

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI
DE QUALIFICACIÓ DE ZONA 2E I SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU
EC, EN L'ÀMBIT DE L'AVDA DE L'ESTUDI GENERAL NÚM 6 A LLEIDA.**

**Document que dóna compliment a la condició establerta en l'acord de la CTULI
de data 22/01/09**

N.I.F. P-2515100-B

**AJUNTAMENT DE LLEIDA
Febrer de 2009
Marta Roig i Bravo, Arquitecta del Servei d'Urbanisme**

**Ajuntament de Lleida****CONTINGUT**

Els documents que integren el Text refós de la Modificació puntual del Pla general per al canvi de qualificació de zona 2E i sistema d'equipament comunitari, clau EC, en l'àmbit de l'Avda de l'Estudi General núm. 6 a Lleida, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Objectius de la modificació
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Planejament general vigent
- 1.6 Normativa urbanística
- 1.7 Descripció de la proposta
- 1.8 Justificació de la modificació
- 1.9 Informe ambiental
- 1.10 Resum executiu
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

2. QUADRE DE DADES**3. PLÀNOLS**

Plànol d'emplaçament	Escala 1/25000
Planejament vigent. Classificació i qualificació del sòl.	Escala 1/2000
Planejament proposat. Classificació i qualificació del sòl.	Escala 1/2000

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'apravà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En el DOGC núm. 4075/20/02/2004, es publicà la resolució CLT/266/2004, de 28 de gener, , per la qual s'incoa un expedient de declaració de Bé Cultural d'Interès Nacional, en la categoria de Zona arqueològica, a favor de les Termes Públiques de la ciutat romana d'Ilerda a Lleida

En data 4 d'Octubre de 2006, EL Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, Joaquim Nadal i Farreras, va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Municipal per la delimitació d'un Pla de Millora Urbana de protecció del Be Cultural d'Interès Nacional de les Termes Públiques Ilerda, al carrer cardenal Remolins.

Aquesta modificació puntual qualifica d'equipament comunitari les parcel·les 9 i 11 del carrer Cardenal Remolins i delimita un Pla de millora urbana que abasta tot l'àmbit de les restes arqueològiques romanes destinades a termes de la ciutat d'Ilerda amb l'objectiu de protegir-les.

Per tal de materialitzar l'edificabilitat dels solars del carrer Cardenal Remolins es permuten, a través de conveni, 1.619,17 m² de sòl qualificat d'equipament a l'avinguda de l'Estudi General, que passaran a ser 2E, on es podran materialitzar els 2.392 m² de sostre.

En data 24 d'octubre de 2005, es va subscriure un conveni entre l'Ajuntament de Lleida i el Sr. Víctor Colomé i Farré, com a propietari del solar ubicat al c/ Cardenal Remolins 9 i 11, en el que s'acordà permutar els terrenys en els quals s'ubiquen les Termes Romanes Ilerda, per un solar de 1.619,17 m² se superfície en el front de l'Avda. de l'Estudi General.

El conveni, proposà la permuta metre per metre de sostre, d'acord a les valoracions incloses en l'expedient corresponent, obtenint sòl qualificat d'Equipament Comunitari en l'àmbit de les Termes Romanes, i permutant un solar d'aprofitament privat al propietari inicial, per tal que pogués materialitzar l'aprofitament que li correspon.



Ajuntament de Lleida

1.2 Objectius de la modificació

Aquesta modificació puntual del Pla general de Lleida té per objecte adequar el planejament urbanístic general a la necessitat del municipi d'ordenar el sòl d'aprofitament privat en el front de l'avinguda de l'Estudi General.

En l'actualitat, l'ordenació vigent, després de la Modificació puntual del Pla general per a la delimitació del Pla de millora urbana de protecció del BCIN Termes públiques d'Illerda, no té en compte les condicions visuals i de configuració de l'av. de l'Estudi General de les que gaudien els espais i edificis veïns preexistents.

La modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Reordenar el front de l'avinguda de l'Estudi General.
2. Definir una tipologia edificatòria de manera que la proposta arquitectònica sigui el més respectuosa possible amb l'entorn preexistent.

1.3 Situació i àmbit

La modificació puntual del Pla general que es proposa, es limita en una superfície de 2.639,10m² situada en el front de l'avda. de l'Estudi General, núm. 6, en la illa situada entre el carrer Pere de Cabrera i Jaume II al barri de Cap-Pont, en la parcel·la de referència cadastral 2290401CG0029A.

