

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA PER AL CANVI
DE SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES, CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36 AL SECTOR
SUR 11 DE LLEIDA**

N.I.F. P-2515100-B

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



CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general per al canvi de sistema d'infraestructures, clau IN, del sector SUR 36 al sector SUR 11 de Lleida:

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 d'aplicació
- 1.7 Descripció de la proposta
- 1.8 Descripció de la proposta de modificació del Pla parcial Lleida Park (SUR 11)
- 1.9 Justificació de la modificació
- 1.10 Informe ambiental
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

2. PLÀNOLS

Emplaçament	Escala 1/25000
Planejament vigent	Escala 1/2000
Planejament proposat	Escala 1/2000

3. RESUM EXECUTIU

- 3.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
- 3.2 Concreció del termini de suspensió
- 3.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen
- 3.4 Resum de l'abast de les determinacions
- 3.5 Plànols

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

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 data 10/09/03 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla parcial Lleida Park sector SUR 11, publicant-se al DOGC núm.: 4038 de data 29/12/03.

En data 27/01/04 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del pla parcial Lleida Park, publicant-se al BOP núm.: 28 de data 02/03/04.

En data 18/10/04 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació de la Junta de compensació Lleida Park SUR 11, publicant-se al BOP núm.: 137 de data 30/10/04.

1.2 Objectius de la modificació

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte adequar un àmbit, qualificat de zona d'activitats logístiques, dins del sector urbanitzable SUR 11, per ubicar-hi una subestació elèctrica, agrupant d'aquesta manera la nova subestació amb altres ja existents i previstes en l'indret.

Per tal de mantenir el còmput global de les superfícies dels sistemes generals previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida es modifica el sistema d'equipament comunitari del sector SUR 11 i el sistema d'infraestructures del sector SUR 36, que permuten les seves qualificacions.

Així, la modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Donar compliment a les necessitats actuals d'instal·lar una nova subestació elèctrica pròxima a les existents.
2. Mantenir el còmput global de superfícies de sistemes general previstes pel Pla general de Lleida vigent.



Ajuntament de Lleida

1.3 Situació i àmbit

La modificació del Pla general que es proposa abasta una superfície de 15.000,00 m² dividida en tres subàmbits de 5.000,00 m² cada un, que corresponen a:

1. Subàmbit 1

Dins de l'àmbit del sector SUR 11 Lleida Park, superfície de 5.000,00 m², qualificada de zona d'activitats logístiques, clau 15L.

Part de la parcel·la de referència cadastral 5998113CG0150B, ubicada al sud-oest del sector SUR 11, limitant a l'est amb la gran peça de sistema d'infraestructures, pel nord-oest amb el vial d'accés i pel sud-oest amb la resta de finca qualificada de zona d'activitats logístiques, clau 15L.

2. Subàmbit 2

En l'àmbit del sector SUR 11 Lleida Park, superfície de 5.000,00 m², qualificada de sistema d'equipament comunitari, clau EC, pròxima a l'antiga carretera N-240.

Part de la parcel·la de referència cadastral 5296401CG0059E, ubicada a l'oest del sector SUR 11, limitant a l'est amb sòl d'aprofitament privat qualificat de zona d'activitats logístiques clau 15L, al sud amb l'antiga carretera N-240, l'oest amb el carrer Vilanova de la barca i al nord amb la resta de la finca qualificada de sistema d'equipament comunitari.

3. Subàmbit 3

Superfície de 5.000,00 m², qualificada de sistema d'infraestructures, clau IN, ubicada dins del sector SUR 36.

Part de la finca de referència cadastral 25900A01900357, polígon 19 parcel·la 357, ubicada al sud-est del sector SUR 36, limitant al nord amb sòl qualificat de sistema d'infraestructures, al sud-oest amb sòl qualificat de parc urbà i a l'est amb el camí del Pla de Magraners, d'accés a la finca.

1.4 Estructura de la propietat

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

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. 202 Zona d'activitats logístiques - Clau 15L

1. Definició de la zona.

Correspon a sols situats en posicions perifèriques, que cal acompleixin funcions lligades a l'activitat logística, a l'equipament i al sòl industrial.



Ajuntament de Lleida

2. Objectius generals.

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte del sòl industrial han de desenvolupar-se fomentant l'activitat logística i industrial.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local.

