

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL
PLA ESPECIAL "GOLF RAIMAT"**

TEXT REFÓS abril de 2009

(Recull les condicions de la resolució del recurs de 26 de gener de 2009)

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús, arquitecta del Servei de Planejament i Gestió

INDEX:

- 1. MEMÒRIA.**
- 2. PLÀNOLS.**
- 3. NORMES URBANÍSTIQUES.**

1. MEMORIA

1. ANTECEDENTS.
2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL.
3. PLANEJAMENT VIGENT EN L'ÀMBIT.
4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA:
 - 4.1 Objecte de la proposta.
 - 4.2 Modificacions en la ordenació gràfica.
 - 4.3 Modificacions en la regulació normativa.
 - 4.4 Quadre comparatiu de paràmetres generals.
 - 4.5 Quadre comparatiu de paràmetres per polígons.
 - 4.6 Quadre comparatiu d'edificabilitats i densitats.
 - 4.7 Quadre de paràmetres del Polígon d'Actuació urbanística UA 92
5. JUSTIFICACIÓ:
 - 5.1 Justificació legal.
 - 5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment de l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005)
 - 5.3 Documentació acreditativa annexa.
6. MEMÒRIA SOCIAL
7. RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE NSP EN COMPLIMENT DEL'ART.10 DEL DECRET LLEI 1/2007, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA.
8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
9. INFORMES EMESOS PELS ORGANISMES EN RELACIÓ AL PLA ESPECIAL.

2. PLÀNOLS

PLÀNOL 1 : SITUACIÓ.....	E:1/50.000
PLÀNOL 2 : PLANEJAMENT VIGENT.....	E:1/5.000
PLÀNOL 3 : PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL	E:1/5.000

3. NORMES URBANÍSTIQUES

- 3.1 Regulació del nou article proposat Art.174 bis
- 3.2 Regulació del nou article proposat Art. 188 bis
- 3.3 Modificació de l'art.228 Usos especials de caràcter privat
- 3.4 Modificació de l'Annex 2 Quadre d'usos de la Normativa del PGM

1. ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en data *17 de desembre de 1.992*, va acordar l'aprovació definitiva del Pla Especial "Golf Raimat", de 100'07 Ha de superfície, que preveia la implantació, en sòl no urbanitzable, d'un camp esportiu de golf de 18 forats, camp de pràctiques, edificacions annexes vinculades a l'ús esportiu (casa-club, bar-restaurant, piscina,...) així com 52 habitatges i un hotel.

Posteriorment, en data *24 de gener de 2.001*, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida aprovà definitivament un nou Pla Especial en l'àmbit, de 173'6177 Ha de superfície, que inclou i ampliava l'anterior, amb la previsió de la instal·lació esportiva per la pràctica del golf, així com 111 habitatges i un hotel.

En data *16 de gener de 2.003*, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Text refós del Pla General de Lleida, recollint-se en aquest document la delimitació del Pla Especial Golf Raimat - com a P.E. Número 8- i l'ordenació general interna vigent en l'àmbit.

Des d'aleshores s'han anat desenvolupant progressivament els diferents polígons de gestió definits pel Pla especial vigent, de forma que els Projectes de Compensació i Reparcel·lació corresponents han estat aprovats definitivament i inscrits en el Registre de la Propietat.

Pel que fa als Projectes d'urbanització dels diferents polígons que integren l'àmbit del Pla Especial, han estat aprovats definitivament, s'han executat totalment en els àmbits dels polígons 1, 2, 3, 4 i 8, essent recepcionades les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Lleida, en qualitat d'Administració tutelar, i es troben en curs d'execució pel que fa als polígons 5, 6 i 7.

Pel que fa a l'edificació solar privada emparada en el Pla especial, s'ha anat consolidant progressivament de forma parcial.

Atès que l'entrada en vigor de la Llei 2/ 2.002, de 14 de març, d'Urbanisme, i de la Llei 10/ 2.004, de 24 de desembre -de modificació de l'anterior-, limiten l'ús d'habitatge, en sòl no urbanitzable, a aquells directa i justificadament associats a l'explotació rústica, es fa necessari, per adaptació a la nova legislació, la tramitació d'aquesta Modificació de Pla general de Lleida, consistent en el canvi de classificació del sòl dels 8 polígons definits pel Pla especial vigent, de no urbanitzable a urbà, a l'objecte de possibilitar els aprofitaments previstos en ells pel Pla especial i figures de gestió vigents.

La Modificació de Pla general esmentada, tal com es va plantejar inicialment, va ser informada desfavorablement per acord de Comissió d'urbanisme de Lleida de data 12 de juny de 2008, i posteriorment, en data 26 de gener de 2009, el Conseller de Política territorial i obres públiques, va resoldre estimar en part el recurs d'alçada interposat per la propietat.

Aquest document, per tant, recull les determinacions de la resolució del recurs i les refon en el document aprovat provisionalment per l'Ajuntament de Lleida i informat per la Comissió d'Urbanisme de Lleida.

2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL

L'àmbit de la Modificació de Pla General de Lleida és l'àmbit del Pla Especial "Golf Raimat 98" aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida en data 24 de gener de 2001 i recollit en el Plànol d'Estructura general urbanística E:1/25.000 del Pla General de Lleida, aprovat definitivament pel Conseller de Política territorial i obres públiques, en data 16 de gener de 2.003, com a PE 8.

Confronta, al Sud amb la CN-240, a l'Est amb el camí de Malpartit situat en el límit de terme amb Alpicat, a l'Oest amb el desguàs conegut com "la clamor" i al Nord amb terrenys destinats a l'ús agrícola.

Veure delimitació de l'àmbit, coincident amb l'àmbit del Pla Especial 8, al Plànol 1 Situació, E:1/50.000, d'aquest document.

3. PLANEJAMENT VIGENT

Segons el planejament general vigent, la classificació de la superfície total de l'àmbit d'aquesta Modificació del Pla General és de sòl no urbanitzable.

A més, l'àmbit de la modificació coincideix amb l'àmbit del Pla Especial Golf Raimat (PE 8), grafiat al plànol d'Estructura General Urbanística E:1/25.000 del Text refós del Pla General.

En aquest mateix plànol es recullen també les qualificacions urbanístiques corresponents a les diferents zones i sistemes definits pel Pla especial vigent, amb les claus següents:

- AIN Area d'interès natural.
- RN Reservori natural.
- R3EE en l'àmbit destinat a l'Equipament Esportiu.
- R3A en les unitats de zona d'aprofitament privat destinades a habitatges.
- R3H en la unitat de zona d'aprofitament privat destinada a hotel.
- R3B en els sistemes de vialitat i espais lliures.

Pel que fa a la gestió, el Pla especial vigent defineix 8 polígons: el Polígon 1 correspon a la reparcel·lació i urbanització executada a l'empara del Pla especial de 1.992; els Polígons, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 inclouen la totalitat del sòl públic destinat a vialitat i espais públics, així com les parcel·les per l'aprofitament privat destinades a habitatge unifamiliar; i el Polígon 8 coincideix amb la parcel·la d'aprofitament privat d'ús hoteler.

L'art. 228 del Pla General de Lleida, Usos especials de caràcter privat, regula, amb caràcter general, les activitats d'usos esportius singulars i grans instal·lacions recreatives, que pel seu tamany s'han d'instal·lar en el medi rural, com per exemple els clubs de golf, mitjançant una sèrie de condicions, dins les que es contempla la construcció d'habitatges i d'edifici hoteler.

A continuació, es transcriu la normativa vigent del Pla especial així com el redactat de l'art.228 del Pla General.

3.1 Normativa vigent del Pla especial Golf Raimat .

4.- ORDENANCES REGULADORES.

4.1.- GENERALITATS I TERMINOLOGIA.

- Article 1. Naturalesa i objecte.

1.- El present Pla Especial que s'anomena "Golf Raïmat 2000" a la ciutat de Lleida té per objecte desenvolupar recollir el P.E. Golf 92 i aplicar el P.G.L. 1995-2015, que regula l'activitat de club de golf de conformitat amb l'article 227: "Usos especials de caràcter privat".

2.- Amb l'aprovació d'aquest Pla Especial s'exhaureix la possibilitat d'implantar i ampliar instal·lacions esportives de golf en l'àmbit del Pla i en el seu entorn més immediat. (determinació 2 aprovació inicial Ajuntament de Lleida.

- Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla és el delimitat en el plànol d'informació núm. 2.5 a escala 1/5000.

- Article 3. Vigència.

1.- La vigència del Pla Especial és indefinida.

2.- Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

3.- Amb la seva entrada en vigor restarà automàticament derogat el “Pla Especial Golf Raïmat” aprovat per la Comissió d’Urbanisme de Lleida en sessió de 17 de desembre de 1.992.

- Article 4. Obligatorietat del Pla.

Les determinacions d’aquest Pla vinculen tant a l’administració com als particulars, amb les limitacions de l’article 91.2 del Decret Legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol.

- Article 5. Documentació.

La documentació de que consta aquest Pla Especial és la següent:

1.- Memòria.

2.- Plànols d’informació.

3.- Plànols de Projecte.

4.- Ordenances Reguladores.

5.- Pla d’etapes.

6.- Estudi Económic-Financer.

- Article 6. Interpretació dels documents.

La interpretació dels documents del Pla Especial atendrà conjuntament les determinacions escrites i gràfiques.

Les determinacions que fan referència als elements d'urbanització seran precisades en els corresponents projectes d'urbanització.

- Article 7. Supletorietat.

En tot el no previst en les presents Ordenances seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del P.G.M.

4.2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

- Article 8. Qualificacions del sòl.

Aquest Pla Especial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones. La definició gràfica d'ambdós es fa en el plànol de zonificació.

L'esmentada qualificació només es du a terme a l'efecte de delimitar la implantació dels usos permesos sense incidència respecte de la classificació del sòl que es manté com a no urbanitzable.

- Article 9. Sistemes.

Tenen aquest caràcter les reserves de sòl per a:

- Equipament esportiu (clau EE).*
- Àrea Agrícola reserva d'Equipament (clau ARE)*
- Instal·lacions bàsiques (clau I).*
- Vialitat (clau B).*

- Article 10. Sistema d'equipaments esportius.

En el sòl qualificat de sistema d'equipaments esportiu es permetrà l'edificació destinada a seu o club social de l'activitat esportiva de golf i d'instal·lacions complementàries d'aquesta baix les condicions establertes en l'article 213 lletra E de les Normes Urbanístiques del PGL.

Es manté l'ús agrícola, mentre no es desenvolupi l'infraestructura esportiva, resta exhaurit el seu aprofitament urbanístic

Per a l'autorització d'edificació serà preceptiu el procediment establert en l'article 20.

- Article 11. Àrea agrícola reserva d'equipament.

En el sòl qualificar de reserva d'equipament es permetrà l'edificació d'acord a l'art. 213 del P.G.L. i també es manté l'ús agrícola mentre no es desenvolupi l'infraestructura, així mateix resta exhaurit el seu aprofitament urbanístic.

- Article 12. Sistema viari.

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols i perfils pel que fa a la distribució i amplada de les voravies arbrades i carrils circulitoris.

2. Els Projectes d'Urbanització determinaran les rasants definitives així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües i demás serveis urbanístics.

- Article 13. Zones.

El Pla Especial estableix:

- a) una zona d'aprofitament privat (clau A) amb tipologia d'edificació aïllada o d'edificació unifamiliar aparellada o en filera.*
- b) una zona d'aprofitament privat (clau H) amb tipologia d'edificació aïllada, d'ús hotel·ler, motel o apartahotel.*

- Article 14. Densitat.

La densitat màxima d'habitatges i/o edificacions que permet aquest Pla Especial és la resultant d'aplicar un habitatge i/o edificació per cada 15.000 m² de superfície de l'àmbit.

A tal efecte computa igualment l'edificació vinculada a l'edificació hotel·lera.

- Article 15. Execució del Pla Especial.

1. Aquest Pla desenvoluparà les seves determinacions mitjançant l'execució dels polígons delimitats als efectes de configurar les parcel·les edificables i també, pel que respecta a la implantació de serveis, a través dels corresponents Projectes d'Urbanització.

2. El polígon núm. 1 es considera desenvolupat en execució del Pla de 1.992. La resta de polígons delimitats s'executaran pel sistema de compensació.

3. Serà requisit imprescindible per tramitar documents urbanístics d'execució del polígon núm. 3 que s'acrediti l'efectivitat de la destinació o l'ús esportiu del golf de la superfície del sistema EE-2 grafiada en el plànol 3.1. I el mateix serà d'aplicació pel polígon núm. 6 respecte a la superfície del sistema EE-3.

- Article 16. Polígon i parcel·la mínims.

Els polígons delimitats en aquest Pla, d'extensió superior a 15.000 m², tenen el caràcter de finca indivisible i només admetran la divisió mitjançant el règim de propietat horitzontal per a la creació d'entitats independents d'ús privatiu que en cap cas podran tenir una superfície inferior a 1.500 m².

- Article 17. Parcel·lacions.

La modificació de la parcel·lació aprovada en el Projecte de Compensació que desenvolupi cada polígon es durà a terme per mitjà de Projecte de parcel·lació al que s'atorgarà la preceptiva llicència.

- Article 18. Deure de conservació.

1. El deure de conservació de les obres d'urbanització i de les dotacions i instal·lacions de serveis públics correspon a tots els propietaris compresos en els polígons desenvolupats.

2. L'obligació s'iniciarà a partir del moment en que l'Ajuntament procedeixi a la recepció de l'obra d'urbanització del polígon.

- Article 19. Entitat Urbanística de Conservació.

1. Per a fer efectiu el deure de conservació, es constituirà una única Entitat Urbanística de Conservació que inclourà l'àmbit de tots els polígons delimitats en aquest Pla Especial.

2. Els estatuts es tramitaran de conformitat amb allò que disposen els articles 24 i següents de l'Ordre de 6 d'agost de 1.982 i hauran de preveure explícitament la peculiaritat de que amb la incorporació a l'Entitat de cada nou polígon que es desenvolupi es modificaran els coeficients de cada

parcel·la d'ús privatiu en funció de la superfície neta de cadascuna en relació amb la total.

3. La modificació dels coeficients es formalitzarà en escriptura pública pel President de l'Entitat i serà aprovada per l'Ajuntament i tramesa al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per a la pràctica de les corresponents anotacions.

4. La tramitació dels Estatuts serà requisit imprescindible pel desplegament urbanístic del polígon nº 1 d'aquest Pla.

- Article 20. Projectes d'Urbanització.

Els Projectes d'Urbanització hauran de referir a la totalitat del polígon i no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sens perjudici de que efectuïn les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar. Hauran de complir l'Ordenança CPI-96.

- Article 21. Exercici de la facultat d'edificar.

1. Per raó de la classificació del sòl que regula aquest Pla, prèviament a l'atorgament de llicències d'edificació caldrà obtenir l'autorització de la Comissió d'Urbanisme de Lleida pel procediment establert en els articles 68 i 127 del Decret Legislatiu 1/1.990, de 12 de Juliol.

2. No es podran concedir llicències abans de l'aprovació definitiva dels Projectes d'Urbanització i de Compensació que desenvolupin cada polígon.

3. Si les obres d'urbanització són en curs d'execució s'aplicarà el que disposa l'article 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

4.3.- NORMES D'EDIFICACIÓ.

ZONA A

Article 22. Condicions fonamentals d'edificació.

- 1. L'ocupació màxima serà del 30 % de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu, en raó a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la seva sessió de 21 de juliol de 1993.*
- 2. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 5 metres al front de vial i a la resta de l'indars sempre que es mantinguin dins l'envolten de 45º des dels l'indars mesurats a la cota natural del terreny.*
- 3. L'alçada màxima serà de 8 metres corresponent a planta baixa i una planta pis. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota de la vorera fins a la part de sobre el darrer forjat inclinat o pla.*
- 4. El nivell de la planta baixa es pot elevar un màxim d'un metre respecte de la cota de la vorera però aquesta alçada computarà als efectes de l'alçada màxima regulada en l'apartat anterior.*
- 5. Es permesa la construcció de soterranis que ocupin una superfície superior a la de la planta baixa sense que se invaeixin les distàncies lliures als l'indars.*
- 6. La coberta de l'edifici serà de pendent inferior al 35 % i haurà d'arrancar a partir d'un ràfec de 30 centímetres perpendicular a la façana i sobre la perllongació del darrer forjat encara que romangui alçada sobre la màxima permesa.*

7. No es permet la construcció de mançardes ni de cap altre element que modifiqui el perfil continu de la coberta. Si es construeixen terrasses en l'interior de la coberta, el perfil d'aquesta ha de mantenir el pendent.

8. Al marge del que s'estableix en els dos apartats anteriors, no es permetrà la construcció d'edificis totalment amb coberta plana.

Article 23. Condicions estètiques de l'edificació.

1. Serà obligatòria la utilització de materials que pertanyin a la gamma cromàtica de tonalitats ocres, arenoses, terroses o vermelloses.

2. Si es construeix la coberta amb materials pedrís (pissarres o similars), les parets exteriors de l'edificació hauran de ser de material petri d'un color substancialment similar amb el de la coberta essent, en aquest cas, la fusteria exterior del color típic de la fusta envernissada o bé lacada amb tonalitats harmòniques amb la pissarra.

3. No es permeten els forts contrastes de color com per exemple blanc i negre i tampoc pintar el totxo de cara vista un cop col·locat, ni la utilització d'elements decoratius com a constructius (com per exemple: baranes de pedra artificial blanca). Es a dir, no es permetran les actuacions de color, materials i elements de disseny que suposin un contrast o un fora de context de "la unitat paisatgística" (existent) o creada en l'entorn paisatgístic global.

4. Les edificacions secundàries hauran de complir les condicions estètiques establertes en aquest article.

Article 24. Condicions d'edificació i estètiques de l'espai lliure privat.

1. En aquest espai es podran construir vestidors, porxos, glorietses, etc. sempre que la seva superfície no superi el 5 % de l'extensió total de l'espai lliure privat i tinguin estructura semioberta amb, al menys, una façana no tancada. Hauran de complir les distàncies mínimes als lindars i no superar l'alçada de 2'20 metres.

2. En la construcció de piscines també s'haurà de respectar el règim de distàncies mínimes als lindars.

3. No es permet la construcció de barbacoes com un element autònom sinó que s'hauran d'integrar en l'edificació principal o en l'auxiliar.

4. Tampoc es permet la construcció de frontons esportius i de qualsevol altra paret que superi l'alçada de 2'20 metres del la cota natural del terreny.

5. La il·luminació de l'espai lliure privat o de qualsevol dels seus elements constructius s'ha de dur a terme sense produir enlluernament sobre les finques limítrofes o espais d'ús públic.

6. Les tanques de la parcel·la d'ús privatiu respecte de la façana o façanes s'hauran de dissenyar segons les condicions següents:

a/ Una franja d'alçada no superior a 40 cm de materials opacs preferentment petris, opcionalment es poden plantar setos de xiprers o similar i en cap cas es podrà superar l'alçada de 1,60 mts.

b/ L'espai vuit es pot protegir amb filat o reixa.

c/ Si s'utilitza la reixa s'ha de dissenyar amb elements que potenciïn la verticalitat o l'horitzontalitat evitant els plafons, els florons i les imitacions a la forja, quedant tota ella endinsada dins l'element vegetal.

d/ La porta s'ha de dissenyar i repintar amb tonalitats que harmonitzin amb la resta de la tanca.

7. Pel que respecta a l'arbrat, les espècies de fulla caduca no hauran de superar el 25 % de les plantades en la parcel·la i s'hauran de separar un mínim de 15 metres del llinar de la parcel·la que sigui veïna amb els terrenys del camp de golf.

Article 25. Condició especial per a l'obtenció de llicència d'obres.

Els projectes que acompanyin la sol·licitud de llicència d'obres hauran d'incloure un plànol colorejat de les façanes i de la coberta de les edificacions així com de les tanques a façana indicant el color RAL de cada material.

ZONA H

Article 26. Condicions fonamentals d'edificació

Ocupació 30% de la superfície de la parcel·la.

I,E,N, = 0,3 m²st/m²s

4.4.- USOS

Article 27. Usos.

Son admissibles els següents:

a/ Residencial: En les modalitats d'habitatge unifamiliar aïllat, unifamiliar aparellat i unifamiliar adossat o en filera, situat en la zona A..

b/ Hoteler: Situat a la zona H.

c/ Agrícola: En el sòl inclòs dins l'àmbit del Pla Especial destinats a sistemes, mentre no es desenvolupin.

També s'admet l'ús agrícola situat en l'àmbit dels polígons delimitats en aquest Pla en tant no es procedeixi al seu desenvolupament urbanístic.

L'ús agrícola no inclou la modalitat de ramaderia, però sí la pastura.

3.2 Redactat vigent de l'article 228 del Pla General de Lleida.

Art. 228 Usos especials de caràcter privat

Les activitats d'usos esportius singulars o de les grans instal·lacions recreatives, que pel seu tamany s'han d'emplaçar en el medi rural, com per exemple els clubs de golf o altres similars, es subjectaran a les condicions següents:

- 1. Per la seva autorització caldrà la declaració d'interès públic i social, justificada i raonada en el corresponent Pla Especial d'Ordenació, que es tramitarà d'acord al que estableix la legislació urbanística. En tots els casos hauran de definir, els accessos a les infraestructures viàries, l'abastament d'aigua potable i de sanejament, i el tractament de residus en general. Aquesta obligació és una condició "sine qua non" per autoritzar aquest tipus d'ús i/o obres. En tots els casos, si no es justifica per l'adopció de condicions normatives sectorials o urbanístiques específiques, adoptaran les condicions dels apartats següents, que són d'aplicació obligatòria pels clubs de golf.*
- 2. Les condicions de projecció seran les de les NNUU del PGM amb una especial justificació de les condicions del sòl no urbanitzable, i especialment les de subministrament d'aigua per al rec, les instal·lacions i per a l'abastament del Club Social i/o serveis, i la justificació de les condicions de tractament de les aigües residuals, d'acord a aquestes Normes.*
- 3. La superfície mínima de l'autorització serà, per a una finca, de 65 ha de superfície. En l'autorització administrativa es determinarà el caràcter d'interès social i la resta de condicions, els aspectes concrets de prevenció de la formació de nucli de població, i les condicions d'edificació de les NNUU del sòl no urbanitzable. Així del mateix, es tindran en compte les condicions genèriques i particulars següents:*

- 3.1 *No s'entendrà que existeix formació de nucli de població per a la possible concentració dels habitatges en agrupacions en filera, sobre una finca indivisible, de superfície igual o superior a 15.000 m² a raó d'aplicar la densitat màxima d'un habitatge per cada 15.000 m² sobre la superfície estricta de la zona de sòl agrícola R2 o R3, resultants de l'aplicació de l'article 208 (parcel·la mínima i UMC).*
- 3.2 *Les condicions d'edificació per als habitatges (ús d'habitatge familiar), i en el seu cas d'un edifici hotel·ler, quan sia compatible, per a l'aplicació de les condicions de la zona rural o agrícola corresponent, sempre i quan la finca estigui en contacte amb una carretera nacional, seran les corresponents a les tipologies : H-Habitatge familiar, en el primer cas i E-Equipaments socials, amb els altres, de l'article corresponent d'aquestes Normes.*
4. *S'incorpora a aquest Pla general el perímetre i les determinacions definides al Pla especial Golf de Raimat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 17 de desembre de 1992 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 2 de febrer de 1994. La modificació d'aquest document es realitzarà mitjançant el procediment previst al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.*

3.3 Quadre General d'usos Annex II del Pla General de Lleida.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 Objecte de la proposta

L'objecte de la proposta es basa en els aspectes següents:

- a) Adequar la classificació urbanística del sòl corresponent als 8 polígons definits pel Pla Especial "Golf Raimat" -recollit al Pla General de Lleida com a P.E. número 8-, a les determinacions de la legislació urbanística vigent (Decret Legislatiu 1/ 2.005, de 26 de Juliol, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme), canviant-la de no urbanitzable a urbà, per tal de possibilitar els aprofitaments previstos pel Pla especial i les figures de gestió vigents en l'àmbit.
- b) Determinar de forma directa (sense remissions al Pla especial), la ordenació de zones i sistemes i les condicions d'ordenació concretes en l'àmbit que es proposa classificar sòl urbà, tant gràfica com normativament, establint la qualificació de les zones per a ús residencial i per a ús hoteler.
- c) Delimitar dos àmbits:
 - el primer, corresponent a l'actual polígon 1, de sòl urbà consolidat.
 - el segon, corresponent als actuals polígons 2,3,4,5,6,7 i 8, de sòl urbà no consolidat, constitueix un polígon d'actuació urbanística, de caràcter discontinu, subjecte a la cessió de la superfície de sistemes definida dins el seu àmbit per aquesta modificació i del 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix.

- d) Definir dins aquest segon àmbit delimitat com a polígon d'actuació urbanística, unes superfícies de cessió en concepte de zona verda i sistema d'equipaments equivalents quantitativament a les que corresponien, en el moment de l'aprovació del Pla especial, a un àmbit de transformació urbanística sobre sòls no urbans (segons Decret Legislatiu 1/90, de refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística : 10% zona verda + 4% equipament + 10m2 d'equipament / habitatge)
- e) Reduir l'àmbit d'aplicació del Pla especial vigent, limitant-lo únicament a la zona esportiva, mantenint en ell el règim de sòl no urbanitzable vigent.
- f) Modificar els vials en cul-de-sac, perllongant-los fins el camí de Malpartit.

4.2 Modificacions en l'ordenació gràfica

- La proposta modifica el plànol d'Estructura General Urbanística E:1/25.000 del Pla General de Lleida, definint un límit de sòl urbà que inclou els 8 polígons definits pel Pla especial vigent en l'àmbit.
- Dins aquest límit de sòl urbà, es defineix un Polígon d'actuació urbanística, de caràcter discontinu, que inclou els polígons 2,3,4,5,6,7 i 8, definits pel Pla especial vigent en l'àmbit, a l'objecte de garantir la cessió de sòl públic inclosa en ell i el 10% d'aprofitament urbanístic; restant el polígon 1 en sòl urbà directe.
- En l'illa d'ús hotel·ler, es qualifiquen de sistema d'Equipament comunitari 12.710'5 m2, i s'aprofita per recollir, amb la corresponent qualificació de sistema viàri, la rotonda executada d'accés a l'àmbit des de la N-240,

reduïnt consegüentment, en la mateixa mesura, la superfície de Zona hotelera definida pel Pla especial vigent.

- Es suprimeix la clau R3 B, grafiant el sistema viari de l'àmbit en color blanc i el sistema d'espais lliures en verd, coherentment als grafismes emprats per aquestes qualificacions en sòl urbà, pel Pla General vigent.
- Es substitueixen les claus R3 A i R3 H grafiades a les illes d'aprofitament privat, destinades a habitatge unifamiliar i ús hotel·ler, per les claus 5E i 8H, respectivament, definides normativament en aquest document, en base a les determinacions del Pla especial vigent.
- Es redueix el límit del PE 8 (Pla especial Golf Raimat) limitant-lo únicament a la zona esportiva.
- Es perllonguen els vials en cul-de-sac fins al camí de Malpartit, d'acord amb els projectes d'urbanització corresponents, aprovats per l'Ajuntament.
- Es mantenen la resta de determinacions gràfiques en l'àmbit.

4.3 Modificacions en la regulació normativa.

- Es modifica l'article 228 del Pla General, coherentment al canvi de classificació proposat pels terrenys susceptibles d'edificació amb ús d'habitatge i d'hotel, que han assolit la condició de sòl urbà i es regulen de forma directa mitjançant qualificacions pròpies d'aquest regim de sòl.
- S'incorpora a l'articulat del Pla general de Lleida, la regulació de la Zona unifamiliar tipus 4, clau 5E, i la de la Zona Hotelera, clau 8H, les quals recullen respectivament les condicions d'ordenació de les dues zones

susceptibles d'aprofitament privat incloses en l'àmbit del Pla especial Golf Raimat aprovat definitivament en data 24 de gener de 2001.

- S'incorpora a l'Annex 2 del Pla General de Lleida, corresponent al Quadre d'Usos, les dues noves zones definides per aquesta modificació, 5E i 8H., amb els seus usos permesos i incompatibles.
- Pel que fa a la Zona hotelera, clau 8H, incrementa l'índex d'edificabilitat net definit en l'esmentat Pla especial, de 0'3 m² st/m² sòl a 0'4076 m² st/m² sòl, atesa la disminució de superfície soferta per aquesta zona amb la incorporació del sistema d'Equipaments i de la rotonda d'accés executada en l'àmbit, i per tal de mantenir l'edificabilitat vigent en la mateixa.
- Pel que fa a la Zona unifamiliar tipus 4, clau 5E, es defineix una parcel·la mínima de 1.500 m², coherentment al règim de sòl urbà proposat i en base a la dimensió mínima per a la creació d'entitats independents d'ús privatiu, definida pel pla especial vigent.

4.4 Quadre comparatiu de paràmetres generals.

	PE vigent	Modificació PGM
Zona Unifamiliar Aïllada	205.398 m2 (A)	205.398 m2 (5E)
Zona hotelera	52.808 m2 (H)	38.867'5 m2 (8H)
<u>Total sòl privat</u>	258.206 m2	244.265'5 m2
Sistema viari	65.837 m2	67.067 m2
Zona verda	31.644 m2	31.644 m2
Sistema Equipament	0 m2	12.710'5 m2
<u>Total sòl públic</u>	97.481 m2	111.421'5 m2
Total SU	0 m2	355.687 m2
Equipament esportiu, clau EE	796.429 m2	796.429 m2
Àrea de Reserva d'Equipament, clau ARE	463.294 m2	463.294 m2
Instal·lacions, clau I	67.600 m2	67.600 m2
Àrea d'Inetrès Natural, AIN	53.167 m2	53.167 m2
Total àmbit PE en SNU	1.736.177 m2	1.380.490 m2
 ÀMBIT MODIF. PGM	 1.736.177 m2	 1.736.177 m2

(Les superfícies de Zona verda i Sistema viari del Pla especial vigent expressades en aquest quadre incorporen la prescripció introduïda en l'acord d'aprovació definitiva en relació als cul-de-sac, tal i com es recull en els projectes d'urbanització aprovats definitivament en l'àmbit).

4.5 Quadre comparatiu de paràmetres per polígons.

		PLA ESPECIAL VIGENT	MODIFICACIÓ PGL S. U. DIRECTE	MODIFICACIÓ PGL UA 92	CESSIONS D L 1/90
POLIGON 1					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	49.238,00	49.238,00		
Superf. Zona	hotelera	0,00	0,00		
Total sòl privat		49.238,00	49.238,00		
Sistema viari		11.348,00	11.348,00		
Zona verda		0,00	0,00		
Sistema Equipament		0,00	0,00		
Total sòl públic		11.348,00	11.348,00		
TOTAL		60.586,00	60.586,00		
POLIGON 2					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	17.277,00		17.277,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		17.277,00		17.277,00	
Sistema viari		7.398,00		7.398,00	
Zona verda		15.488,00		15.488,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		22.886,00		22.886,00	
TOTAL		40.163,00		40.163,00	
POLIGON 3					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	26.340,00		26.340,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		26.340,00		26.340,00	
Sistema viari		8.734,00		8.734,00	
Zona verda		5.952,00		5.952,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		14.686,00		14.686,00	
TOTAL		41.026,00		41.026,00	
POLIGON 4					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	19.574,00		19.574,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		19.574,00		19.574,00	
Sistema viari		10.046,00		10.046,00	
Zona verda		7.037,00		7.037,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		17.083,00		17.083,00	
TOTAL		36.657,00		36.657,00	
POLIGON 5					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	36.378,00		36.378,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		36.378,00		36.378,00	
Sistema viari		12.178,00		12.178,00	
Zona verda		3.187,00		3.187,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		15.345,00		15.345,00	
TOTAL		51.723,00		51.723,00	
POLIGON 6					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	29.897,00		29.897,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		29.897,00		29.897,00	
Sistema viari		8.671,00		8.671,00	
Zona verda		0,00		0,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		8.671,00		8.671,00	
TOTAL		38.568,00		38.568,00	
POLIGON 7					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	26.694,00		26.694,00	
Superf. Zona	hotelera	0,00		0,00	
Total sòl privat		26.694,00		26.694,00	
Sistema viari		7.462,00		7.462,00	
Zona verda		0,00		0,00	
Sistema Equipament		0,00		0,00	
Total sòl públic		7.462,00		7.462,00	
TOTAL		34.156,00		34.156,00	
POLIGON 8					
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	0,00		0,00	
Superf. Zona	hotelera	52.808,00		38.867,50	
Total sòl privat		52.808,00		38.867,50	
Sistema viari		0,00		1.230,00	
Zona verda		0,00		0,00	
Sistema Equipament		0,00		12.710,50	
Total sòl públic		0,00		13.940,50	
TOTAL		52.808,00		52.808,00	
Superf. Zona	Unifamiliar Aïllada	205.398,00	49.238,00	156.160,00	
Superf. Zona	hotelera	52.808,00	0,00	38.867,50	
TOTAL SÒL APROF PRIVAT		258.206,00	49.238,00	195.027,50	
Sistema viari		65.837,00	11.348,00	55.719,00	
Zona verda		31.844,00	0,00	31.844,00	29.510,10 10% DE 295.101 M2
Sistema Equipament		0,00	0,00	12.710,50	12.894,00 4% DE 295.101 + 890
TOTAL SÒL CESSIÓ		97.481,00	11.348,00	100.073,50	
TOTAL		355.687,00	60.586,00	295.101,00	

4.6 Quadre comparatiu d'edificabilitats i densitats.

	PE vigent	Modificació PGM
Superf. Zona		
Unifamiliar Aïllada	205.398 m2 (A)	205.398 m2 (5E)
IEN Unif. Aïllada	0'6 m2st/m2 sòl	0'6 m2st/m2 sòl
Sostre Zona		
Unifamiliar aïllada	123.238'80 m2 st	123.238'80 m2 st
Superf. Zona		
hotelera	52.808 m2 (H)	38.867'5 m2 (8H)
IEN hoteler	0'3 m2st/m2 sòl	0'4076 m2st/m2 sòl
Sostre Zona		
hotelera	15.842'4 m2 st	15.842'4 m2 st
Total edificabilitat privada	139.081'20 m2 st	139.081'20 m2 st
Total N° habitatges	111hab	111hab

4.7 Quadre de paràmetres del Polígon d'Actuació Urbanística UA 92.

Polígon d'Actuació Urbanística UA 92

Zona Unifamiliar	
Aïllada, clau 5E	156.160 m2
Zona hotelera, clau 8H	38.867'5 m2
<u>Total sòl privat</u>	195.027'5 m2
Sistema viàri	55.719 m2
Zona verda	31.644 m2
Sistema Equipament	12.710'5 m2
<u>Total sòl públic</u>	100.073'5 m2
Superfície total P.A.U. UA 92	295.101 m2

5. JUSTIFICACIÓ

5.1 Justificació legal

Les modificacions de Pla general objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'article 94 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art. 83 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de

planejament urbanístic” del Títol Tercer, tal i com determina la Disposició Transitòria Tercera del mateix Text refós.

En aplicació de la DT 6ª 1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, aquesta Modificació de Pla general no és objecte d'avaluació ambiental, en tant que tot i alterar-se la classificació urbanística del sòl no urbanitzable, la classificació urbanística resultant no comporta cap canvi en els usos d'aquest sòl.

5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment de l'article 94.5 de la Llei 1/2005).

5.2.1 Necessitat d'adequar la classificació urbanística del sòl corresponent als vuit polígons definits pel PE “Golf Raimat”, recollit al Pla General Municipal com a Pla especial 8, a les determinacions de la legislació urbanística general (TR LU 1/2005), per tal de possibilitar la implantació dels aprofitaments previstos en ells pel planejament derivat i figures de gestió vigents en l'àmbit.

5.2.2 El règim de sòl urbà és coherent al grau d'urbanització i de desenvolupament de la gestió feta en els 8 polígons, en base als aspectes següents:

Polígon 1: Corresponent al Pla especial inicial del 92, amb urbanització acabada i rebuda i edificació gairebé consolidada en la totalitat dels terrenys susceptibles d'aprofitament privat.

Polígon 2, 3 i 4: Urbanització rebuda per l'Ajuntament i Projecte de compensació inscrit al Registre de la Propietat en data 13 d'abril de 2004. (veure documentació acreditativa annexa)

Polígons 5, 6 i 7: Projecte d'urbanització aprovat definitivament i Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament en data 11 d'agost de 2004 i actualment inscrit en el Registre de la propietat.

(veure documentació acreditativa annexa).

Polígon 8: aquest coincideix amb la unitat de zona destinada a ús hotel·ler, de forma que no inclou dins el seu àmbit superfície de sòl públic pendent de cessió i urbanització.

5.2.3 En l'àmbit de sòl urbà no consolidat, es preveuen unes superfícies de cessió en concepte de zona verda i sistema d'equipaments equivalents quantitativament a les que corresponien, en el moment de l'aprovació del Pla especial, a un àmbit de transformació urbanística sobre sòls no urbans, és a dir, per aplicació del Decret Legislatiu 1/1990 : el 10% de zona verda ($31.644 \text{ m}^2 > 29.510'1 \text{ m}^2$) i el 4% de la superfície de l'àmbit més 10 m^2 per cada habitatge d'equipaments ($12.710'5 \text{ m}^2 > 12.684 \text{ m}^2$).

5.2.4 En tant que aquesta previsió de cessions comporta la definició de una nova superfície d'Equipaments en part de la superfície de l'illa que el Pla especial vigent qualifica com a zona hotel·lera, que aquesta es veu reduïda, a més, per la incorporació de la rotonda d'accés executada en l'àmbit, es proposa l'increment de l'índex d'edificabilitat net d'aquesta zona, de $0'3 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$ a $0'4076 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2 \text{ sòl}$, per tal de mantenir l'edificabilitat vigent en ella.

5.2.5 En aquest àmbit de sòl urbà no consolidat es delimita un Polígon d'actuació urbanística a l'objecte de garantir la cessió de sòl públic inclosa en ell així com el 10% d'aprofitament urbanístic.

5.3 Documentació acreditativa annexa:

S'adjunta fotocòpia dels documents següents:

- Decret d'alcaldia, de *20 de juny de 2002*, d'aprovació definitiva del Projecte de Compensació dels Polígons 2, 3 i 4 del Text Refòs del Pla especial Golf Raimat.

- Decret d'alcaldia, da data *12 d'agost de 2003*, d'aprovació definitiva del TR del Projecte d'Urbanització del Golf Raimat, polígons 2, 3 i 4 i reiteració de l'obligació de constituir-se en Entitat Urbanística de Conservació per al Polígon 1, executat i urbanitzat.
- Inscripció en el Registre de la Propietat num.1 de Lleida, en data *13 d'abril de 2004*, de les finques resultants del Projecte de Compensació del Pla especial Golf Raimat 98 que inclou els polígons 2, 3 i 4.
- Certificat de Montserrat Tomàs, de data *11 d'agost de 2004*, acreditant que durant el període d'exposició pública del Projecte de Reparcel·lació dels polígons 5, 6 i 7 -finalitzat el 9.08.04- no s'han presentat al·legacions i considerant aprovat definitivament el Projecte de Reparcel·lació dels polígons 5, 6 i 7 del TR del Pla especial Golf Raimat 98.
- Inscripció en el Registre de la Propietat num.1 de Lleida, en data *2 de novembre de 2005*, de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació dels polígons 5, 6 i 7 del Pla especial Golf Raimat 98.
- Decret d'alcaldia, de data *2 de novembre de 2005*, d'aprovació definitiva del TR del Projecte d'urbanització del Polígons 5, 6 i 7 del TR del Pla especial Golf Raimat 98 (2ª fase).
- Decret d'alcaldia, de data *30 de maig de 2.006*, resolent tenir per feta la recepció d'obres d'urbanització relatives a la 1ª fase Golf Raimat 98 (polígons 2, 3 i 4) del Pla especial Golf Raimat 98.

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús

arquitecta del Servei de Planejament i Gestió



Ajuntament de Lleida
SERVEI D'URBANISME
Gestió Urbanística
Exp. 72/01 GE



Ajuntament de Lleida
Registre General

16 JUL 2002

Registre de Lleida

amb el núm. 9061

Per l'Il.lm. Sr. Paer en Cap, en data 20 de juny de 2002, s'ha dictat el següent Decret:

"Vist el projecte de compensació dels polígons 2, 3 i 4 del Text refós del pla especial Golf Raimat 2000, presentat pel Sr. Magín Raventós Saenz, en nom i representació de l'entitat "VALLFONDA SAT", propietari únic de l'àmbit d'actuació.

Atès que mitjançant informe del Servei d'Urbanisme de data 8 d'abril del 2002, es va requerir a l'interessat per a què, prèviament a l'aprovació definitiva del projecte de compensació, presentés un annex on s'aclarís o es subsani l'assenyalat en l'esmentat informe.

Atès que en data 5 de juny del 2002 s'ha presentat la documentació sol·licitada.

Atès que en data 18 de juny del 2002 pel Servei d'Urbanisme s'ha informat favorablement l'annex al projecte de compensació presentat.

Atès que al tractar-se d'un supòsit de propietari únic, es pot procedir a la seva aprovació definitiva.

Atès el que disposa l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 1 de la Llei 11/1999, de 21 d'abril de modificació de la Llei 7/1985 reguladora de les Bases del Règim Local,

RESOLC:

1.- APROVAR definitivament el projecte de compensació dels polígons 2, 3 i 4 del text refós del pla especial Golf Raimat 2000, presentat pel Sr. Magín Raventós Saenz, en nom i representació de l'entitat "VALLFONDA SAT", propietari únic de l'àmbit d'actuació.

2.- Aquest acord serà formalitzat degudament de conformitat amb la normativa urbanística vigent, per tal d'inscriure el contingut del projecte de compensació aprovat en el Registre de la Propietat, facultant al respecte a l'Il.lm. Sr. Alcalde per a signar quants documents siguin necessaris per a la seva execució."

Contra aquest acte administratiu es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant de la Sala contenciós administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb seu a Barcelona en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 116 i 117 de la Llei 4/99 de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i l'art. 46 de la Llei 29/98, de 13 de

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

juliol, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

La qual cosa, us comunico, perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin.

Lleida, 9 de juliol de 2002

La Cap de Negociat

Marta Sáez

Marta Sáez i Xucà

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Secció de Gestió

Urbanística



- 8 SET. 2003

Registre de Sortida

12488

SERVEI D'URBANISME
Secció Gestió Urbanística
Exp. 37/02 GEPU

Per l'Il.lm. Sr. Paer en Cap, en data 12 d'agost del 2003, s'ha dictat el següent Decret:

"Vist que per Decret d'alcaldia de data 20 de juny de 2002 es va resoldre aprovar inicialment el projecte d'urbanització de la 1a fase del Text refós del pla especial "Golf Raimat": polígons 2, 3 i 4, presentat per l'entitat "SAT VALLFONDA 4320" i d'acord amb l'informe del Servei d'Enginyeria de data 5 de juny del 2002, condicionant-ho a que prèviament a la seva aprovació definitiva es presenti un text refós que reculli les prescripcions dels informes tècnics municipals incorporats a l'expedient.

Atès que durant el termini d'informació pública "La comunitat de propietaris Golf Raimat", mitjançant escrit de data 2 d'agost del 2002 varen presentar al·legacions.

Atès que les esmentades al·legacions han estat retirades, segons escrit de desistiment de data 18 de juliol del 2003, presentat per la Comunitat de propietaris "Golf Raimat".

Atès que el Text Refós del projecte d'urbanització presentat en data 26 de novembre del 2002, ha estat informat favorablement, pel Servei d'enginyeria en informe de data 30 de juliol del 2003.

Atès el que estableix la Disposició Transitòria vuitena de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.

Atès el que disposen els articles 64 i 66 del DL 1/1990 de 12 de juliol, que recull la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 53 Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1r.- APROVAR definitivament el text refós del projecte d'urbanització del Golf Raimat, polígons 2, 3 i 4, presentat per l'entitat VALLFONDA, SAT, d'acord amb els informes del Servei d'enginyeria de data 30 de juliol del 2003 i del servei d'Urbanisme de data 8 d'agost del 2003.

2n.- REITERAR l'obligació de constituir-se en entitat urbanística de Conservació per al Polígon 1, executat i urbanitzat, a la qual s'hauran d'agregar la resta de polígons un cop es recepcionin les obres d'urbanització, d'acord amb l'establert al text refós del pla especial "Golf Raimat-98" aprovat."

Contra aquest acte administratiu es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent



Ajuntament de Lleida

al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant de la Sala contenciós administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya amb seu a Barcelona en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 116 i 117 de la Llei 4/99 de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i l'art. 46 de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciós administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

(S'adjunten còpies informes)

La qual cosa us comunico per al vostre coneixement i als efectes conseqüents.

Lleida, 4 de setembre del 2003

La Cap del Negociat

Marta Sáez

Marta Sáez i Xucà



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió Urbanística
Urbanisme

Sr. A. Javier Lacambra Torres
(SAT VALLFONDA 4320)
Carrer Tarragona núm. 29
Lleida



Ajuntament de Lleida

SERVEI D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 37/02 GEPU

INFORME URBANISTIC

Document urbanistic: Text refós del projecte d'urbanització del pla especial Golf Raïmat- 98 (Sòl no urbanitzable)

En relació amb el document esmentat, s'informa el següent:

1r.- Que segons informe del Servei d'enginyeria de data 30 de juliol del 2003, es considera que procedeix aprovar definitivament el text refós del projecte d'urbanització dels polígons 2,3 i 4 del "Golf Raïmat-98", supeditant-ho als informes jurídics de Gestió Urbanística sobre la cessió dels vials del polígon 1 (actualment a desenvolupar i executat); sobre la constitució de l'entitat urbanística de conservació, i de les qüestions formals del conveni entre la promotora VALLFONDA SAT i la comunitat de propietaris Golf Raïmat.

2n.- Cal dir al respecte que el projecte d'urbanització que s'ha d'aprovar definitivament és dels polígons 2,3 i 4, els vials dels quals han estat objecte de cessió obligatòria i gratuïta mitjançant el corresponent projecte de compensació aprovat definitivament per decret d'alcaldia de data 20 de juny del 2002.

3r.- Que d'acord amb el que estableix l'article 19 del text refós del Pla Especial Golf Raïmat -98 aprovat definitivament, la constitució d'una única entitat urbanística de conservació és obligatòria per a tots els polígons d'actuació, un cop recepcionades les obres d'urbanització, que tindran com a finalitat el deure de conservació de les obres d'urbanització i de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics.

4r.- Així doncs, ens trobem davant una situació incongruent en el polígon 1, en el sentit que malgrat que segons decret d'alcaldia de data 31 de juliol de 1998 es va resoldre declarar efectuada la recepció de la primera fase de l'obra d'urbanització (polígon 1), i imposar a l'entitat promotora "VALLFONDA SAT" el deure de conservació de l'obra rebuda, en tant no'assoleixi personalitat jurídica l'entitat urbanística de conservació en fase de constitució, per una banda no s'ha dut a terme la cessió dels vials a favor de l'Ajuntament de Lleida, segons el Registre de la propietat pertanyen a al "Comunitat de Propietaris del polígon 1", i per una altra encara no s'ha constituït l'entitat urbanística de conservació.

5è.- Que mitjançant decret d'alcaldia de data 20 de juny del 2002 es va aprovar definitivament el projecte d'estatuts, que segons escrit de data 18 de juliol del 2003, la comunitat de propietaris "Golf Raïmat" ha presentat a aquest Ajuntament un Conveni subscrit entre l'entitat "VALLFONDA, SAT" i la mateixa Comunitat de propietaris, on entre d'altres qüestions s'assumeix fer ambdues parts el compromís de col·laborar plenament en el procés de constitució de l'entitat urbanística de conservació.

**Ajuntament de Lleida**

6è.- Per tant, es considera que la qüestió relativa a la cessió dels vials a favor de l'Ajuntament de Lleida del polígon 1, no és objecte d'aquest expedient, sinó que s'haurà de formalitzar en l'escriptura de constitució de l'entitat urbanística del polígon 1; en cas contrari no tindria sentit, una entitat urbanística de conservació si els vials són de propietat privada.

Per tot l'exposat, s'informa favorablement l'aprovació definitiva del text refós del projecte d'urbanització, considerant-se que les qüestions relatives a la cessió de vials del polígon 1 (executat i urbanitzat) s'han de resoldre en l'expedient de constitució de l'entitat urbanística de conservació.

Si més no cal reiterar l'obligació dels propietaris del polígon 1 de constituir-se en entitat urbanística de conservació, a la qual s'hauran d'agregar la resta dels polígons del sector, a mesura que es recepcionin les obres d'urbanització de cadascú d'ells.

Lleida, 8 d'agost de 2003

**La Cap de Secció
de Gestió Urbanística**

Lourdes Madir i García

**Vist i Plau
El Cap del Servei d'Urbanisme**

Rafael García i Català



Ajuntament de Lleida

SERVEI D'ENGINYERIA
FC/tb

Exp. 37/02 GEPU

Interessat: SAT VALLFONDA -4320-MAGIN RAVENTOS SAENZ

Assumpte: Projecte d'Urbanització de la 1a. Fase del pla especial "Golf Raïmat 98" Polígon 2, 3 i 4

Informe Tècnic:

Vista la documentació del projecte d'urbanització i examinat pels serveis municipals que a continuació s'indiquen, es considera que:

- 1.- Xarxa d'aigua potable i rec: En l'apartat punt A i 1 es constitueix una finca de pas ja que es passa per una finca particular. S'han subsanat els punts B, el 2 i el 3
- 2.- L'informe de Jardineria es favorable
- 3.- L'informe d'Electricitat considera acomplides les recomanacions incloses en l'informe d'aprovació inicial, condicionant l'alçada dels suports a 7 m.
- 4.- Vialitat considera acomplides les recomanacions incloses en l'informe d'aprovació inicial.
- 5.- Vist així mateix que s'han retirat les al·legacions al projecte, que havien presentat la Comunitat de Propietaris "Golf Raïmat",

Conclusió:

Per tot l'exposat el subscrit considera que procedeix:

Aprovar definitivament el projecte d'Urbanització de la 1a. Fase del Pla Especial "Golf Raïmat 98" Polígon 2, 3 i 4



Ajuntament de Lleida

No obstant aquesta aprovació quedarà supeditada als informes jurídics de Gestió Urbanística sobre la cessió de vials de la fase 1, la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació de tot el conjunt i/o qüestions formals del conveni entre la promotora Vallfonda SAT i la Comunitat de Propietaris Golf Raimat.

Lleida, 30 de juliol de 2003

El Cap del Servei d'Enginyeria

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Servei d'Enginyeria

Sr. Fernando-A. Cequier Girón
Enginyer de Camins

P. d. i.
[Signature]
2003 JUL 30 15:14:42

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Patrimoni
Confrontat i confinat

Ajuntament de Lleida 15 JUNY 2004

SERVEI D'URBANISME

Secció de Gestió Urbanística

Exp. 72/01 GECO

LA PAERIA



V.P.
Secretari General
P.O.
El Cap del Negociat

El funcionari encarregat,

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N 1	
Entrada: 9306/2003	Asiento: 6850 Diario: 161
Hora 12:45	
del día 19/11/2003	
Presentante: Ajuntament	
Fecha Caducidad: 04/02/2004	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N 1	
Entrada: 2661/2004	Asiento: 47.0 Diario: 164
Hora 11:55	
del día 01/04/2004	
Presentante: Ajuntament	
Fecha Caducidad: 15/06/2004	

JESUS GUTIERREZ I BUSTILLO, Secretari General de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida:

CERTIFICO:

Que en data 31 d'octubre de 2003, l'Il·lm. Sr. Paer en Cap, Antoni Siurana i Zaragoza, va dictar el següent Decret:

Vist que per Decret d'Alcaldia de data 20 de juny de 2002, es va resoldre aprovar definitivament el projecte del Pla Especial Golf Raimat - 98 de Lleida, presentat per l'entitat VALLFONDA, SAT com a propietària única de l'àmbit d'actuació, i especialment el que disposa el seu apartat segons que faculta a aquesta Alcaldia per a formalitzar degudament el contingut del projecte de reparcel·lació aprovat als efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Atès el que disposen els articles 307 i següents del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 53 Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1.- APROVAR el present document administratiu de formalització de Projecte de Compensació de propietari únic del Pla Especial Golf Raimat-98 de Lleida, amb el següent contingut:

I.- ANTECEDENTS

Primer.- És objecte d'execució el Pla General de Lleida, que delimita el polígon únic del pla especial Golf Raimat 98 de Lleida, de propietari únic, d'acord amb el que disposa el pla especial que inclou els polígons 2, 3 i 4 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 24 de gener de 2001

Segon.- Atès el que disposa l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística, es pot procedir directament a la seva aprovació definitiva, al tractar-se d'un supòsit de propietari únic.

Tercer.- Que per Decret d'Alcaldia de data 20 de juny de 2002 es va aprovar definitivament el Projecte de Compensació del polígon únic del Pla Especial Golf Raimat-98. SL de propietari únic que inclou els polígons 2, 3 i 4.

Quart.- Es fa constar explícitament:

Previo examen y calificación del precedente conforme

documento en este Registro, he resuelto practicar su inscripción, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683 de LLEIDA, folio 60, finca número 94543, inscripción 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683 de LLEIDA, folio 62, finca número 94544, inscripción 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683 de LLEIDA, folio 68, finca número 94545, inscripción 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683 de LLEIDA, folio 66, finca número 94546, inscripción 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683 de LLEIDA, folio 68, finca número 94547, inscripción 1; de cuya finca número 94.544 se forman por DIVISIÓN 10 entidades independientes, todas del Ayuntamiento de LLEIDA, que son las siguientes:

Entidad número 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 69, finca número 94548, inscripción 1.
Entidad número 2, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 72, finca número 94549, inscripción 1.
Entidad número 3, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 75, finca número 94550, inscripción 1.
Entidad número 4, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 78, finca número 94551, inscripción 1.
Entidad número 5, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 81, finca número 94552, inscripción 1.
Entidad número 6, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 84, finca número 94553, inscripción 1.
Entidad número 7, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 87, finca número 94554, inscripción 1.
Entidad número 8, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 90, finca número 94555, inscripción 1.
Entidad número 9, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 93, finca número 94556, inscripción 1.
Entidad número 10, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 96, finca número 94557, inscripción 1.

De cuya finca número 94.545, se forman por DIVISIÓN 15 entidades independientes, todas del Ayuntamiento de LLEIDA, que son las siguientes:

Entidad número 1, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 99, finca número 94558, inscripción 1.
Entidad número 2, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 102, finca número 94559, inscripción 1.
Entidad número 3, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 105, finca número 94560, inscripción 1.
Entidad número 4, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 108, finca número 94561, inscripción 1.
Entidad número 5, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 111, finca número 94562, inscripción 1.
Entidad número 6, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 114, finca número 94563, inscripción 1.
Entidad número 7, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 117, finca número 94564, inscripción 1.
Entidad número 8, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 120, finca número 94565, inscripción 1.
Entidad número 9, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 123, finca número 94566, inscripción 1.
Entidad número 10, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 126, finca número 94567, inscripción 1.
Entidad número 11, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 129, finca número 94568, inscripción 1.
Entidad número 12, en el tomo 2536 del archivo, libro 1683, folio 132, finca número 94569, inscripción 1.

Lleida a 15 JUNY 2004

El funcionario encargado,



Ajunta

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N. 1

Entrada: 6129/ 2005
Asiento: 715.0
Hora: 10:00
Presentante: Ajuntament de Lleida
Fecha Caducidad: 02/09/2005

0512 9058

CADUCADO

2+1

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia i Finances
Direcció General de Tributs

Delegació Lleida
Núm. d'expedient: 20050000234967
Data de presentació: 12 de juny de 2005
Impressos adjunts:

Presentant: Ajuntament de Lleida
Fecha Caducidad: 02/09/2005

del dia 24/10/2005
Hora: 16:53
Entrada: 8815/ 2005
Asiento: 25.0
Dígitos: 175

SERVEI D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 191/03 GECR

Document

Jesús Gutierrez i Bustillo, Secretari General de l'Ajuntament de Lleida

CERTIFICO:

aprovació definitiva

Que en data 12 de maig de 2005, l'Il.lm Sr. Paer en Cap, ha dictat el següent decret:

Vist que mitjançant acord de la Junta de Govern Local en sessió de data 8 de juny del 2004 es va sotmetre a informació pública el projecte de reparcel·lació del Text Refós del Pla Especial Golf Raimat - 98 de Lleida, presentat per l'entitat SAT VALLFONDA com a propietària única de l'àmbit d'actuació, considerant-se aprovant definitivament en el cas que no es presentessin al·legacions.

Atès el que disposa l'article 122 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.

Atès el que disposen els articles 307 i següents del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 53 Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1.- APROVAR el present document administratiu de formalització de Projecte de Reparcel·lació a executar en la modalitat de compensació bàsica dels polígons 5, 6, i 7 de propietari únic (SAT VALLFONDA) del Text Refós del Pla Especial Golf Raimat - 98 de Lleida, amb el següent contingut:

I.- ANTECEDENTS

Primer.- És objecte d'execució el Pla General de Lleida, que delimita el polígon únic del text refós del pla especial Golf Raimat 98 de Lleida, de propietari únic (SAT VALLFONDA) que inclou els polígons 5, 6 i 7 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 24 de gener de 2001

Segon.- Atès el que disposa l'article 32 del Decret 287/2003 pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març, es pot procedir directament a la seva aprovació definitiva, al tractar-se d'un supòsit de propietari únic.

Tercer.- Que per acord de la Junta de Govern Local en sessió de data 8 de juny del 2004 es va acordar sotmetre a informació pública el Projecte de Reparcel·lació del



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió Urbanística
Confonant i Confonant

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 191/03 GECR

Lleida, a - 8 JUNY 2005

El funcionari
Encarregat

V.P.
El Secretari General
P.D.
El cap del Negociat

MONTSERRAT TOMAS PALLEROLS, Secretari General Actal de l'Excel·lentíssim
Ajuntament de Lleida.

CERTIFICO:

1r.- Que l'acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació dels polígons 5, 6 i 7 del Text Refós del Pla Especial Golf Raimat-98, presentat per l'entitat Vaillfonda, adoptat per la Junta de Govern Local en data vuit de juny de dos mil quatre, ha estat sotmès a informació pública en la forma següent:

- a.- Exposició al Tauler d'Anuncis Municipal des del 6-7-04 fins al 6-8-04
- b.- Publicació al Diari Segre el dia 7-7-04.
- c.- Publicació al BOP núm. 85 de data 8-7-2004.

2n.- Que durant el període d'exposició pública que finalitza en data 9 d'agost del 2004 no s'han presentat al·legacions.

I perquè consti en l'expedient a l'efecte de complimentar l'apartat segon de l'acord de la Junta de Govern Local s'expedeix aquest certificat considerant aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació reparcel·lació dels polígons 5, 6 i 7 del Text Refós del Pla Especial Golf Raimat-98, presentat per l'entitat Vaillfonda SAT, amb el vistiplau de l'Il.lm. Sr. Paer en Cap.

Lleida, 11 d'agost de 2004

Vist i Plau
El Paer en Cap



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

[Handwritten signature]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE LLEIDA Nº 1

NOTA INFORMATIVA

Municipio de LLEIDA
Presidencia
Contratación y consumo



V.P.
El Registrador General
El Cede

El Registrador General

POLÍGONO 5 del PIA ESPECIAL "GOLF RAIMAT 98"

Fincas registrales, todas del término de LLEIDA:

- Entidad número 1, finca número 96195, al folio 181, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 2, finca número 96196, al folio 184, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 3, finca número 96197, al folio 187, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 4, finca número 96198, al folio 190, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 5, finca número 96199, al folio 193, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 6, finca número 96200, al folio 196, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 7, finca número 96201, al folio 199, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 8, finca número 96202, al folio 202, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 9, finca número 96203, al folio 205, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 10, finca número 96204, al folio 208, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 11, finca número 96205, al folio 211, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 12, finca número 96206, al folio 214, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 13, finca número 96207, al folio 217, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 14, finca número 96208, al folio 220, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 15, finca número 96209, al folio 223, del libro 1747, Tomo 2600 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 16, finca número 96210, al folio 1, del libro 1748, Tomo 2601 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 17, finca número 96211, al folio 4, del libro 1748, Tomo 2601 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 18, finca número 96212, al folio 7, del libro 1748, Tomo 2601 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 19, finca número 96213, al folio 10, del libro 1748, Tomo 2601 del Archivo, inscripción 1ª.
- Entidad número 20, finca número 96214, al folio 13, del libro 1748, Tomo 2601 del Archivo, inscripción 1ª.

Se forman por DIVISIÓN de la registral 96.190, al folio 173 del libro 1.747 de LLEIDA,





Ajuntament de Lleida

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 92/05 GEPU

Ajuntament de Lleida
Registre General

- 7 NOV. 2005

Registre de Sortos

14692

Per l'Il.lm. Sr. Paer en Cap, Àngel Ros i Domingo, en data 2 de novembre de 2005, s'ha dictat el següent Decret:

"Vist que mitjançant Decret d'Alcaldia de data 7 de juny del 2005, es va resoldre aprovar inicialment el projecte d'urbanització dels polígons 5, 6 i 7 del text refós del Pla Especial Golf-Raimat-98 (2ª.Fase), presentat per l'entitat "SAT VALLFONDA -4320", d'acord amb l'informe del Servei d'Enginyeria de data 19 de maig del 2005, amb les condicions o prescripcions resultants dels informes tècnics dels Serveis Municipals d'Electricitat, Aigües, Institut Municipal de Sostenibilitat i Vialitat que s'hauran de recollir en un text refós prèviament a la seva aprovació definitiva, juntament amb les modificacions o ampliacions de la documentació inicial, com a conseqüència de les condicions imposades en els esmentats informes tècnics.

Atès que durant el termini d'informació pública d'un mes no s'han presentat al·legacions.

Atès que el text refós presentat en data 4 d'agost del 2005 s'ha informat favorablement pel Servei d'Enginyeria en data 19 d'octubre del 2005, amb els condicionants assenyalats en els informes d'electricitat, jardineria i d'Aigües Lleida; els quals s'hauran d'incorporar en el document contractual de les obres i segons procedeixi en l'acta de replanteig.

Atès el que regula l'article 70 del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Atès el que disposa l'article 14 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, el qual regula l'avocació de competències delegades.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 53 Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1r.- APROVAR definitivament el text refós del Projecte d'Urbanització dels polígons 5, 6 i 7 del text refós del Pla Especial Golf Raimat-98 (2a. fase), presentat per l'entitat "SAT VALLFONDA-4320", d'acord amb l'informe del Servei d'Enginyeria de data 19 d'octubre del 2005, amb els condicionants assenyalats en els informes d'electricitat, jardineria i d'Aigües Lleida, els quals s'hauran d'incorporar en el document contractual de les obres i segons procedeixi en l'acta de replanteig.

2n.- Publicar-ho al BOP, premsa local i tauler d'edictes municipal i notificar-ho a les persones interessades."



Ajuntament de Lleida

Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú modificats per la Llei 4/1999, i l'art. 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

(S'adjunten còpies informes)

La qual cosa, us comunico, perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin.

Lleida, 2 de novembre de 2005

La Cap del Negociat

Marta Sáez
Marta Sáez Xuclà



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

Sr. Javier Lacambra Torres
(SAT VALLFONDA- 4320)
Carrer Tarragona, 29 baixos
25005 Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
SERVEI D'ENGINYERIA
FC/tb

Expedient : GEPU 92/05 – OP 153/05
Interessat : SAT VALLFONDA 4320
Assumpte : Projecte d'urbanització 2a. Fase del Pla Especial Golf Raïmat 98 (Polígons 5,6 i 7)

INFORME:

Estudiat el Projecte de referència i en base als informes tècnics que s'incorporen a l'expedient, es considera que es pot procedir a l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització 2a. Fase del Pla Especial Golf Raïmat 98 (Polígons 5,6 i 7), amb els condicionants indicats en els informes d'Electricitat, Jardineria i Aigües Lleida .

Aquests condicionants s'incorporaran en el document contractual de les obres i, segons procedeixi, en l'acta de replanteig.

Lleida, 19 d'octubre de 2.005
El cap del Servei d'Enginyeria

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Servei d'Enginyeria
Fernando A. Cequer Girón
Enginyer de Camins, Canals i Ports



ASSUMPTE: Informe Tècnic Projecte d'Urbanització 2ª Fase del Pla Especial Golf Raïmat 98 (polígons 5,6 i 7).

REFERENCIA: SO 480/05 (GEPU 92/05) (OP 153/05)

SITUACIÓ: Golf (Raïmat)

SOL·LICITANT: Enginyeria (SAT VALLFONDA 4320)

En resposta al seu ofici, entrat en la Regidoria de Sostenibilitat i Medi Ambient en data 16 de setembre de 2005, i pel que respecta al capítol de jardineria, s'informa el següent,

Reg

- La canonada de distribució de reg de tota la urbanització s'hauria de reformar atenent la gran longitud que ha d'alimentar, seria convenient que és reformés i s'instal·lés una canonada de 40mm, per garantir el cabal i la pressió necessària. En aquest sentit s'hauria de substituir la canonada d'alimentació de la rambla que és de 20mm per una canonada de 32 mm.

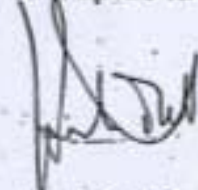
Plantacions

- En la descripció de la plantació de la tanca vegetal de Malpartit, límit del vial 7, és recomana la plantació de les espècies arbustives de forma alternada (a portell) amb una distància entre plantes de 2-3mts. En funció de l'espècie, o replantejar sobre el terreny.
- Pel que fa a les Condicions Tècniques de transport i plantació s'haurà d'ajustar a Les Normes Tecnològiques de Jardineria i Paisatgisme NTJ 07A (Subministrament del material vegetal: Qualitat general), NTJ 07C (Coníferes i resinoses), NTJ 07D (Arbres de fulla caduca), NTJ 07F (Arbusts), NTJ 07Z (Transport, recepció i aplegada en viver d'obra), NTJ08 B i NTJ 08 C (Treballs i Tècniques de plantació).

El que s'emet pel seu coneixement i efectes oportuns

Lleida, 14 d'octubre de 2005

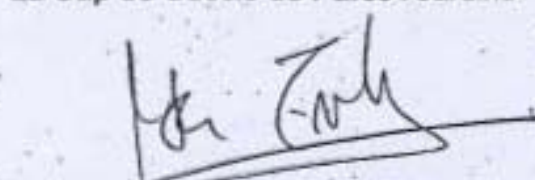
El Cap de la Brigada de Jardineria



Jordi Toll Deniel

vist-i-plau

La Cap de Secció de Parcs i Jardins



Roser Eritja Cornadó

**Ajuntament de Lleida****SERVEI D'ELECTRICITAT**
GEPU 92/05 S.E. 67/05

Vist el projecte Text refós relatiu al projecte d'Urbanització de la 2ª Fase del Pla Especial Golf Raimat 98 (polígons 5, 6 i 7), presentat per la SAT VALLFONDA 4320, i pel que fa a les instal·lacions de llum pública aquest Servei d'Electricitat informa:

Enllumenat exterior:

- Pel que fa a les instal·lacions d'enllumenat exterior, es compleixen tots els requisits assenyalats al informe de data 10-06-05.
- Qualsevol tipus de replanteig durant l'execució de l'obra, així com el seguiment de la mateixa es comunicarà al Servei d'Electricitat.
- Finalitzada la instal·lació es presentarà un certificat redactat per tècnic competent, justificant l'acompliment de la instal·lació del Decret 82/2005, de la Generalitat de Catalunya, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Una vegada les instal·lacions restin finalitzades caldrà aportar la legalització de les instal·lacions, així com la contractació de les pòlisses de subministrament dels diferents quadres a FECSA ENDESA.

Instal·lacions de BT i MT:

- Pel que fa a les instal·lacions de Baixa Tensió i Mitja Tensió, es compleixen tots els requisits assenyalats al informe de data 10-06-05.

Lleida, 14 d'octubre de 2005
El Cap de la Secció d'Electricitat



Ajuntament de Lleida
Secció d'Electricitat

Tomàs Ferré i Pérez.

Sr. Paer en Cap

Lleida, 19 / octubre / 2005

· AJUNTAMENT DE LLEIDA
SERVEI D'ENGINYERIA
a/a Sr. Fernando A. Cequier
Pça. Paeria, nº 11
25.007-Lleida

R s/Ref. Expt: GEPU 92/05 – OP 153/05

INFORMEM QUE

En relació al Projecte d'Urbanització de la 2ª Fase del Pla Especial Golf Raïmat 98 (polígons 5, 6, i 7), promogut per SAT VALLFONDA 4320,

- El compromís urbanístic relatiu a la xarxa d'aigua potable és CORRECTE.
- El compromís urbanístic relatiu a la xarxa de clavegueram és CORRECTE.

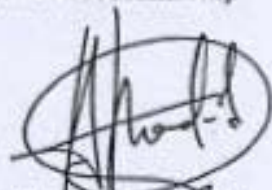
Es recorda que, per tal de recepcionar correctament l'obra, es necessita la següent documentació:

- Plànols As Built de les obres realitzades en format digital (DGN / DWG).
- Proves de pressions i estanquitat de la xarxa d'aigua potable.
- Proves d'estanquitat i inspecció amb càmera de la xarxa de clavegueram.

Restem en espera de les seves notícies.

Quedem a la seva disposició per qualsevol aclariment.

Molt cordialment,



Alfredo Madrid Arias
Cap de Servei

aqualia gestión integral del agua, s.a. C.I.F. A. 26015299. inscrita en el registro mercantil de



Ajuntament de Lleida

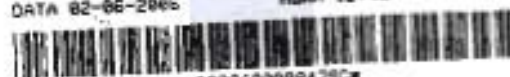
SERVEI JURÍDIC D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 316/05 GERO

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

SORTIDA 8478

DATA 02-06-2006

HORA 12:43



52006000004790

Per l'Il·lm. Sr. Paer en Cap, en data 30 de maig de 2006, s'ha dictat el següent Decret:

"Vist l'escrit mitjançant el qual es sol·licita la recepció d'obres d'urbanització relatives a la 1a fase Golf Raïmat 98 (polígons 2,3 i 4) del Pla Especial del Golf Raïmat-98, presentat per Sr. Javier Lacambra Torres, com a mandatari de l'entitat VALLFONDA SAT, en data 12 de desembre del 2005.

Atès que s'ha informat favorablement pel Servei d'enginyeria en data 22 de maig del 2006, assenyalant que l'entitat Urbanística de Conservació es farà càrrec de la conservació de les vies municipals i les seves infraestructures, d'acord al previst a l'article 161 del Pla General de Lleida i a l'especificat en l'aprovació de la urbanització del Camp de Golf de Raïmat, per l'Ajuntament Ple del dia 26-7-96, als efectes del qual es procedirà a efectuar la corresponent notificació, a l'EUC.

Atès el que disposa l'article 70 del Decret 287/2003, de 4 de novembre pel qual s'aprova el reglament parcial de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme.

En ús de les facultats que pertanyen a l'Alcaldia en virtut de l'article 53 Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de Règim Local de Catalunya.

RESOLC:

1.- Tenir per feta la recepció d'obres d'urbanització relatives a la 1a fase Golf Raïmat 98, (polígons 2,3 i 4) del Pla Especial del Golf Raïmat-98, sol·licitada pel Sr. Javier Lacambra Torres com a mandatari de l'entitat VALLFONDA SAT, d'acord amb l'informe del Servei d'Enginyeria de data 22 de maig del 2006, amb el condicionant assenyalat en el mateix.

2n.- Notificar-ho als interessats i a l'empresa Aigües de Lleida i als Serveis Municipals d'Enginyeria, Electricitat i Jardineria."

Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú modificats per la Llei 4/1999, i l'art. 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.



Ajuntament de Lleida

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

La qual cosa, us comunico, perquè en prengueu coneixement i tingui els efectes que corresponguin.

Lleida, 1 de juny de 2006
EL SECRETARI GENERAL
p.d. La cap del negociat

Maite Roman i Rius



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

VALLFONDA SAT
Javier Lacambra Torres
Tarragona, núm 29
25005 Lleida

6. MEMÒRIA SOCIAL

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE

6.1 Nivell general

En els darrers temps, l'escalada incontrolada de preus ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics, com els joves o la gent gran, tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar, en molts casos, la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es desenvolupa una nova legislació específica en matèria d'habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui, es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels quals el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

6.2 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que a conseqüència de l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les

famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Al mateix temps, en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

6.3 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que, del conjunt de les dades durant el període: gener - juny 2007, se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

A l'existència d'una forta demanda continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.

Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.

Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.

La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.

La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, d'1 ó 2 membres, representen el 62% de la demanda.

El principal problema dels sol·licitants no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).

La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.

La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m² útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m². en els habitatges de compra o propietat.

6.4 Incidència de la Modificació del Pla General de Lleida en l'àmbit “Golf Raimat” en la política d'habitatge.

Segons l'apartat 3.b) de la disposició transitòria 2a de la Llei d'Urbanisme, i tenint en compte que el canvi de classificació de SNU a SU proposat per aquesta Modificació de PGM no inclou “nous usos residencials”, no es preceptiu incorporar les reserves mínimes de l'art. 57.3 de la Llei. Cal considerar, també, la impossibilitat d'encabir els habitatges reservats amb la densitat actualment atribuïda en l'àmbit.

Coherentment a aquestes consideracions, la resolució de recurs de data 26 de gener de 2009, contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 12 de juny de 2008, que aquest document refón, elimina la prescripció de reserva per a habitatges de protecció pública en l'àmbit.

La proposta del canvi de classificació no comporta, efectivament, la previsió de nous usos residencials ja que preveu únicament canviar el règim del sòl mantenint els usos admesos d'acord amb el planejament urbanístic vigent en l'àmbit, que és el Pla especial, que estableix i regula aquest ús residencial.

En el marc d'aquesta regulació -desplegant un planejament urbanístic derivat, tramitat i vigent- s'ha produït el desenvolupament en sòl no urbanitzable d'una actuació urbanística que ha comportat la urbanització efectiva dels 8 polígons d'actuació de l'àmbit, amb la tramitació i inscripció dels corresponents instruments de gestió (compensació i reparcel·lació) de cada un d'ells i amb la pràctica consolidació per l'edificació del polígon núm.1, del que actualment només resten 4 parcel·les per edificar, perquè aquest es va desenvolupar en desplegament del primer Pla especial.

Per altra banda, la baixa densitat vigent i la intensitat relativa de l'edificació dels polígons 2,3,4,5,6 i 7 del Pla especial vigent que en aquesta Modificació de Pla General esdevenen, juntament amb el polígon 8, un únic Polígon d'Actuació Urbanística anomenat "UA 92", no permet incloure directament les reserves en aquest àmbit, per dues raons:

- La tipologia pròpia dels habitatges de protecció pública i la seva dimensió màxima fan que la reserva per aquests tipus d'habitatges dins el mateix polígon resulti del tot incompatible amb les determinacions del planejament vigent, tant per la tipologia dels habitatges - habitatges unifamiliar aïllats de 900 m2 de sostre -, com per la dimensió de la parcel·la mínima - 1.500 m2 de superfície.
- La densitat establerta pel planejament vigent és tan baixa que no pot encabir el nombre d'habitatges de protecció pública que resultarien de l'aplicació del mínim del 30% del sostre d'aquestes unitats d'actuació.

Densitat polígons 2 a 7: 88 habitatges

Sostre polígons 2 a 7: $156.166 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 93.700 \text{ m}^2\text{st}$

30% del sostre polígons 2 a 7: $93.700 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 0,30 = 28.110 \text{ m}^2_{\text{st}}$

Num mínim d'HPP: $28.110 \text{ m}^2_{\text{st}} / 110 \text{ m}^2/\text{hab} = 255 \text{ habitatges } (> 88 \text{ hab})$

En qualsevol cas, cal indicar que darrerament, per part de l'Ajuntament de Lleida, s'han promogut diverses modificacions del planejament general i del planejament derivat, especialment en àmbits de sòl urbanitzable, amb el propòsit d'incrementar el nombre d'habitatges de protecció pública addicionals, per damunt dels mínims establerts legalment.

Algunes ja han estat tramitades i són vigents i, altres, es troben en diversos estadis de tramitació.

Aquest fet permet assegurar que, aquesta reserva ja s'ha efectuat en altres indrets de la ciutat on resulta més escaient, per raó de major centralitat i per la tipologia dels habitatges de la zona.

El nombre d'habitatges de protecció pública addicionals als mínims establerts legalment que s'han determinat d'acord amb el planejament urbanístic són:

Vigents: $72 \text{ (SU)} + 1.306 \text{ (SUR)} = 1.378 \text{ HPP addicionals}$

En tramitació: $105 \text{ (SU / Estació)} + 1.629 \text{ (SUR)} = 1.734 \text{ HPP addicionals}$

Considerant que el sostre mínim, als efectes de no computar per a reserves addicionals d'espais lliures i equipaments, és de $70 \text{ m}^2/\text{hab}$, el sostre addicional a l'exigit legalment reservat per habitatges de protecció pública és:

Vigent: $1.378 \text{ HPP} \times 70 \text{ m}^2/\text{hab} = 96.460 \text{ m}^2_{\text{st}} \text{ HPP}$

En tramitació: $1.734 \text{ HPP} \times 70 \text{ m}^2/\text{hab} = 121.380 \text{ m}^2_{\text{st}} \text{ HPP}$

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús

arquitecta del Servei de Planejament i Gestió

7. RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE NSP EN COMPLIMENT DEL'ART.10 DEL DECRET LLEI 1/2007, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA.

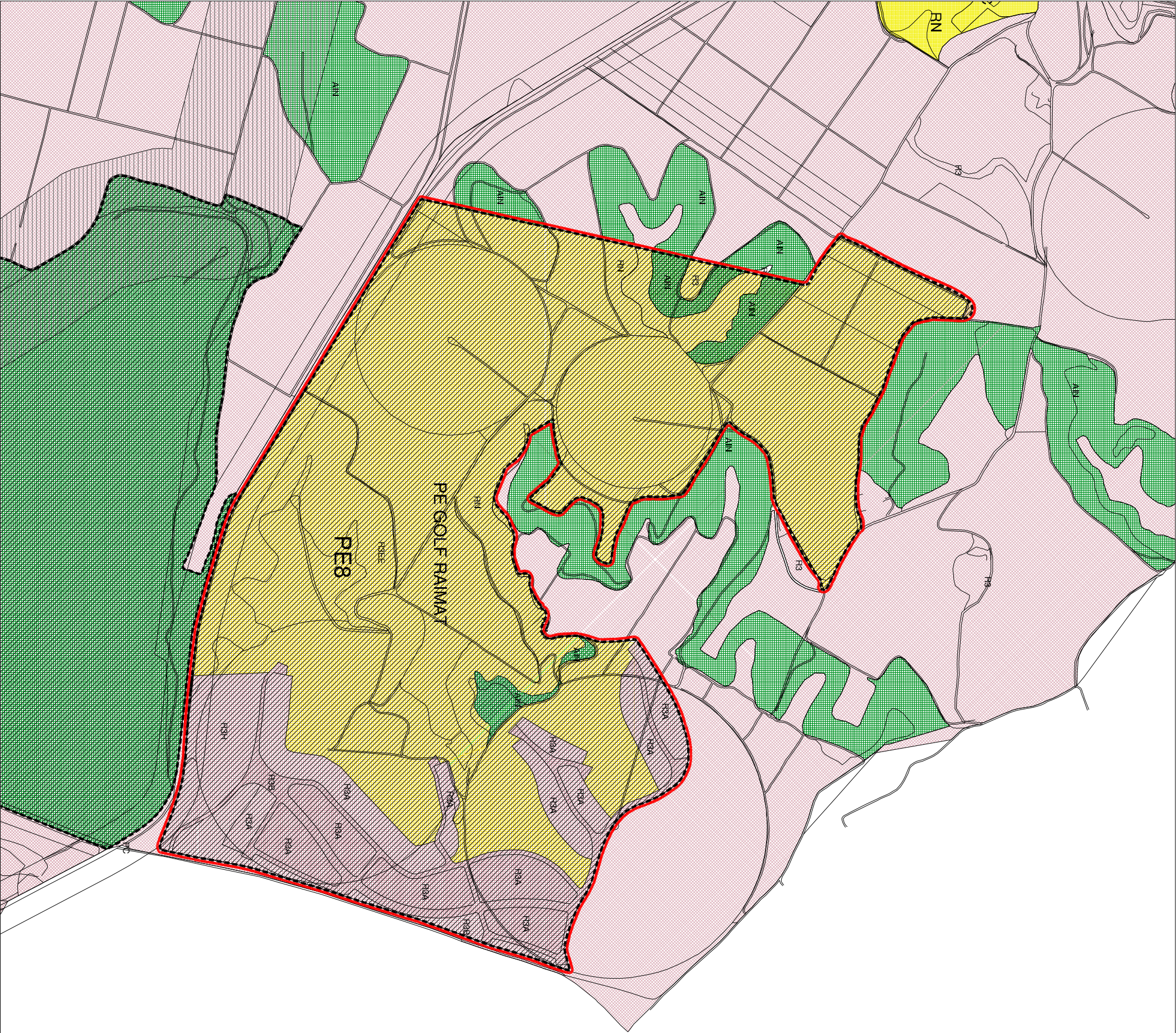
- a) Canvi de classificació, dels 8 polígons definits pel Pla Especial "Golf Raimat", de sòl no urbanitzable a sòl urbà.
- b) En l'illa d'ús hotel·ler, qualificació com a sistema d'Equipament comunitari una superfície de 12.710'5 m², i qualificació de sistema viari, dels terrenys ocupats per la rotonda executada d'accés a l'àmbit des de la N-240, amb la conseqüent reducció, en la mateixa mesura, de la superfície de Zona hotel·lera definida pel Pla especial vigent, la qual, per tal de mantenir la seva edificabilitat vigent, incrementa el seu índex d'edificabilitat net, de 0'3 m² st/m² sòl a 0'4076 m² st/m² sòl.
- c) Delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística, de caràcter discontinuo, que engloba els actuals polígons 2,3,4,5,6,7 i 8, de sòl urbà no consolidat, subjecte a la cessió de la superfície de sistemes definida dins el seu àmbit per aquesta modificació i del 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix, restant l'actual polígon 1, de sòl urbà consolidat, en sòl urbà directe.
- d) Determinació de forma directa (sense remissions al Pla especial), de la ordenació de zones i sistemes i les condicions d'ordenació concretes en l'àmbit que es proposa classificar sòl urbà, tant gràfica com normativament, establint la qualificació de la zona per a ús residencial (Zona 5E) i per a ús hotel·ler (Zona 8H), les quals, s'incorporen a l'articulat normatiu del Pla general recollint les determinacions establertes per elles pel Pla especial aprovat en l'àmbit.
- e) Reducció de l'àmbit d'aplicació del Pla especial vigent únicament a la zona esportiva, mantenint en ell el règim de sòl no urbanitzable vigent.

- f) Modificació dels vials en cul-de-sac, perllongant-los fins el camí de Malpartit, d'acord als projecte d'urbanització corresponents aprovats en l'àmbit.

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús

arquitecta del Servei de Planejament i Gestió



— AMBIT DE LA MODIFICACIO DEL PGM

PE8
SECTOR PLA ESPECIAL GOLF RAIMAT

TEXT REFOS DE LA
MODIFICACIO DEL
PLA GENERAL
D'ORDENACIO URBANA
EN L'AMBIT DEL
PLA ESPECIAL GOLF RAIMAT .
(Recull les condicions de la resolucio del recurs de 25 de gener de 2023)

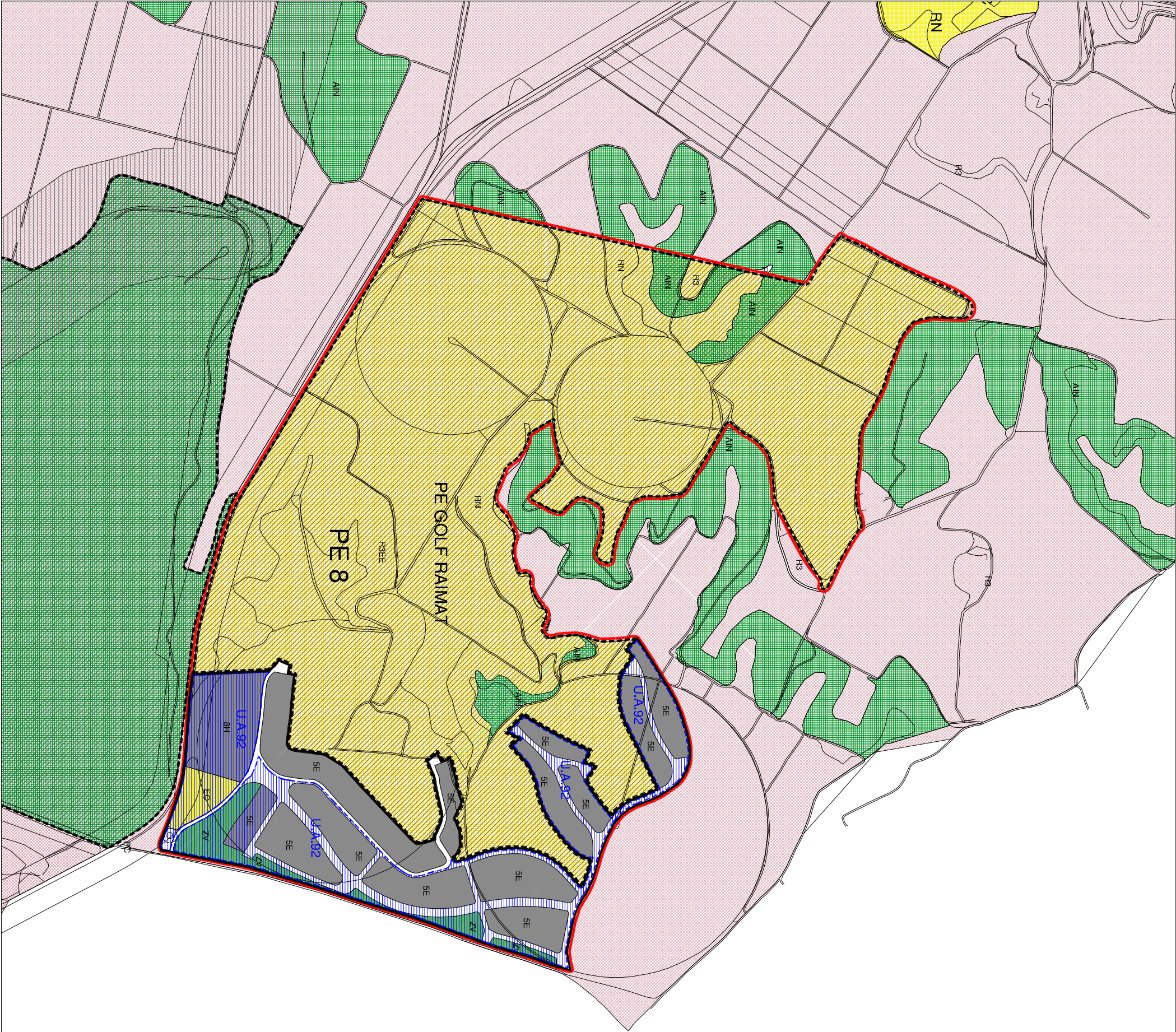
LLEIDA - FEBRER 2023

N

PLÀNOL **2**

ESCALA 1:5000

PLANEJAMENT VIGENT



AMBIT DE LA MODIFICACIO DEL PGM

PER
SECTOR PLA ESPECIAL GOLF RAIMAT

LIMIT SOL URBA

LIMIT POLIGON D'ACTUACIO URBANISTICA

ZONA UNIFAMILIAR TIPUS 4, CLAU SE

ZONA HOTELERA, CLAU 8H

TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ DEL
PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA
EN L'ÀMBIT DEL
PLA ESPECIAL GOLF RAIMAT

(Recull les condicions de la revisió del recanvi de 25 de gener de 2009)

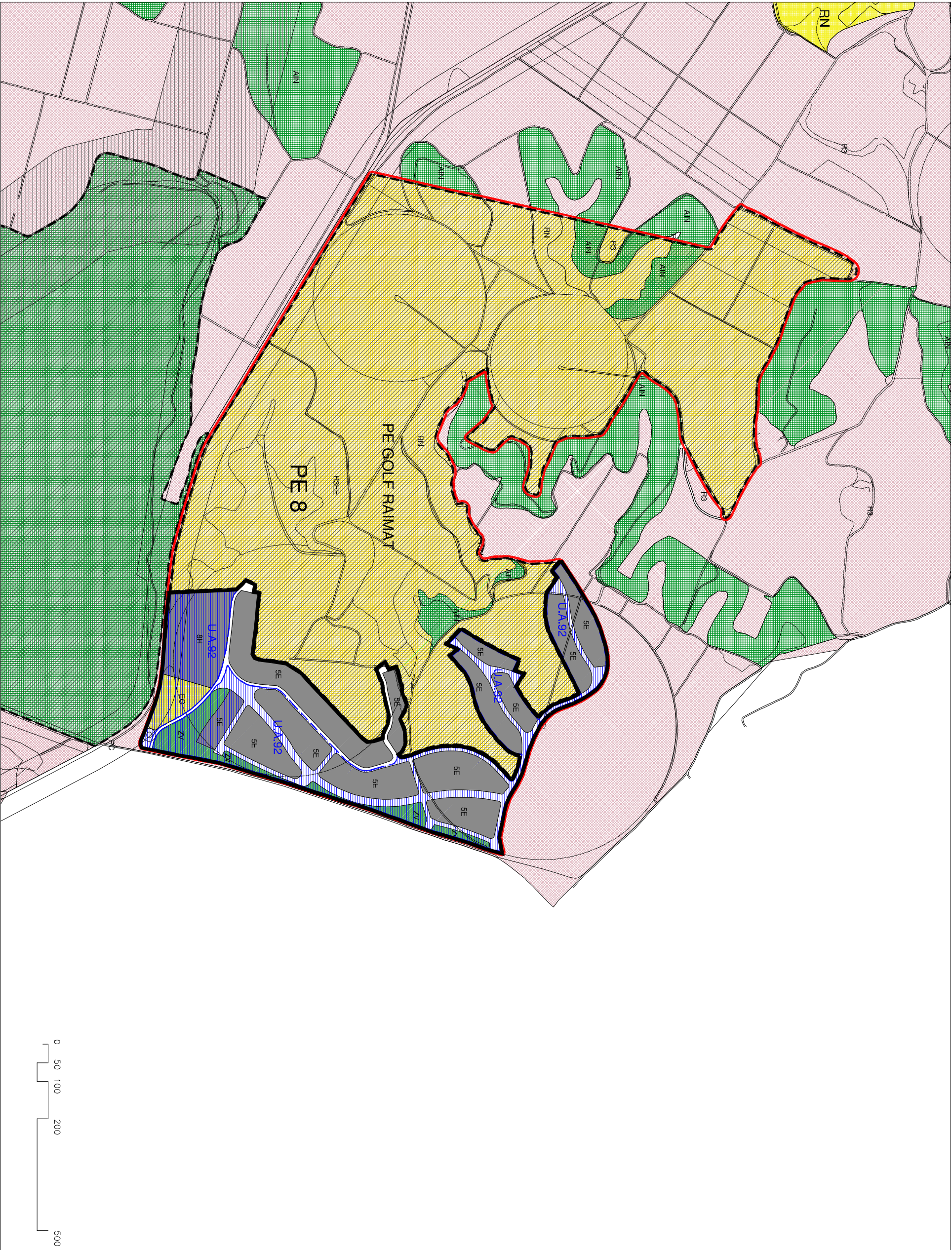
LLERDA - MARÇ 2009

N

PLÀNOL 3

ESCALA 1:5000

PROPOSTA DE
MODIFICACIÓ



— ÀMBIT SUBJECTE A
SUSPENSIO DE LICÈNCIES

TEXT REFÒS DE LA
MODIFICACIÓ DEL
PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANA
EN L'ÀMBIT DEL
PLA ESPECIAL GOLF RAIMAT

(Recull les condicions de la resolució del recurs de 26 de gener de 2009)

LLEIDA - MARÇ 2009



PLANOL **4**
ESCALA 1: 5000

ÀMBIT SUBJECTE A
SUSPENSIO DE
LICÈNCIES

8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .

Textos de referència

Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

“Art.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 l'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.”

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

“Art.12. Sostenibilitat econòmica i ambiental.

- 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 destinats 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.”
- Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'art.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 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.”
- 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 sostenibilitat econòmica que ponderi 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.”

- 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 que 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”.

Punts bàsics als quals dona resposta l’informe

- a) Impacte de l’actuació en l’hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- b) Posada en marxa dels serveis resultants.
- c) Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Informe

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

- 5. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- 6. Despeses d’implantació i manteniment de les infraestructures necessàries:

2.1 Criteris generals aplicats.

La urbanització de l'àmbit total dels 8 polígons que constitueixen l'àmbit total del pla especial vigent, ja està executada i finalitzada en la seva totalitat.

Les infraestructures s'ha projectat seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats; es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

2.2 Criteris específics de cada infraestructura.

2.2.1 Xarxa viària:

Els materials utilitzats pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

La implantació dels serveis no ha representat un cost addicional tal i com es demostra a l'estudi econòmic.

El manteniment de la vialitat té una ràtio anual de 5 €/m², el que suposa:

$$67.067 \text{ m}^2 \text{ vial} \times 5 \text{ €/m}^2 = 335.335 \text{ €}$$

2.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Depen de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

2.2.3 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.

2.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

No té despeses directes d'implantació i manteniment.

2.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La xarxa s'ha projectat seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

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

2.2.6 Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

S'ha projectat seguint les directrius dels tècnics municipals.

No té despeses d'implantació.

2.2.7 Sistema d'Espais lliures (zones verdes)

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació són els habitualment utilitzats per l'Ajuntament de Lleida.

La implantació dels serveis no ha representat un cost adicional, tal i com es demostra en l'estudi econòmic.

El manteniment de les zones verdes, té una ràtio anual de 3'5 €/m², el que suposa:

$$31.644 \times 3'5 \text{ €/m}^2 = 110.754 \text{ € anuals}$$

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

Total cost de manteniment de la vialitat: = 335.335 € anuals

Total cost de manteniment de la zona verda: 110.754 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT : 446.089 € anuals

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

Es considera que no es necessàri establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

2.4 Sufficiència i adequació des sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en la Modificació de Pla general com a zones dedicades a l'ús residencial i a l'ús hotel·ler.

L'edificació dels habitatges i l'hotel inclosos en l'àmbit de la modificació de Pla general, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada:

Aquests ingressos seran els següents:

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

Considerem als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àmbit es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint en comte el modul bàsic del COAC i els coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona, establim un preu mig de 1.327 €/m² st. (Mr=MbxCgxCtxCqxCu=485x0'95x1'2x1'2x2)

Ingressos anuals estimats sota aquest concepte :

$139.081'2 \text{ m}^2 \text{ st} \times 1.327\text{€/m}^2 \text{ st} \times 0'0377 / 8 \text{ anys} = 869.742'53 \text{ €/any}$

- Impost dels bens immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual en les parcel·les edificades de l'entorn immediat (polígon 1), trobem un valor mig de 6'30 €/m² st.

Quota total anual estimada : $139.081'2 \text{ m}^2 \text{ st} \times 6'30 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 876.211'56 \text{ €/any}$.

TOTAL INGRESSOS : 1.745.954 € anuals

CONCLUSIÓ.

Despeses derivades de l'actuació: 446.089 €

Ingressos derivats de l'actuació
durant els primers vuit anys : 1.745.954 €

Saldo resultant : 1.299.865 €

Es conclou que la proposta es sostenible per l'hisenda pública.

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús
arquitecta del Servei de Planejament i Gestió

9. INFORMES EMESOS PELS ORGANISMES EN RELACIÓ AL PLA ESPECIAL VIGENT EN L'ÀMBIT.

Els informes preceptius emesos pels diferents organismes amb competències en l'àmbit, durant el tràmit del Pla especial "Golf Raimat" aprovat definitivament en data 17 de desembre de 1992 i de Pla especial Golf Raimat aprovat definitivament en data 24 de gener de 2001, vigent en l'àmbit, són els següents:

- **Dirección General de Obras Hidráulicas.**
Confederació Hidrogràfica de l'Ebro.

Emès en data : 31 d'abril de 1993

Signat : Rafael Romeo Garcia, Ingeniero Director del Canal de Aragón i Cataluña.

Sentit de l'informe : Certifica que el projecte de camp de golf es troba dins la zona regable de la Comunitat de regants nº 88 Codorniu, S.A. i que ha sol·licitat aigua, el la quantitat de 95.000 m³ / any per abastir els equipaments públics previstos (serveis i urbanització), estan en tràmit de concessió. (s'adjunta copia).

- **Dirección General de Carreteras.**
Demarcació de Carreteras del Estado en Cataluña.

Data de l'informe : 17 de maig de 1993

Signat : Vicente Vilanova Martínez-Falero. Ingeniero Jefe de la Unidad.

Sentit de l'informe : Favorable amb 5 condicionants. (s'adjunta copia).

- **Dirección General de Carreteras.**

Demarcació de Carreteras del Estado en Cataluña.

Data de l'informe : 29 de desembre 1993

Signat : Vicente Vilanova Martínez-Falero. Ingeniero Jefe de la Unidad.

Sentit de l'informe : Es comuniquen 5 determinacions. (s'adjunta copia).

- **Dirección General de Carreteras.**

Demarcació de Carreteras del Estado en Cataluña.

Data de l'informe : 11 de desembre 2000

Signat : Francisco Alonso Herrero, Ingeniero tècnico de O.P., Jefe de Sección, amb el vist-i-plau de Juan A. Romero Lacasa, Jefe de la Unidad en funciones.

Sentit de l'informe : Els accessos a les urbanitzacions de la Cerdera, i per tant al "Pla especial Golf Raimat 2000", quedaran totalment resolts amb la execució del projecte clau : 33-L-2720 "Construcció d'accessos en la CN-240 Tarragona-San Sebastián-Bilbao, p.k. 103 al 104", que serà executat pròximament per aquest Ministeri. (s'adjunta copia).



Ministerio de Fomento
Dirección General de Carreteras

Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña
Unidad de Carreteras en Lleida

Plaza Sant Joan, 22
25071 Lleida

Lleida, 11 de diciembre de 2000

JARL/m^ajn



MAGI RAVENTOS SAENZ
Carrer Can Majo, 18
08190 SANT CUGAT DEL VALLES

ASUNTO: Informe sobre accesos en La Cerdera
CN-240 pk. 104 T.M. de Lleida.

En relación con su escrito sobre el asunto del epígrafe, esta Unidad de Carreteras informa que los accesos a las urbanizaciones de La Cerdera, y por tanto al denominado "Pla especial golf Raimat 2000" signado por el Arquitecto Dolors Andreu Castellvi en noviembre de 2000, quedarán totalmente resueltos con la ejecución del proyecto clave : 33-L-2720 "Construcción accesos en la CN-240 Tarragona-San Sebastián-Bilbao, p.k. 103 al 104", que será ejecutado próximamente por este Ministerio.

Vº Bº
EL JEFE DE LA UNIDAD
EN FUNCIONES

Fdo.: Juan A. Romero Lacasa



EL INGENIERO TECNICO DE O.P.
JEFE DE SECCION

Fdo.: Francisco Alonso Herrero



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE OBRAS HIDRAULICAS
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO

C.I.F. Q5017001H

**RAFAEL ROMEO GARCIA, INGENIERO DIRECTOR DEL
CANAL DE ARAGON Y CATALUÑA.**

C E R T I F I C A:

Que el proyecto del campo de golf de la S.P.E.D., se encuentra dentro de la zona regable del Canal de Aragón y Cataluña y ubicado en la Comunidad de Regantes nº88 Codorniu, S.A.

Que ha solicitado agua, en la cantidad de 95.000 m³/año para abastecimiento de los equipamientos previstos (servicios y urbanización), estando en trámite de concesión.

Zaragoza, a treinta de
Abril de mil novecientos noventa y tres.





Ministerio de Obras Públicas y Transportes

Secretaría General para las Infraestructuras del Transporte Terrestre
Dirección General de Carreteras

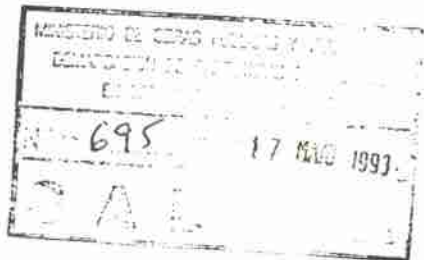
Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña

Plaza San Juan, 22
25071 LLEIDA

Lleida, 17 de Mayo de 1993
VVMF/majn

D. JAUME OLIVA BORDALBA
Representante Legal de
Vallfonda
C/ Majó, nº 13

RAIMAT (Lleida)



ASUNTO : Informe sobre el Pla Especial "Golf Raimat" en término municipal de Lleida.

Examinada la documentación presentada en esta Unidad en fecha 5 de Mayo de 1993, relativa al "asunto", se emite el siguiente informe :

19.- ANTECEDENTES Y DESCRIPCION PLAN ESPECIAL

- El Pla especial "Golf Raimat" contempla la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, con su correspondiente edificación de club social, una zona residencial formada por 52 parcelas de unos 2.000 m². cada una y una zona hotelera compuesta por un hotel de 50 habitaciones y zona anexa de 1.000 m². para recepciones, el plan de etapas es de cinco (5) años, (no consta en la documentación el plazo de la cuarta etapa).
- Los accesos se ubican en el p.k. 104, punto que puede considerarse como crítico por el número de accidentes con víctimas producidos en ese punto.

En la actualidad, esta Unidad está pendiente de la adjudicación del Contrato de Asistencia Técnica para la redacción de un Proyecto de paso a diferente nivel en dicho punto.

Debemos indicar que en dicho punto existe ya el acceso a una urbanización con gran número de chalets, produciéndose además en el mismo punto la finalización de dos vías lentas.

- Se prevé el vallado de todo el sector con seto de 2 m. de altura. La zona de parking se ubica a una distancia de 15 m. del borde de la calzada.
- La carretera N-240 tiene en ese tramo una IMD de 11.000 veh./día, estando prevista su conversión en autovía en el plan director de infraestructuras.

2.- INFORME

En vista de lo anterior, esta Unidad informa favorablemente el plan especial con los siguientes condicionantes:

- 1º.- Todas las instalaciones de poca entidad o desmontables, incluso aparcamientos, etc deberán ubicarse a una distancia mínima de 25 m. del borde de la calzada más próxima. El resto de instalaciones y construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de 50 m. del borde de la calzada.
- 2º.- El seto de vallado deberá ubicarse a una distancia mínima de 8 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera.
- 3º.- Por estar prevista la conversión en autovía de la carretera N-240, ninguna zona practicable para el deporte del golf se ubicará a menos de 25 m. de la arista exterior de la explanación.
- 4º.- Deberá presentarse en esta Unidad un Proyecto constructivo de accesos que contemple la construcción de un enlace a diferente nivel en dicho punto.

Dicho proyecto será redactado con los documentos que figuran en las instrucciones para redacción de proyectos del MOPT.

La construcción de dicho enlace será asumida, en principio, por el MOPT (por disponer de Orden de Estudio para la redacción del Proyecto correspondiente); siendo, en ese caso, de cesión gratuita los terrenos del sector necesarios para su construcción.

- 5º.- Deberá solicitarse a esta Unidad, previo al inicio de las obras, la correspondiente autorización mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización. Dicha autorización no será liberada en tanto no esté redactado y aprobado el correspondiente proyecto de enlace antes mencionado.



EL INGENIERO JEFE DE LA UNIDAD

Fdo.:

Vicente Vilanova
Martínez-Falero



Ministerio de Obras Públicas y Transportes

Secretaría General para las Infraestructuras del Transporte Terrestre

Dirección General de Carreteras

Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña

Plaza San Juan, 22

25071 LLEIDA

Lleida. 29 de Diciembre de 1993

VVMF/majn

Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña Unidad de Carreteras de Lleida	
SALIDA	1612

VALLFONDA S.A.T.

D. JAUME OLIVA BORDALBA

C/ Major, 13

25111 RAIMAT (Lleida)

ASUNTO : Informe sobre el texto refundido del Plan Especial "Golf de Raïmat".

Visto el texto refundido del Plan Especial "Golf de Raïmat" presentado en esta Unidad para la emisión del correspondiente informe, se comunica lo siguiente :

- 19.- Se observa que se ha cumplido el condicionante nº 4 del informe emitido por esta Unidad de Carreteras, en fecha 17 de Mayo de 1993, en lo que respecta al enlace para accesos a las instalaciones.

Los terrenos necesarios para la construcción de dicho enlace serán de cesión obligatoria.

- 29.- Las instalaciones del parking, conforme se especifica en el condicionante nº 1 del informe de fecha 17 de Mayo de 1993 deberán ubicarse a 25 m. del borde de la calzada más próxima, lo que implica separarse del ramal de incorporación del enlace en dirección Huesca, una distancia promedio de 10 metros.

- 39.- Siguen vigentes los condicionantes restantes del informe de fecha 17 de Mayo de 1993.

40.- De forma provisional, y en tanto no se construya el enlace, deberá proyectarse y construirse un acceso a las instalaciones (independientemente del acceso actual a la urbanización existente) y que contemple sólo los movimientos de entrada desde Lleida y salida hacia Huesca. En ningún caso podrán contemplarse giros a izquierda, ni conexiones con el acceso actual a la urbanización existente.

50.- Deberá solicitarse a esta Unidad, antes del inicio de las obras la correspondiente autorización mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización.

Dicho proyecto deberá contemplar, además de las instalaciones detalladas, el acceso provisional antes indicado y el replanteo real de enlace con sus correspondientes características geométricas, taludes, etc.

EL JEFE DE LA UNIDAD



Fdo.: Vicente Vilanova
Martínez-Falero

2. PLÀNOLS

PLÀNOL 1 : SITUACIÓ.....	E:1/50.000
PLÀNOL 2 : PLANEJAMENT VIGENT.....	E.1/5.000
PLÀNOL 3 : PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL.....	E:1/5.000

3. NORMES URBANÍSTIQUES

- 3.1 REGULACIÓ DEL NOU ARTICLE PROPOSAT ART.174 BIS
- 3.2 REGULACIÓ DEL NOU ARTICLE PROPOSAT ART. 188 BIS
- 3.3 MODIFICACIÓ DE L'ART.228 USOS ESPECIALS DE CARÀCTER PRIVAT
- 3.4 MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 2 QUADRE D'USOS DE LA NORMATIVA DEL PGM

Art. 174 bis Zona Unifamiliar tipus 4, clau 5E

1.- Definició de la zona

Compren el creixement residencial amb tipologia d'habitatge aïllat en parcel·la molt gran i baixa densitat, resultant del desenvolupament del Pla especial Golf Raimat.

2.- Objectius generals

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla especial esmentat.

3.- Determinacions de la ordenació

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

4.- Determinacions d'edificació.

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera.

4.2.-Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0'6 m² st/m² sòl.

4.3.-Condicions de parcel·la : es cas de mantenir-se la parcel·lació definida pels projectes de reparcel·lació vigents en l'àmbit, no serà necessàries llicències de parcel·lació. Aquesta parcel·lació podrà modificar-se mantenint el nombre total de parcel·les vigent, així com una dimensió de parcel·la mínima de 1.500m².

4.4.-Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.-Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30 % de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

4.6.-Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5mts del front de vial i a la resta de l'indors, sempre que es mantinguin dins l'envoltent de 45° des dels l'indors mesurats a la cota natural del terreny.

4.7.-Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

- a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis.
- b) L'alçada reguladora màxima serà de 8 metres. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota de la vorera fins a la part de sobre el darrer forjat inclinat o pla.

4.8.-El nivell de la planta baixa es pot elevar un màxim d'un metre respecte de la cota de la vorera però aquesta alçada computarà als efectes de l'alçada màxima regulada en l'apartat anterior.

4.9.-Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'art.119 d'aquestes Normes.

4.10.-Es permesa la construcció de soterranis que ocupin una superfície superior a la de la planta baixa sense que se envaeixin les distàncies lliures als l'indors.

4.11.-La coberta de l'edifici serà de pendent inferior al 35 % i haurà d'arrancar a partir d'un ràfec de 30 centímetres perpendicular a la façana i sobre la perllongació del darrer forjat encara que romangui alçada sobre la màxima permesa.

4.12.-No es permet la construcció de mansardes ni de cap altre element que modifiqui el perfil continu de la coberta. Si es construeixen terrasses en l'interior de la coberta, el perfil d'aquesta ha de mantenir el pendent.

4.13.-Al marge del que s'estableix en els dos apartats anteriors, no es permetrà la construcció d'edificis totalment amb coberta plana.

4.14.-Condicions estètiques de l'edificació

- a) Serà obligatòria la utilització de materials que pertanyin a la gamma cromàtica de tonalitats ocres, arenoses, terroses o vermelloses.
- b) Si es construeix la coberta amb materials pedrís (pissarres o similars), les parets exteriors de l'edificació hauran de ser de material petri d'un color substancialment similar amb el de la coberta essent, en aquest cas, la fusteria exterior del color típic de la fusta envernissada o bé lacada amb tonalitats harmòniques amb la pissarra.
- c) No es permeten els forts contrastes de color com per exemple blanc i negre i tampoc pintar el totxo de cara vista un cop col·locat, ni la utilització d'elements decoratius com a constructius (com per exemple: baranes de pedra artificial blanca). Es a dir, no es permetran les actuacions de color, materials i elements de disseny que suposin un contrast o un fora de contextos de "la unitat paisatgística" (existent) o creada en l'entorn paisatgístic global.
- d) Les edificacions secundàries hauran de complir les condicions estètiques establertes en aquest article.

4.15.- Condicions d'edificació i estètiques de l'espai lliure privat.

- a) En aquest espai es podran construir vestidors, porxos, glorietses, etc. sempre que la seva superfície no superi el 5 % de l'extensió total de l'espai lliure privat i tinguin estructura semioberta amb, al menys, una façana no tancada. Hauran de complir les distàncies mínimes als lindars i no superar l'alçada de 2'20 metres.

- b) En la construcció de piscines també s'haurà de respectar el règim de distàncies mínimes als lindars.
- c) No es permet la construcció de barbacoes com un element autònom sinó que s'hauran d'integrar en l'edificació principal o en l'auxiliar.
- d) Tampoc es permet la construcció de frontons esportius i de qualsevol altra paret que superi l'alçada de 2'20 metres del la cota natural del terreny.
- e) La il·luminació de l'espai lliure privat o de qualsevol dels seus elements constructius s'ha de dur a terme sense produir enlluernament sobre les finques limítrofes o espais d'ús públic.
- f) Les tanques de la parcel·la d'ús privatiu respecte de la façana o façanes s'hauran de dissenyar segons les condicions següents:
 - o Una franja d'alçada no superior a 40 cm de materials opacs preferentment petris, opcionalment es poden plantar setos de xiprers o similar i en cap cas es podrà superar l'alçada de 1,60 mts.
 - o L'espai vuit es pot protegir amb filat o reixa.
 - o Si s'utilitza la reixa s'ha de dissenyar amb elements que potenciïn la verticalitat o l'horitzontalitat evitant els plafons, els florons i les imitacions a la forja, quedant tota ella endinsada dins l'element vegetal.
 - o La porta s'ha de dissenyar i repintar amb tonalitats que harmonitzin amb la resta de la tanca.
- g) Pel que respecta a l'arbrat, les espècies de fulla caduca no hauran de superar el 25 % de les plantades en la parcel·la i s'hauran de separar un mínim de 15 metres del llinar de la parcel·la que sigui veïna amb els terrenys del camp de golf.

4.16.- Condició especial per a l'obtenció de llicència d'obres.

Els projectes que acompanyin la sol·licitud de llicència d'obres hauran d'incloure un plànol colorejat de les façanes i de la coberta

de les edificacions així com de les tanques a façana indicant el color RAL de cada material.

5.- Condicions particulars d'ús.

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

Art. 188 bis Zona Hotelera, clau 8H

1.- Definició de la zona

Compren la unitat de zona hotelera amb tipologia d'edificació aïllada, resultant del desenvolupament del polígon 8 del Pla especial Golf Raimat.

2.- Objectius generals

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla especial esmentat.

3.- Determinacions de la ordenació

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

4.- Determinacions d'edificació.

- 4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada.
- 4.2.-Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0'4076 m² st/m² sòl.
- 4.3.-Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima de 15.000m².
- 4.4.-Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30 % de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

5.- Condicions particulars d'ús.

S'admet l'ús hotelier, motel u aparthotel.

Art. 228 Usos especials de caràcter privat

Les activitats d'usos esportius singulars o de les grans instal·lacions recreatives, que pel seu tamany s'han d'emplaçar en el medi rural, com per exemple els clubs de golf o altres similars, es subjectaran a les condicions següents:

1. Per la seva autorització caldrà la declaració d'interès públic i social, justificada i raonada en el corresponent Pla Especial d'Ordenació, que es tramitarà d'acord al que estableix la legislació urbanística. En tots els casos hauran de definir, els accessos a les infraestructures viàries, l'abastament d'aigua potable i de sanejament, i el tractament de residus en general. Aquesta obligació és una condició "sine qua non" per autoritzar aquest tipus d'ús i/o obres. En tots els casos, si no es justifica per l'adopció de condicions normatives sectorials o urbanístiques específiques, adoptaran les condicions dels apartats següents, que són d'aplicació obligatòria pels clubs de golf.

2. Les condicions de projecció seran les de les NNUU del PGM amb una especial justificació de les condicions del sòl no urbanitzable, i especialment les de subministrament d'aigua per al rec, les instal·lacions i per a l'abastament del Club Social i/o serveis, i la justificació de les condicions de tractament de les aigües residuals, d'acord a aquestes Normes.

3. La superfície mínima de l'autorització serà, per a una finca, de 65 ha de superfície. En l'autorització administrativa es determinarà el caràcter d'interès social i la resta de condicions, els aspectes concrets de prevenció de la formació de nucli de població, i les condicions d'edificació de les NNUU del sòl no urbanitzable. Així del mateix, es tindran en compte totes les determinacions de la legislació urbanística i sectorial vigents.

4. S'incorpora a aquest Pla general el perímetre i les determinacions relatives a la zona esportiva, definides al Pla especial Golf de Raimat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 24 de gener de 2001.

3.4 MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 2 QUADRE D'USOS DE LA NORMATIVA DEL PGM

S'incorporen les dues noves zones , 5E i 8H en el quadre d'usos de l'Annex 2 de la Normativa del PGM, quedan configurat de forma següent:

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús
arquitecta del Servei de Planejament i Gestió

C1	Segons condicions de l'annex 8 del Pla General	C11	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)	C12	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C3	Admès en la modalitat de mercat	C13	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2,	C14	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C15	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C6	Reserva d'aparcament segons Annex 4	C16	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinària agrícola
C7	Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1aparcament/150 m2	C17	Admès en la modalitat de deixalleries
C8	Admès quan el nivell d'incidència >2 i reserva d'aparcament segons Annex 4	C18	Reserva d'aparcament segons Annex 4
C9	Admès en la modalitat de galeries	C19	Excepte escorxadors
C10	Admès quan el nivell d'incidència>2, tamany <1000 m2 i reserva d'a_parcament corresponent a 1 aparcament/50 m2	C20	Admès 1 habitatge/instal·lació quan la superfície total >2500 m2
		C21	Condicionat a les disposicions de la Llei d'Equipaments Comercials i al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials
		C22	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del pp del sector o en parcel·la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
		C23	Mantenint condicions d'edificació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIO, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECIFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXI COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

**DOCUMENT ANNEX AL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA
GENERAL DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL "GOLF RAIMAT"**

Quantificació i ubicació de la cessió de sòl en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic del Polígon d'Actuació Urbanística "UA 92"

El sòl a cedir a l'Ajuntament en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic del Polígon d'actuació Urbanística "UA 92", definit en la Modificació de Pla General de Lleida en l'àmbit del Pla especial "Golf Raimat", en compliment de l'article 43, del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, es quantifica en 38.867'5 m² de superfície de Zona hotelera, clau 8H, ubicada ocupant la totalitat de la unitat de zona amb aquesta qualificació.