Limita en el seu front Nord, amb Avda de l'Estudi General, núm. 6 amb 66m aproximadament; per la dreta entrant, front oest, amb sòl urbà consolidat, concretament amb la parcel·la de referència cadastral 2292515 CG0029E propietat de la UNIVERSITAT DE LLEIDA a través de vial peatonal i sèquia; a l'esquerra entrant, front est, amb vial Pere de Cabrera; i al fons,. Sud, amb sòl urbà consolidat, concretament amb parcel·la propietat de L'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

L'àmbit correspon a una parcel·la urbana consolidada, topogràficament plana, amb accés directe des del carrer de situació, per on té tots els serveis necessaris pel seu funcionament.

Sobre la parcel·la, actualment no hi ha cap edificació existent, tot i que s'utilitza en el seu extrem est, com a accés a un aparcament temporal que utilitza la Universitat de Lleida.

En les parcel·les veïnes existeixen edificacions de tipus residencial, amb blocs de set i nou plantes a l'altra banda de l'avinguda i del carrer Pere de Cabrera i edificacions d'ús d'equipament en la resta de la zona, d'acord amb el planejament vigent.

1.4 Estructura de la propietat

D'acord amb la informació cadastral de que es disposa, l'àmbit de la modificació correspon a la propietat municipal en la seva totalitat.



Ajuntament de Lleida

1.5 Planejament general vigent

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general municipal de Lleida, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent:

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

Compren les zones desenvolupades en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions o bé, en base a plans parcials, plans especials i/o estudis de detall desenvolupats sota les prescripcions del PGOU de 1956 ó del PGM de 1979.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la millora qualitativa de l'espai públic, de l'espai lliure privat i el manteniment i rehabilitació de l'edificació existent.

En desenvolupament del present Pla General serà possible l'establiment de convenis de gestió d'ús de l'espai lliure privat situat entre els blocs, de forma que el manteniment sigui a càrrec de la Paeria i l'ús sigui públic, tot mantenint el domini privat de l'espai, segons es regula en el Sistema d'Espais Lliures.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar estudis de detall amb l'exclusiva finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990.

En els àmbits no ordenats directament pel present Pla, prèviament a l'edificació, serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall que ordeni cada unitat de zona i un projecte de parcel·lació de la mateixa.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 800 m² amb un front mínim de 18 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En els àmbits no ordenats per aquest Pla es fixa en el 60 % de la superfície de la parcel·la; fixant unes enretirades a límits laterals i fons de la parcel·la d'un mínim de 6 m i una distància mínima entre edificis situats en parcel·les diferents de 16 m.



Ajuntament de Lleida

4.5.- No s'admeten altells i en planta soterranis s'admetrà l'ocupació total de la parcel·la.

4.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. Els plànols d'ordenació del Pla General i dels Plans Especials o Parcial, en el seu desenvolupament, defineixen quins formen part de l'Estructura General del Territori, que són la base del funcionament dels serveis territorial i/o globals de la ciutat, i quins constitueixen un sistema local. S'identifiquen amb la Clau E en els plànols d'ordenació. Existeix un únic tipus d'equipament comunitari (clau EC).

a) Equipament comunitari (Clau EC) és el de titularitat pública, amb les excepcions de titularitat privada, i amb les condicions d'ordenació i protecció, d'ús i d'edificació dels articles següents.

Específicament, en els equipaments comunitaris que són de propietat privada, atès que estan inclosos en les excepcions de l'article següent, també es podrà destinar una part no superior al 40% de la superfície, de la unitat de sistema a aparcament. Aquesta opció queda limitada a les zones del Centre Històric, així com a les àrees situades limítrofes a les zones 2R i 2E dels plànols d'ordenació del Pla General en funció de la seva centralitat. En tot cas, l'ús per aparcament no pot reduir la superfície útil necessària per les funcions bàsiques de l'equipament existent i els espais de joc o lleure vinculats. S'ha de justificar raonadament en la documentació del Pla Especial aquest tema, excepte que l'aparcament se situï en el subsòl dels espais lliures de l'equipament existent.

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.



Ajuntament de Lleida

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.

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

1. L'ordenació dels equipaments s'acollirà a les condicions del tipus d'edificació escollit en el document urbanístic que desenvolupi aquest Pla General, distribuint-se les plantes de sostre segons les necessitats funcionals de l'equipament. També es preveurà, a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat o jardineria, reservant les places d'aparcament necessàries. El càlcul de nombre de places s'efectuarà d'acord als estàndards urbanístics de l'Annex 4 del Pla General.

2. Per als equipaments i dotacions educatives de nova creació s'estableixen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5000 m², excepte el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.

c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assoliment de 30° d'inclinació.

3. Per a la resta d'equipaments i dotacions s'assenyalen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1000 m².

b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

4. Amb caràcter general les edificacions destinades a equipament tindran caràcter d'edificació aïllada, excepte que formin part d'una illa on existeix edificació tancada, en aquest cas l'ajust de les condicions d'ordenació es realitzarà amb Estudi de Detall.

5. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards impossibiliti l'acompliment de la condició 2.a) d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent a l'equipament local de forma contigua al Sistema General adequat - donat el cas que aquest existeixi - o als espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives.



Ajuntament de Lleida

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, estigüés 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.*



Ajuntament de Lleida

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.



Ajuntament de Lleida

Superfície àmbit modificació	2.639,10 m ²
Sòl aprofitament privat 2E	1.619,17 m ²
Sistema Equipaments	1.019,93 m ²
Sostre total zona 2E	2.392,50 m ² st

D'acord amb el Pla general vigent els paràmetres d'aplicació principals seran els següents:

Tipologia	edificació oberta o amb bloc
Ordenació	Configuració flexible
Índex edificabilitat net	determinat per aplicació dels paràmetres d'edificació
Parcel·la mínima	800 m ²
Front mínim	18 m
Ocupació màxima PB i PP	≤ 80% superfície perímetre regulador excepte vols no s'admeten altells
Ocupació màxima PS	100%
Núm. màxim de plantes	plànols d'ordenació
Alçada màxima	segons art. 44 PGL
Aparcament vinculat a l'edifici	segons art 119 i Annex 4
Usos:	general habitatge plurifamiliar resta condicionats a l'Annex 2

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 81-85 del Pla general, Paràmetres edificació oberta o edificació en bloc.

Articles 135-138 del Pla general, Sistema d'equipaments comunitaris , clau EC

Article 166 del Pla general, Zona d'edificació oberta, Clau 2E.

1.7 Descripció de la proposta.

La present Modificació puntual del Pla general es concreta amb la reubicació del solar qualificat de zona 2E, de 1.619,17 m², ubicant-lo al llarg de la façana del carrer Pere de Cabrera. Això suposaria donar a la parcel·la, qualificada de sistema d'Equipaments comunitaris clau EC, una façana a l'avinguda de l'Estudi General.

Es proposa qualificar de zona 2E un solar de 61,10 m de front per 23 de profunditat, amb façanes a l'avinguda de l'Estudi General i el carrer Pere de Cabrera. En l'ordenació actual, l'Equipament comunitari no tenia façana a l'avinguda de l'Estudi General de manera que calia preveure un accés des del carrer principal, a la gran àrea d'equipaments de la Universitat de Lleida. La nova ordenació es planteja sobre el carrer Pere de Cabrera permetent resoldre les visuals i ordenar els espais de manera satisfactòria respecte dels veïns i de la ciutat.

S'estableix un gàlib edificatori, atès la tipologia d'edificació flexible, amb un front de 37,13 m alineats al carrer Pere de Cabrera amb una profunditat de 15,42 m, amb una superfície de 598,125 m² de sòl, el que suposa una edificabilitat màxima de 2.392,50 m² de sostre. D'acord a l'article 82 del Pla general de Lleida l'edificació podrà ocupar el 80% del gàlib definit, tenint en compte que aquest s'ubica a 4 m del límit lateral de la parcel·la, a 7,28 m del fons i a 20,90 m, en el punt mínim, de la línia de façana a l'avinguda de l'Estudi general. Aquesta alineació mínima respecte de l'avinguda de l'Estudi General, es planteja per garantir la visibilitat i l'assolejament de les edificacions



Ajuntament de Lleida

existents en el front de l'avinguda de l'Estudi General. La resta de la parcel·la només es podrà ocupar en planta soterrani, d'acord a l'article 166 del Pla general de Lleida.

1.8 Justificació de la modificació.

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica en l'adaptació a l'entorn existent de l'edificació del front de l'avinguda de l'Estudi general. Aquesta se separa del front de l'avinguda permetent que les visuals i l'assolejament de les edificacions existents i l'ordenació de l'avinguda de l'Estudi General no variïn.

La nova proposta respon a l'ordenació prevista pel carrer Pere de Cabrera, apartant-se de l'avinguda de l'Estudi General. Les edificacions s'alineen al carrer creant així un front de façana amb continuïtat al dos costats i permet la continuació, al llarg de tot el carrer i en el temps, de manera que se segueixi un mateix criteri.

Pel que fa a l'equipament, aquesta modificació no li resta valor, és més, millora la seva distribució considerant els criteris d'edificar en la línia del carrer principal i deixar la part interior per a possibles equipaments que requereixin de més superfície, seguint així la pauta del conjunt d'equipaments de la Universitat de Lleida. A més s'aconsegueix que l'equipament tingui façana i, en conseqüència, possibilitat d'accés des de l'avinguda de l'Estudi General.

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no sol s'ajusta al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les preexistències.

La proposta no suposa cap alteració de les determinacions normatives establertes al Pla general vigent.

1.9 Informe ambiental

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició transitòria 6a, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.



Ajuntament de Lleida

1.10 Resum executiu

En relació a la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana, el resum de l'abast de les determinacions del *"La modificació puntual del Pla general per al canvi de qualificació de zona 2E i sistema d'equipament comunitari, Clau EC, en l'àmbit de l'avinguda de l'Estudi General núm. 6 a Lleida"* correspon al punt 1.7 de la memòria i als tres plànols: emplaçament, planejament vigent i planejament proposat, del document tècnic.

1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

Pel que al nombre d'habitatges permesos no suposa cap variació, i per tant, cap increment de valor de la finca.

Hem de tenir en compte que l'àmbit no inclou cap viari ni cap zona verda i que l'entorn es troba totalment urbanitzat i majoritàriament edificat. Amb tot tindrem en compte:

1.11.1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries.

1.11.2. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

1.11.1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades pel manteniment de les infraestructures necessàries:

A. Hisenda pública afectada : L'Ajuntament de Lleida.

B. Despeses de manteniment de les infraestructures necessàries :

B.1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures es van projectar seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats, es considera, per tant, que el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

0,00 m² x 7,75 €/m² = 00,00 € anuals

B.2.2 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.3 Sistema de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

00,00 m² x 4,38 €/m² = 00,00€ anuals

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat	00,00 € anuals
Total cost manteniment de les zones verdes	00,00 € anuals
TOTAL COST MANTENIMENT	00,00 € anuals



Ajuntament de Lleida

1.11.2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció:

Tenint en compte que es tracta d'un sòl edifici de promoció privada amb un sostre total de 2.392,50 m², els ingressos en aquest concepte seran mínims i no tindran una repercussió anual important a llarg termini.

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte un valor mig de 7,85 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875, trobem:

Quota total anual estimada:

$$2.392,50 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 7,85 \text{ €/m}^2 \times 0,875 = 16.433,48 \text{ €/any}$$

- Impost d'activitats econòmiques, les activitat que en es podrien dur a terme en aquest àmbit es creu que no tindran la facturació mínima per al pagament d'aquest impost, si en el futur canviessin les circumstàncies a hores d'ara no ho podem determinar.

TOTAL INGRESSOS

16.433,48 €

Aquests ingressos serien els mateixos que tindria l'administració s'hi no es fes la modificació, per tant, la modificació no afecta.

2.3.5 Conclusió:

Despeses dins l'àmbit de la modificació

- 0,00€

Δingressos

Recaptació abans de la modificació

-16.433,48€

Recaptació després de la modificació

+16.433,48€

Saldo resultant

0,00 €

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, febrer de 2009

Marta Roig i Bravo
L'Arquitecta municipal

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. QUADRE DE DADES

**Ajuntament de Lleida****2. QUADRE DE DADES**

2.1. Quadre comparatiu Modificació puntual del Pla general

	Pla general	Modificació puntual PGL
SÒL EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC)	1.019,93 m ²	1.019,93 m ²
SÒL APROF. PRIVAT (ZONA 2E)	1.619,17 m ²	1.619,17 m ²
AMBIT MODIFICACIÓ	2.639,10 m ²	2.639,10 m ²
SOSTRE MÀXIM	2.392,50 m ²	2.392,50 m ²

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

3. PLANOLS

Plànol d'emplaçament

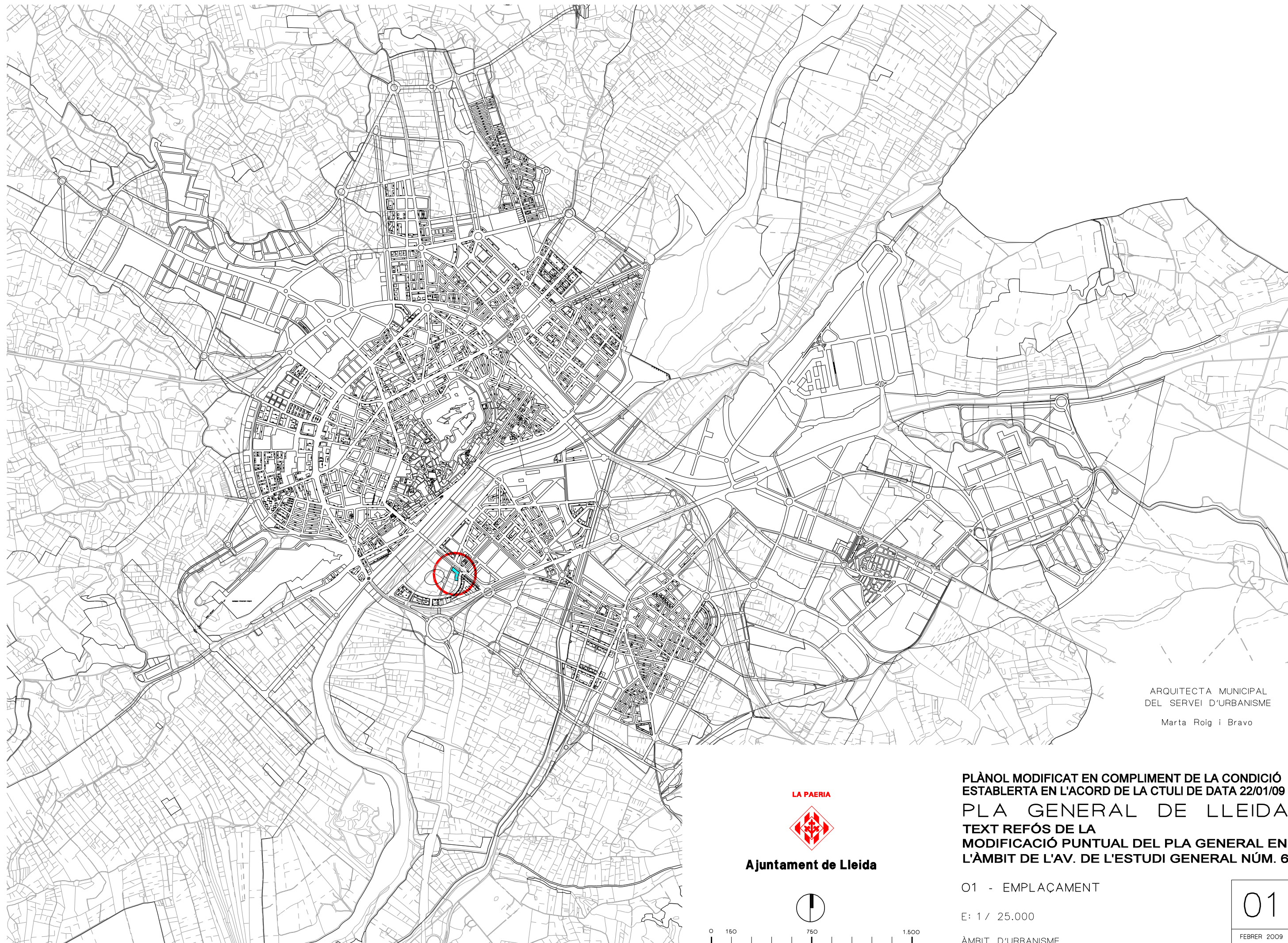
Escala 1/25000

Planejament vigent. Classificació i qualificació del sòl.

Escala 1/2000

Planejament proposat. Classificació i qualificació del sòl.

Escala 1/2000



ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME
Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 150 750 1.500

PLÀNOL MODIFICAT EN COMPLIMENT DE LA CONDICIÓN
ESTABLERTA EN L'ACORD DE LA CTULI DE DATA 22/01/09
PLA GENERAL DE LLEIDA
TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL EN
L'ÀMBIT DE L'AV. DE L'ESTUDI GENERAL NÚM. 6

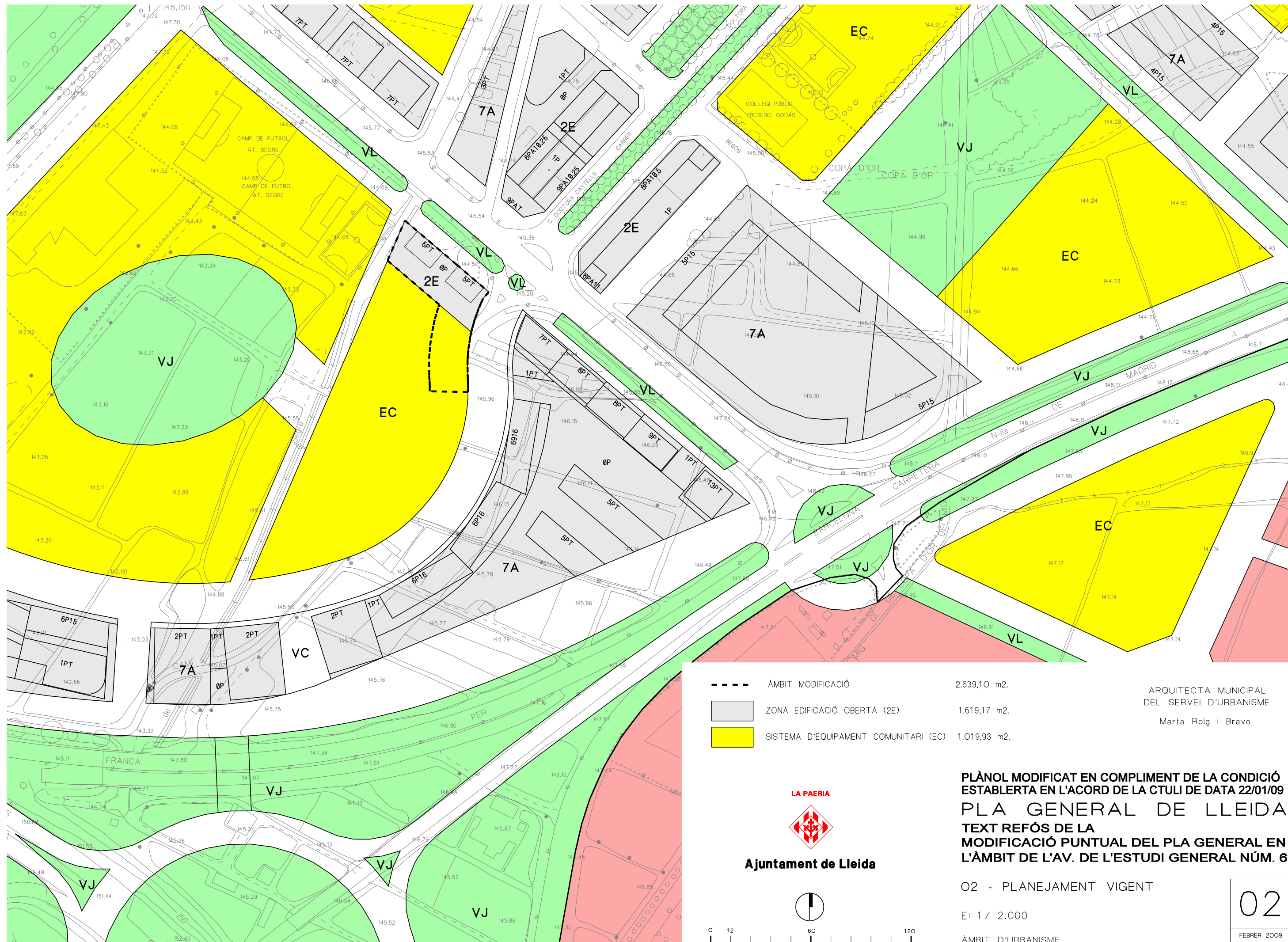
O1 - EMPLAÇAMENT

E: 1 / 25.000

ÀMBIT D'URBANISME

01

FEBRER 2009



---	ÀMBIT MODIFICACIÓ	2.639,10 m2.
■	ZONA EDIFICACIÓ OBERTA (2E)	1.619,17 m2.
■	SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI (EC)	1.019,93 m2.

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME
Marta Roig i Bravo



Ajuntament de Lleida

PLÀNOL MODIFICAT EN COMPLIMENT DE LA CONDICIÓN
ESTABLERTA EN L'ACORD DE LA CTULI DE DATA 22/01/09
PLA GENERAL DE LLEIDA
TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL EN
L'ÀMBIT DE L'AV. DE L'ESTUDI GENERAL NÚM. 6

O2 - PLANEJAMENT VIGENT

E: 1 / 2.000

ÀMBIT D'URBANISME