3 Aparcament: El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes.

c) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

4.2. El Pla parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2000 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, llevat per a les parcel·les d'equipament privat. El nombre de plantes podrà incrementar-se fins a Planta Baixa més tres Plantes Pis, en el supòsit d'edificar naus frigorífiques. En les parcel·les qualificades com a Equipaments Privats en el Pla Parcial, el nombre de plantes es fixa en Planta Baixa més quatre Plantes Pis. L'alçada reguladora màxima, en tots els casos anteriors, es fixa segons l'art. 44 d'aquestes Normes.

Per als elements tècnics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i ho justifiquin, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es recli dels límits de parcel·la sense superar, sota cap supòsit, 22,50 metres ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica. Als efectes del càlcul de l'alçada màxima dels elements tècnics d'emmagatzematge, quan entre dues parcel·les existeixi una zona verda privada, el límit de la parcel·la a considerar s'estableix al punt mig de l'esmentada zona verda privada.

Aquests elements tècnics de magatzematge no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

5. Condicions particulars d'ús



Ajuntament de Lleida

L'ús general és el logístic. L'ús comercial queda limitat a un màxim del 5% del sostre edificable. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

Art. 127 Definició, identificació i tipus

El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí. S'identifiquen amb la clau IN, i el grafisme corresponent en els plànols.

1. El present Pla General conté la definició de les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, essent els Plans Especials o Projectes d'Obres els que els desenvoluparan. Així doncs, les reserves de sòl i el traçat definitiu de llurs xarxes serà el que determinin els documents tècnics ja citats.

2. Els tipus de sistemes que compren el Sistema d'Infraestructura són els següents:

a) El sistema bàsic d'abastament d'aigua: Comprèn els diferents punts de captació, plantes potabilitzadores, conduccions de portada, dipòsits de regulació, sistemes de bombeig, així com les xarxes de distribució urbana i industrial, composta per les conduccions instal·lacions auxiliars, connexions i elements especials.

b) El sistema bàsic de sanejament: la xarxa de sanejament comprèn les conduccions generals, els elements especials (pous de registre, embornals, coladors, etc.), els emissaris generals, les estacions depuradores, així com els abocadors. La seva definició figura en el Pla de Sanejament de Lleida 8 d'agost de 1983, que es va redactar en desenvolupar la Llei 5/1981, de 4 de juny, de la Generalitat de Catalunya.

c) El sistema de xarxes energètiques: comprèn les conduccions generals de transport i distribució d'energia elèctrica dels gasoductes i oleoductes, així com d'altres energies complementaries.

d) Els sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicació en general, en cable o per ondes.

Art. 128 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures dels serveis tècnics tipus a) i b) serà preferentment de titularitat pública excepte en els casos de concessió administrativa o formules de gestió similars. També es podrà desenvolupar dins de sols de propietat privada amb la corresponent servitud pública. En la resta d'infraestructures poden ésser de titularitat privada.

2. Aquelles infraestructures o xarxes de serveis, i les corresponents instal·lacions, que en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

Art. 129 Condicions d'ordenació i de protecció

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran a més a més del que disposa la legislació sectorial vigent, per a les corresponents disposicions urbanístiques



Ajuntament de Lleida

específiques dels plans parcials o especials que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic seguint el requeriment de la presentació d'estudi d'impacte ambiental.

4. S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 3 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

Art. 130 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Ús general o dominant: Infraestructures

a) Usos compatibles: Tan sols s'admetran els usos vinculats directament amb la instal·lació o servei referit amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica en la matèria, especialment la que garanteix les condicions de protecció de la instal·lació. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, seran considerats com espais lliures.

b) Usos condicionats: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent. Concretament s'admet l'ús residencial especial de manera excepcional i només com a servei de manteniment o vigilància de la instal·lació. Excepcionalment serà admès l'ús de l'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.

2. Edificació i desenvolupament:

2.1. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,30 m² sòl/m² sostre.

2.2. L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació sectorial corresponent, que caldrà justificar en el planejament o en el projecte, prèvia la llicència corresponent.

2.3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

2.4. En Sòl Urbà i Urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.

2.5. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.

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 Parciais, 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).



Ajuntament de Lleida

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

1.- 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.

2.- 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. A tal efecte, només es pot determinar la titularitat privada d'un equipament de titularitat pública si es compleixen les condicions següents:

- a) El Pla especial urbanístic haurà de justificar la necessitat, l'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.
- b) El Pla especial ha de preveure el simultani establiment de nous sòls qualificats d'equipaments comunitaris de titularitat pública per mantenir globalment dins del municipi les superfícies destinades a equipaments públics.
- c) La proposta no pot suposar cap reducció en el sector on es prevegi el canvi de titularitat de pública a privada, de la superfície d'equipaments públics de caràcter local
- d) Els terrenys qualificats com a sistema d'equipament comunitari de titularitat pública no han de tenir prevista expressament en cap pla d'ordenació territorial o urbanística, una actuació pública concreta per a la implantació d'un equipament ja determinat.
- e) En el cas que els terrenys qualificats com a sistema d'equipament comunitari de titularitat pública hagin estat obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta o per expropiació en desenvolupament del planejament urbanístic, només es pot establir la titularitat privada en aquells supòsits en que d'acord amb la legislació aplicable, no es genera el dret de reversió.



Ajuntament de Lleida

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 assolejament 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.

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.



Ajuntament de Lleida

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. - Públic-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) Públic-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.



Ajuntament de Lleida

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 mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'Equipaments de titularitat pública, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

Dades bàsiques segons planejament general vigent:

Subàmbit 1: Zona d'activitats logístiques - Clau 15L	5.000,00 m ²
Subàmbit 2: Sistema d'equipament comunitari - Clau EC	5.000,00 m ²
Subàmbit 3: Sistema d'infraestructures – Clau IN	5.000,00 m ²
Superfície àmbit modificació:	15.000,00 m ²

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 127-130 del Pla general, Sistema d'infraestructures, clau IN
 Articles 135-138 del Pla general, Sistema d'equipament comunitari, clau EC
 Article 202 del Pla general, Zona d'activitats logístiques, Clau 15L

1.7 Descripció de la proposta.

La present modificació del Pla general d'ordenació urbana es concreta amb el canvi de qualificació dels tres subàmbits:

1. Canvia la qualificació d'una superfície de 5.000,00 m² de zona d'activitats logístiques, clau 15L, a sistema d'infraestructures, clau IN, dins l'àmbit del SUR 11 Lleida Park.



Ajuntament de Lleida

2. Canvia la qualificació d'una superfície de 5.000,00 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, a zona d'activitats logístiques, clau 15L, dins l'àmbit del SUR 11 Lleida Park.
3. Canvia la qualificació d'una superfície de 5.000,00 m² de sistema d'infraestructures, clau IN, a sistema d'equipament comunitari, clau EC, dins l'àmbit del SUR 36.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

Subàmbit 1: Sistema d'infraestructures – Clau IN	5.000,00 m ²
Subàmbit 2: Zona d'activitats logístiques - Clau 15L	5.000,00 m ²
Subàmbit 3: Sistema d'equipament comunitari - Clau EC	5.000,00 m ²
Superfície àmbit modificació:	15.000,00 m ²

1.8 Descripció de la proposta de modificació del Pla parcial Lleida Park (SUR 11)

Paral·lelament a la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida s'està tramitant la modificació puntual del Text refós Pla parcial Lleida Park, SUR 11, per tal d'adaptar i fer coherent el Pla parcial als mateixos objectius i finalitats que la modificació del Pla general.

Per tal d'adequar part de la parcel·la que el Pla parcial qualifica de sistema d'equipament comunitari local, per ubicar-hi una nova subestació elèctrica, la modificació del Pla parcial es concreta canviant la qualificació d'aquests 5.000,00 m² de superfície, passant de sistema d'equipament comunitari local, clau EC, a sistema d'infraestructures, clau IN.

Ahora que, i per tal de mantenir les superfícies de sistema d'equipament comunitari local del sector, la modificació canvia la qualificació d'una superfície de 5.000,00 m² passant de sistema d'equipament comunitari general, clau EC, a sistema d'equipament comunitari local, clau EC.

Finalment, la modificació del Pla parcial, regularitza la forma de la resta de la parcel·la d'equipament comunitari i de del sistema de verd jardí que limita amb l'equipament i la carretera N-240, al sud-est del sector, per tal de donar major coherència formal i l'accés a la nova parcel·la d'equipament comunitari.

1.9 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 per la necessitat i el interès general que té per al municipi la possibilitat d'instal·lar una nova subestació elèctrica en una ubicació amb les característiques adequades.

La ubicació del sistema d'infraestructures en aquesta posició, dins del sector SUR 11, però contigu a l'àmbit del sistema d'infraestructures ubicat al sud-est del sector, garanteix un major aprofitament de les instal·lacions necessàries per al funcionament de l'activitat i la cohesió d'usos, al agrupar les infraestructures elèctriques.



Ajuntament de Lleida

Al mateix temps, aquesta agrupació terrenys amb els mateixos usos suposa un menor impacte ambiental i paisatgístic.

D'altra banda es garanteix el manteniment global de la superfície de sistemes generals previstes pel Pla general.

Quadre comparatiu:

	Pla general vigent	Proposta de modificació
Zona d'activitats logístiques, clau 15L	5.000,00 m ²	5.000,00 m ²
Sistema d'equipament comunitari, clau EC	5.000,00 m ²	5.000,00 m ²
Sistema d'infraestructures, clau IN	5.000,00 m ²	5.000,00 m ²
Total:	15.000,00 m ²	15.000,00 m ²

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les preexistències del solar, amb els usos actuals del sòl i idònia la seva ubicació per a ser destinada al sistema d'infraestructures.

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

1.10 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, en general, les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

En tot cas l'agrupació d'infraestructures elèctriques de transformació suposen un menor impacte ambiental pel fet que es disminueix, per al conjunt del territori, la longitud de les xarxes bàsiques del transport en alta.

1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla general no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses, ja que la modificació canvia la qualificació dels diferents subàmbits, però en el còmput general es mantenen igual.



Ajuntament de Lleida

3.1.1 Fonament de dret

3.1.1.1 Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

3.1.1.2 Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels 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."

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el 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."

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi el 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."

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

3.1.2 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.



Ajuntament de Lleida

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

3.1.3 Informe

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl previst és suficient per encabir la instal·lació necessària i dur a terme l'activitat que es proposa.

La qualificació del sistema d'infraestructures en la nova ubicació es considerada adequada en relació al sistema d'infraestructures existent proper amb el mateix ús, garantint, així, una adequada funcionalitat del conjunt.

2. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que la zona on es situarà la nova substació elèctrica es troba ja totalment consolidada i molt pròxima a les substacions elèctriques existents, per tant, les despeses d'implantació seran molt menors a les que requeriria la instal·lació en la ubicació que determina el Pla general vigent.

La modificació es limita al canvi de qualificació d'unes parcel·les determinades sense tenir incidència sobre la vialitat i el sistema de zones verdes.

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:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 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.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es va projectar seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.



Ajuntament de Lleida

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació. El seu manteniment depèn d'Aigües de Lleida i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

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

TOTAL COST MANTENIMENT **0,00 € anuals**

B3. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La localització d'un equipament comunitari que possibilita la Modificació suposaran uns ingressos de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del Pressupost d'execució material.

Impost que es pagaria una sola vegada i que, per tant, no tindria repercussió important en els ingressos anuals.

- Impost dels béns immobles: IBI

Considerant que la superfície de la zona d'activitats logístiques i del sistema d'infraestructures no varia, l'impost del béns immobles serà el mateix que pagarien sense la modificació, per tant, no suposa ni un augment ni una disminució del ingressos.

- Impost d'activitats econòmiques

A l'igual que IBI, amb la modificació l'IAE na variarà els ingressos municipals.

TOTAL INGRESSOS **00,00 €/any**

B5 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació	- 0,00€
Ingressos produïts per la modificació	- 0,00€
Saldo resultant	0,00 €

Es conclou que la modificació 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, abril de 2009

Marta Roig i Bravo
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

LA PAERIA



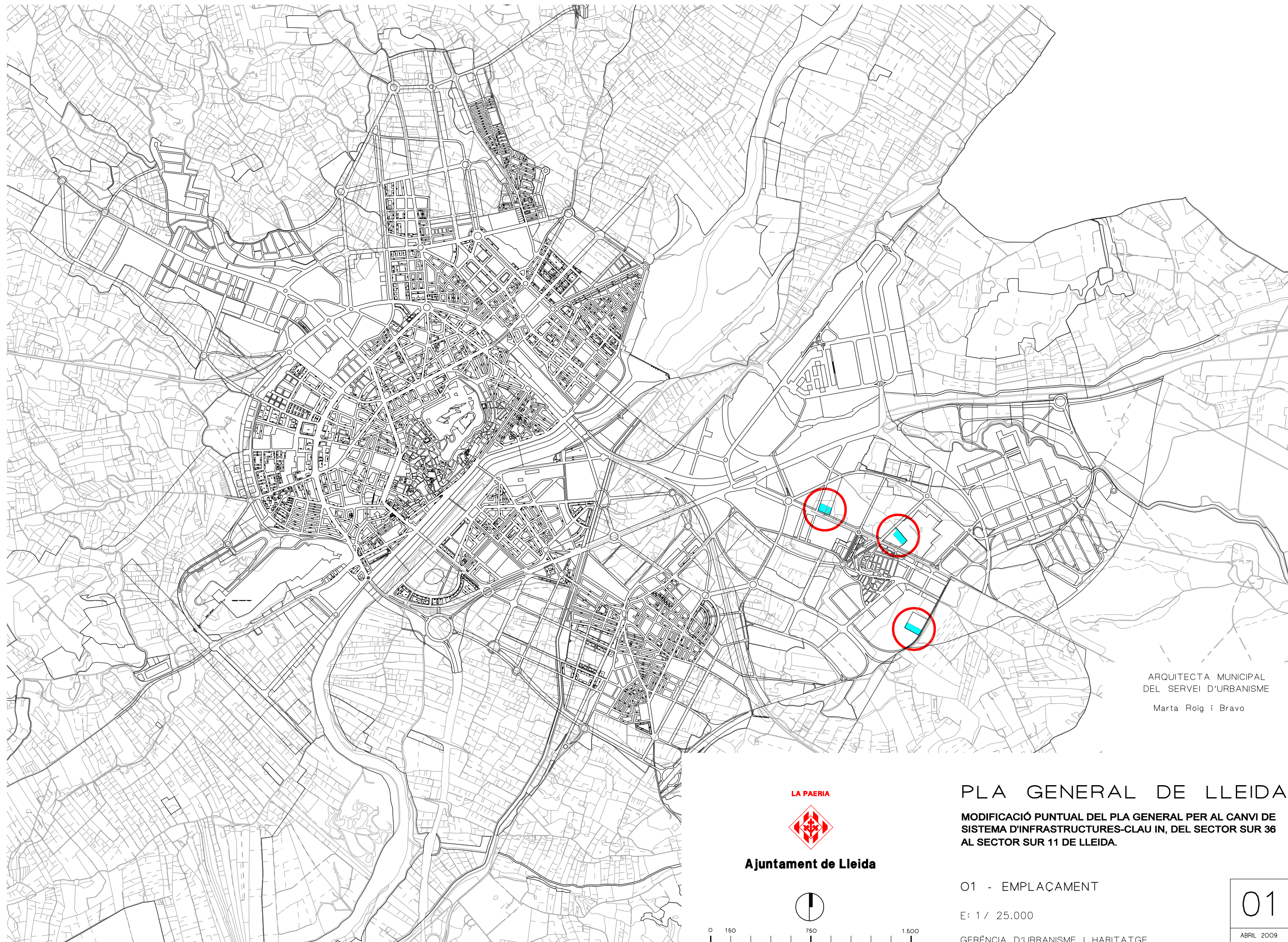
Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

2. PLANOLS

Emplaçament
Planejament vigent
Planejament proposat

Escala 1/25000
Escala 1/2000
Escala 1/2000



ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME
Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 150 750 1.500

PLA GENERAL DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI DE
SISTEMA D'INFRASTRUCTURES-CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36
AL SECTOR SUR 11 DE LLEIDA.

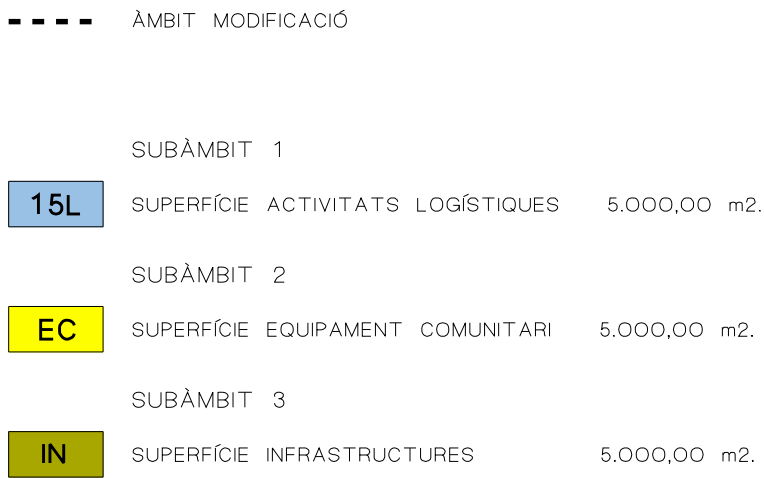
O1 - EMPLAÇAMENT

E: 1 / 25.000

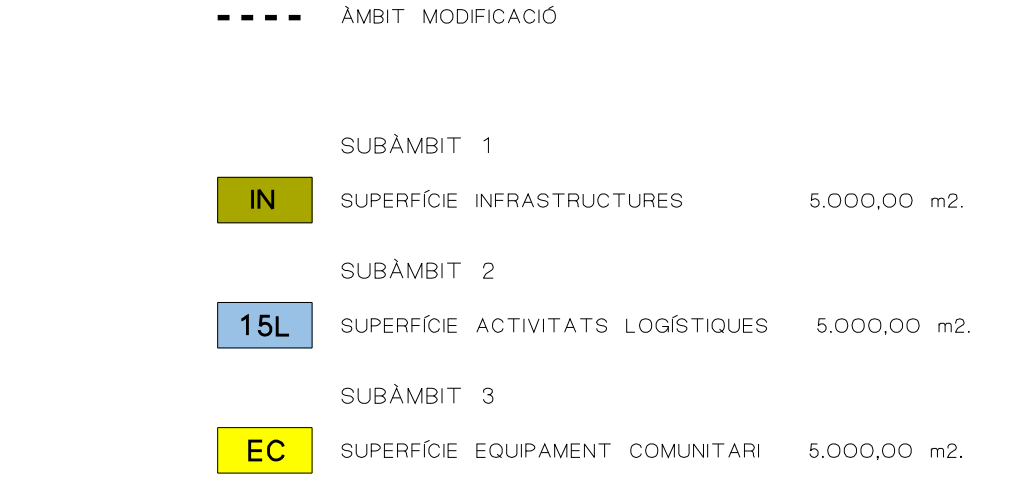
GERÈNCIA D'URBANISME I HABITATGE

01

ABRIL 2009



GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI



LA PAERIA



ntament de l

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI DE SISTEMA D'INFRASTRUCTURES-CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36 AL SECTOR SUR 11 DE LLEIDA.

E: 1 / 2,000

GERÊNCIA, PLANEJAMENTO E TERRITÓRIO

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

3. RESUM EXECUTIU



Ajuntament de Lleida

3. RESUM EXECUTIU

3.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit és el corresponent als tres subàmbits de la modificació, s'adjunta el plànol corresponent.

3.2 Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data de vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

3.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles tant amb el planejament vigent com amb la modificació proposada.

3.4 Resum de l'abast de les determinacions

La modificació té per objecte adequar un àmbit, actualment qualificat de zona d'activitats logístiques per ubicar-hi una subestació elèctrica, agrupant d'aquesta manera la nova subestació amb les ja existents en la zona i permetent, d'aquesta forma, un major aprofitament les infraestructures que això suposa i una major cohesió del usos.

A la vegada es modificarà el sistema d'equipament comunitari del sector SUR 11 i el sistema d'infraestructures del sector SUR 36 per tal que es mantinguin les superfícies de sistemes generals de Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

Dades bàsiques de la modificació:

	Qualificació vigent	Qualificació proposada	Superfície
Subàmbit 1:	Clau 15L	Clau IN	5.000,00 m ²
Subàmbit 2:	Clau EC	Clau 15L	5.000,00 m ²
Subàmbit 3:	Clau IN	Clau EC	5.000,00 m ²
Total:			15.000,00 m ²

3.5 Plànols

Àmbit de suspensió de llicències.

Planejament vigent.

Planejament proposat.

Lleida, abril de 2009

Marta Roig i Bravo
Arquitecta del Servei d'Urbanisme



--- ÀMBIT MODIFICACIÓ

▨ ÀMBIT SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 30 150 300
| | | | | | | |

PLA GENERAL DE LLEIDA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI DE
SISTEMA D'INFRASTRUCTURES-CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36
AL SECTOR SUR 11 DE LLEIDA.**

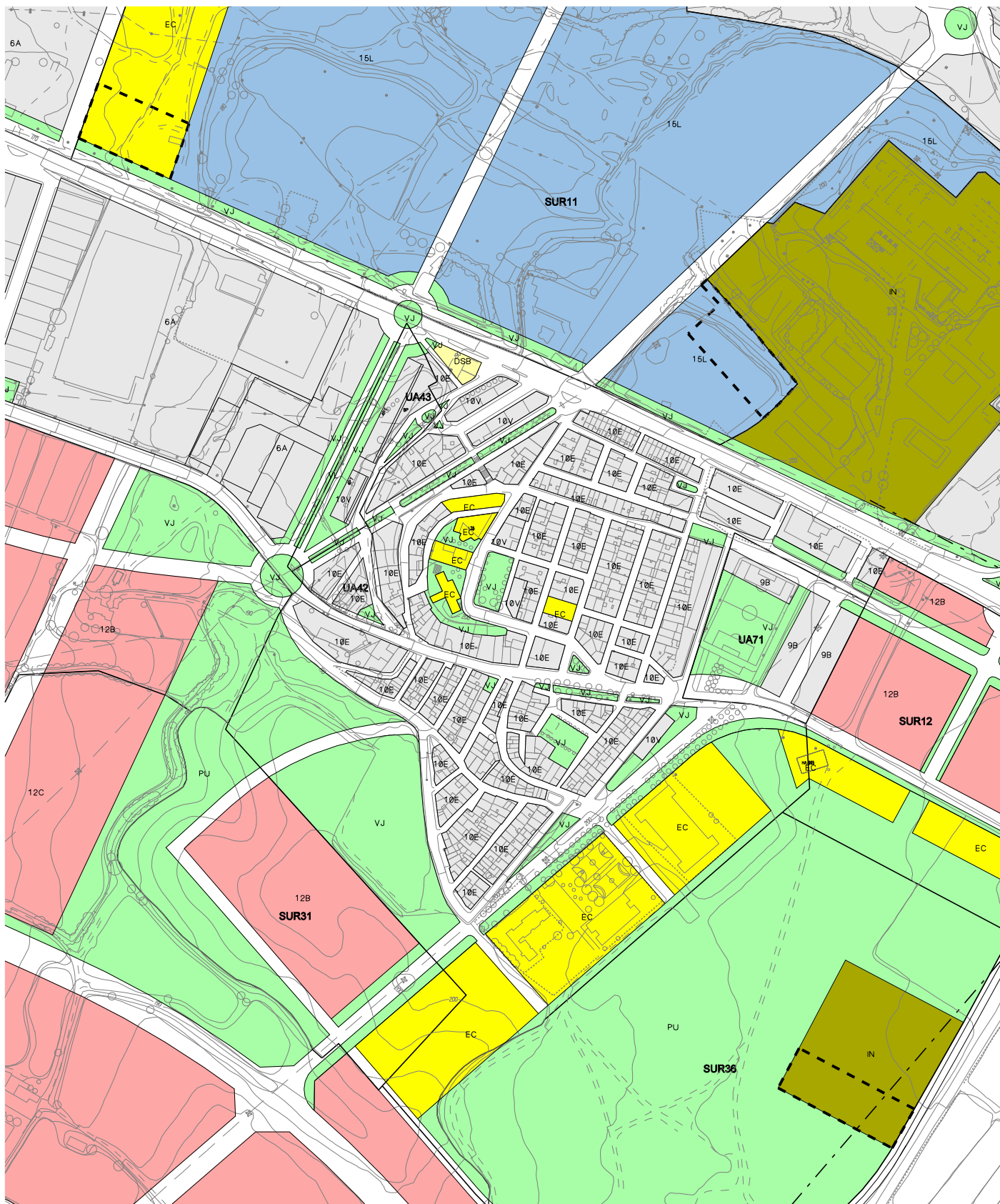
01 - ÀMBIT SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

E: 1 / 5.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

01

ABRIL 2009



- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- SUBÀMBIT 1
SUPERFÍCIE ACTIVITATS LOGÍSTIQUES 5.000,00 m².
- SUBÀMBIT 2
SUPERFÍCIE EQUIPAMENT COMUNITARI 5.000,00 m².
- SUBÀMBIT 3
SUPERFÍCIE INFRASTRUCTURES 5.000,00 m².

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 30 150 300

PLA GENERAL DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI DE
SISTEMA D'INFRASTRUCTURES-CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36
AL SECTOR SUR 11 DE LLEIDA.

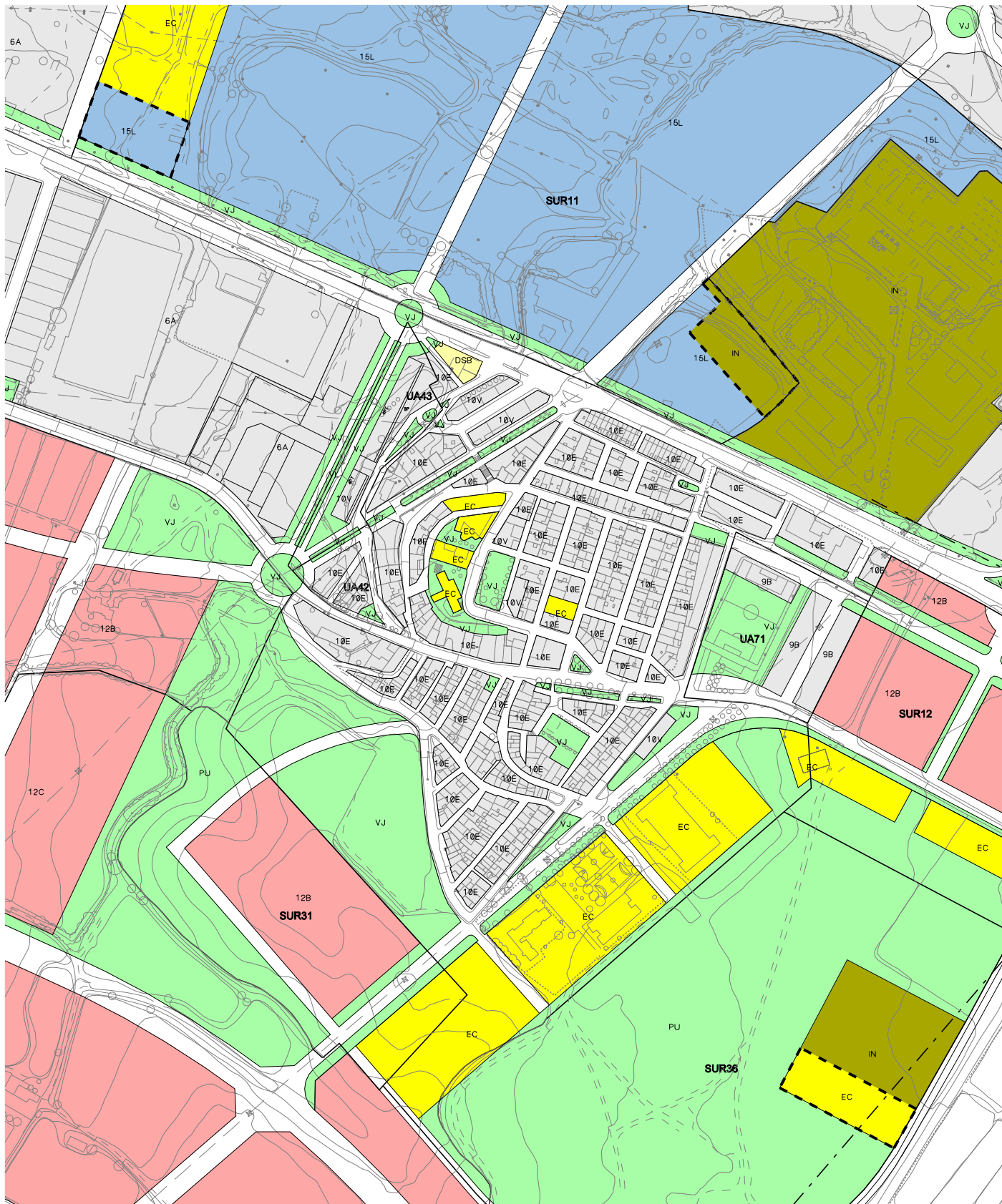
O2 - PLANEJAMENT VIGENT

E: 1 / 5.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

02

ABRIL 2009



- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--|
| SUBÀMBIT 1 | | |
| SUPERFÍCIE INFRASTRUCTURES | 5.000,00 m ² . | |
| SUBÀMBIT 2 | | |
| SUPERFÍCIE ACTIVITATS LOGÍSTIQUES | 5.000,00 m ² . | |
| SUBÀMBIT 3 | | |
| SUPERFÍCIE EQUIPAMENT COMUNITARI | 5.000,00 m ² . | |

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 30 150 300

PLA GENERAL DE LLEIDA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL PER AL CANVI DE SISTEMA D'INFRASTRUCTURES-CLAU IN, DEL SECTOR SUR 36 AL SECTOR SUR 11 DE LLEIDA.

O3 - PROPOSTA

E: 1 / 5.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

03

ABRIL 2009