Fonament edificable
 - 1 Clau de zona de la parcel·la de sòl
 - 1214 Superfície de la parcel·la de sòl



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE LA FULIOLA DE REAJUSTAMENT DE SÒL INDUSTRIAL



e-mail: estudi133@orange.cat
tel: 973248165

DIGÈNCIA:

ESCALA	1:1.000	DATA	març de 2019
APROVACIÓ INICIAL			
APROVACIÓ PROVISIONAL			
APROVACIÓ DEFINITIVA			