
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN ELS ARTICLES 136 I 138 DEL
SISTEMA D'EQUIPAMENTS DE LES NORMES URBANISTIQUES**

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Juliol de 2007
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'article 138 condicions d'ús, edificació i desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Objectius de la Modificació
- 1.5 Justificació i proposta de la Modificació
- 1.6 Informe ambiental

2. NORMATIVA

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents i marc legal aplicable

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla General de Lleida, està provat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós reeditat, per la mateixa autoritat, segons Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva en el DOG núm. 2895 de data 25/5/1999, del qual en data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del Pla general en el DOGC núm. 3924 de data 14/7/2003.

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, que el desenvolupa.

La modificació ve regulada en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

1.2 Planejament general vigent

El Planejament vigent és el Pla General Municipal de Lleida , segons el contingut dels articles 135 a 138 de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent i dels plànols d'ordenació:

1.3 Situació i àmbit

La present modificació, es proposa per tot el municipi, en els sòl qualificats pel Pla General de Lleida, com a Sistema d'Equipaments Comunitaris.

1.4 Objectius de la Modificació

La present Modificació de Pla General de Lleida té els objectius següents:

- Adequar els paràmetres urbanístics dels Sistemes d'Equipaments a les necessitats urbanístiques de les Entitats Públiques propietàries o concessionàries dels sòls qualificats com a Sistema d'Equipaments, d'acord a les justificacions necessàries.
- Permetre el canvi de titularitat dels Equipaments Comunitaris existents per tal d'adequar el planejament a les necessitats de la ciutadania i a les noves demandes socials

1.5 Justificació i proposta de la Modificació

La proposta resta justificada respecte de l'interès públic, en quan a qualsevol actuació que es proposi en sòls qualificats com a sistema d'Equipaments Comunitaris, té caràcter públic i per a l'ús públic.

L'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

D'acord al que estableix l'article 67.1.d) del Decret Legislatiu 1/2005, la present proposta de modificació del PGL, determina que els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació de les Normes, altres que així s'estableixi, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial urbanístic

La proposta de la Modificació consisteix, doncs, en els següents punts:

- Permetre la flexibilització dels paràmetres d'ordenació de les Normes Urbanístiques del Pla General pels terrenys qualificats de Sistema d'Equipaments, per tal d'adaptar-los a les necessitats de les entitats públiques que en siguin propietàries o concessionàries.
- Per poder realitzar qualsevol modificació dels paràmetres establerts per l'article 138, serà imprescindible aportar una proposta tècnica que justifiqui la nova ordenació respecte de la necessitat i millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta, la oportunitat i conveniència i l'interès general.
-
- Permetre el canvi de titularitat dels sòls qualificats de Sistema d'Equipaments Comunitaris des del punt de vista de l'interès general i entenent que aquesta modificació garanteixi el manteniment dels estàndards mínims fixats per la legislació vigent.
- Per poder realitzar qualsevol modificació de la titularitat del Equipaments Comunitaris, serà imprescindible aportar una proposta tècnica que ho justifiqui respecte de la necessitat i millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta, la oportunitat i conveniència i l'interès general.
-

1.6 Informe ambiental

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que donat que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de la edificació respecte del planejament aprovat (PGL), l'abast i contingut de les modificacions proposades, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afecció ambiental negativa sobre el medi en el que s'actua. Caldrà que el planejament derivat concret, en cada àmbit d'ordenació, porti la documentació ambiental necessària per tal de garantir l'adequació de la proposta als paràmetres de la legislació vigent.

2. NORMATIVA

3. NORMATIVA

Atès la proposta presentada, la present Modificació comporta incorporar a la normativa fins ara vigent unes variacions en els articles 136 i 138 del Pla General, afegint un paràgraf i l'apartat 14, respectivament, de manera que resten com segueix.

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

En aquest sistema, els terrenys hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència, com una limitació específica per a una posterior edificació. Això sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars, segons es preveu en diverses formules definides per aquestes Normes, amb les següents excepcions:

- a) Els equipaments de propietat privada del sòl, existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, dins de les condicions de l'Art. 39.2 d'aquestes Normes.
- b) Les construccions d'usos educatius, sòcio-culturals, esportius i sanitari-assistencials, portades a terme per fundacions acollides a la legislació de la beneficència o per cooperatives.
- c). Les construccions destinades al culte de confessions religioses, així com el residencial especial d'aquelles i per estudiants o persones grans i de forces militars o de la seguretat pública.

En qualsevol cas, cap d'aquestes excepcions redueix la quantia i l'extensió dels terrenys destinats a sistemes locals que, per aplicació normativa urbanística, constitueixen cessions obligatòries en els plans de desenvolupament del Pla General.

Els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació d'aquestes normes, altres que així s'estableixi mitjançant la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.

El Pla Especial urbanístic, haurà de justificar la necessitat, la oportunitat i la conveniència del canvi de titularitat, des del punt de vista de l'interès general, ponderant la millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta.

El Pla Especial urbanístic, també haurà de justificar que es mantenen els estàndards mínims fixats per la legislació urbanística vigent, pel que fa al còmput global del Sistema d'Equipaments públics reservats en el conjunt dels sectors urbanitzables previstos pel Pla general.

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

En el cas de l'últim supòsit, l'assignació específica i concreta també pot realitzar-se per la via dels documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquest Pla. Es a dir, els Plans Especials i els Estudis de Detall, que en tots els casos també podran assignar una família d'usos.

2. Els Plans Parcial en sòl Urbanitzable podran assenyalar els usos dels diversos equipaments i/o dotacions, o bé determinar el grup general o la família d'usos.

3. Mitjançant un Pla Especial i/o Estudi de Detall es podrà efectuar l'assignació d'ús o variar l'assignació abans efectuada, sempre que estigui inclosa al mateix grup general o família inicial. En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del Pla General.

4. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst en el planejament, estigui en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins d'equipament.

5. Els usos específics que són admesos són els següents:

- 5.1. - Educatiu
- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitàrio-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Público-administratiu
- 5.7. - Religios (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

6. Els usos anteriors es distribueixen en els 3 grups generals o famílies d'usos següents:

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)
- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Público-administratiu religiós i cementiri-funerari (clau EP)

7. Les claus establertes en el número anterior, per als grups generals o famílies d'usos tan sols tenen validesa si figuren en els plànols d'ordenació dels documents urbanístics. L'assignació dels usos o una família exclou la compatibilitat de la resta d'usos.

8. L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.
- c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, , s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada: Ocupar la totalitat de l'illa, o característiques funcionals de l'equipament o dotació justificades, o condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants.

- Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.
- Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

- a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s.
- b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.
- c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny.

10. Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

11. En el subsòl dels espais no edificats dels equipaments destinats a instal·lacions esportives o a l'aire lliure, es podran ubicar aparcaments no vinculats a l'ús de les esmentades instal·lacions, sempre que la propietat dels terrenys s'hagi transmès a l'Ajuntament i l'aparcament es constitueixi en règim de concessió administrativa o dret de superfície, excepte en els equipaments i dotacions de propietat privada del sòl, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que podran optar per l'arrendament o la divisió de la propietat horitzontal o formes similars, d'acord a les condicions i procediment de l'Equipament-Aparcament.

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà, si estan situats allí, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, i amb el tràmit d'Estudi de Detall, per les següents:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²t/m²s.
- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
- c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la, qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors i mitjançant la tramitació de planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'Equipaments de titularitat públics, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

Lleida, juliol de 2007

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme