
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PEL CANVI D'ORDENACIÓ I CONCRECIÓ VOLUMETRICA DE L'ÀMBIT COMPRÉS
ENTRE EL CARRER VILA-RODONA I EL SECTOR SUR 36, DINS DEL POLÍGON 2
DEL SECTOR SUR 31 i art. 166 DE LES NNUU**

**AJUNTAMENT DE LLEIDA
Setembre de 2009
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme**

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodonà i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector SUR 31 i art 166 de les NNUU, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Finalitat i objecte de la modificació.
- 1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.3 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.4 Estructura de la propietat.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.6 Normativa urbanística d'aplicació.
- 1.7 Planejament urbanístic vigent.
- 1.8 Descripció de la proposta.
- 1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.10 Planejament proposat.
- 1.11 Programa de participació ciutadana.
- 1.12 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.13 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.14 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC

6. PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I.1. Situació	1:25.000
I.2. Ortofotomapa	1: 2.000
I.3. Estructura de la propietat	1: 2.000
I.4. Planejament vigent.	1: 2.000

ORDENACIÓ

O.1. Proposta d'ordenació	1: 2.000
---------------------------	----------

ANNEX1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. Suspensió de llicències.

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

1.2 Concreció del termini de suspensió.

1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

2. Resum.

2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

3. Plànols.

3.1 Àmbit de suspensió de llicències.

1: 2.000

3.2 Delimitació de l'àmbit de la modificació.

1: 2.000

3.3 Planejament vigent (Pla general d'ordenació urbana).

1: 2.000

3.4 Proposta d'ordenació.

1: 2.000

ANNEX 2. CONVENI DE CESSIÓ ANTICIPADA

ANNEX 3. SEPARATA ZONES VERDES (art. 95.6 TRLU)

1. Memòria justificativa.

2. Plànol comparatiu zones verdes.

ANNEX 4. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit, reubicant les zones i sistemes i determinant una nova ordenació volumètrica que permeti un millor funcionament del conjunt, garantint així la viabilitat econòmica de l'actuació.

En aquest sentit, la modificació canvia la ubicació de les zones d'aprofitament privat de forma que es proposen donant front al carrer Vila-rodona i al vial límit amb el sector SUR 42 permetent, així, suprimir una part del sistema viari innecessària pel funcionament del conjunt del sector.

1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 13.703,06 m².

Part de la superfície delimitada, correspon a un vial en sol urbà consolidat, en una superfície de 186,82 m², mentre que la resta es troba inclosa dins de polígon 2 del sector SUR 31.

Aquest àmbit està delimitat bàsicament per:

El col·legi públic Magraners al nord-est, el sector de sòl urbanitzable SUR 36 al sud-est, el sector residencial SUR 42 al sud-oest i la futura prolongació del carrer Vila-rodona al nord-oest.

1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector SUR 31 i l'article 166 de les NNUU, és una operació d'iniciativa pública en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Text refós 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual del PGOU, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

La redactora del document de Modificació és l'arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida Laura Fortuny i Farrús.

1.4 Estructura de la propietat

La totalitat de l'àmbit correspon a propietat municipal. Així, la superfície inclosa dins de l'àmbit del sector SUR 31, ho és d'acord amb el conveni de cessió anticipada de data

11/04/06, que s'adjunta com Annex 2, i la superfície fora de l'àmbit, correspon a superfície municipal en tant la seva qualificació de sistema viari.

D'acord al citat conveni, Promociones y Construcciones Cerbat SL cedeix anticipadament 18.159,50 m² de terreny qualificats d'equipament comunitari, parc urbà i vialitat, reservant-se els drets d'aprofitament urbanístic que li corresponen en el SUR 31.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

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

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

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

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

En data 28/05/2004 el Ple de l'Ajuntament va aprovar la imputació dels costos de les obres de desviament de les línies elèctriques en la zona Bordeta-Magraners i d'execució del col·lector general del camí de Picós, publicant-se al BOP núm. 78 de data 24/06/2004

En data 21/06/2006 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida al sector SUR 31 (Torre Salses), publicant-se al DOGC núm. 4731 de data 02/10/2006

En data 26/05/2006 el Ple de l'Ajuntament va aprovar el Conveni de gestió urbanística de cessió anticipada corresponent a la finca propietat de Promociones i Construcciones Cerbat, AL, situada en l'àmbit del SUR 31, qualificada segons el Pla parcial en tràmit d'equipament, espai lliure i vialitat subscrit en data 11/04/2006 per l'Ajuntament de Lleida i Promociones i Construcciones Cerbat, SL.

En dat 21/06/2006 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42), publicat al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

En data 5/10/2007 l'Excm. Ajuntament en Ple va aprovar definitivament el Text refós del projecte del Pla parcial urbanístic del SUR 31, Torre Salses, pendent de publicació a la presentació del projecte d'urbanització i dels avals (aportats el 2.02.2008).

En data 14/07/2009 s'aprova inicialment, per la Junta de Govern local, la Delimitació poligonal del SUR 31.

En data 14/07/2009 s'aprova inicialment, per la Junta de Govern local, el Projecte de reparcel·lació del polígon 1 del SUR 31.

En data 14/07/2009 s'aprova definitivament, per la Junta de Govern local, el Projecte d'urbanització del polígon 1 del SUR 31.

Simultàniament, s'està tramitant la modificació puntual del Pla Parcial SUR 31 pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-Rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector.

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 81-85, 166, 167 i 196 de l'articulat del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.
Articulat del Pla parcial SUR 31.

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

El Planejament vigent en els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual classifica el sector com a sòl urbanitzable delimitat i el qualifica de "Zona d'urbanització residencial tipus 2, Clau 12 B, d'acord a l'article 196, el qual es transcriu íntegrament:

Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B

1. Definició de la zona

Correspon als sòls urbanitzables de densitat mitjana, amb flexibilitat tipològica.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

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

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

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 45 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord a l'Art. 189:

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

2. Sistemes locals.

- Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector ó 18 m²/habitatge
- Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge
- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

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

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada o en filera per l'habitatge unifamiliar i el tipus d'edificació oberta per l'habitatge plurifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. No obstant es fixa la parcel·la mínima de 400 m² en tipologia d'habitatge plurifamiliar i 200 m² per l'habitatge unifamiliar en filera.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 65 hab./Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO o Règim especial en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 65 Hab/Ha = 485 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

Corresponents a l'increment de densitat – 7,4675 Ha x 20 Hab/Ha = 149 hab.
distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.

Corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab/Ha -
336 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.

Corresponents a la reserva del 10% amb destí Habitatge Concertat
336 hab x 0,1 = 33 HC equivalents al 10% del sostre.

Total Habitatges HPO – 142.

Total Habitatges HC – 107.

Total Habitatges Lliure – 236.

La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte de Pla parcial Urbanístic.

6.2- Les cessions obligatòries per a sistemes computaran d'acord amb l'art 189 i amb l'art 16 del Decret 287/2003. segons la distribució següent:

a) Sistemes Generals

Verd Lineal VL	6.824 m2
Parc Urba PU	19.492 m2
Equipaments	7.772 m2
Vialitat	11.750 m2
Total cessions SS.GG	45.838 m2

b).- Sistemes locals Espais Lliures

Els sistemes locals d'espais lliures són inferiors als 19.492 m² de Parc Urbà, conseqüentment aquests comptabilitzaran als efectes del compliment de la cessió dels sistemes locals d'espai lliure.

Hab.	M ² Hab.	M ² Espai Lliure
485	18	8.730
149	10	1.490
Total		10.220

c).- Sistemes locals d'equipament.

	Hab.	M ² Hab.	M ² Espai Lliure
Equipament docent	485	10	4.850
	Sup. Sector m ²	%	
Equipament assistencial	74.675	4	2.987
		Total	7.837

Els sistemes locals es sumaran als sistemes generals d'equipament configurant dos àrees segons s'estableix a la planimetria de la modificació puntual.

d).- Sistema viari. Es complementaran en el Pla Parcial si s'escau els Sistemes Generals.

e).- Aparcaments. El Pla Parcial preveurà la reserva d'un plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

6.3. L'accés al sector des de la carretera N-240a, es realitzarà des d'una rotonda que construïran els promotors, d'acord a la documentació aportada a la Demarcació de Carreteres de l'Estat sobre la que s'ha emès informe favorable en data 13 d'octubre de 2005, de manera que en el Pla parcial urbanístic, es concretarà la solució concreta d'accés al sector.



Ajuntament de Lleida

D'acord a l'actual ordenació de la zona d'aprofitament de l'àmbit, la edificació es regula d'acord a l'article 167, que es transcriu literalment:

Art. 167 Zona Urbana Residencial - Clau 3A

1.- Definició de la zona.

Comprèn les zones de desenvolupament recent en els barris perifèrics sobre parcel·lacions històriques. Normalment es caracteritza pel predomini de l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres sense excloure l'habitatge unifamiliar.

2.- Objectius generals.

És objectiu del Pla la continuació de la política de millora de l'espai públic i privat i en especial el reequipament i la configuració dels nous eixos cívics que han de connectar físicament i qualitativa amb el centre de la Ciutat.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).

El desenvolupament del previst a l'apartat 2b i 3 de l'article 26 de l'esmentat Decret Legislatiu, serà possible a nivell de parcel·la amb la finalitat de regularitzar la profunditat edificable i/o adaptar les alçades en el front d'illa de que es tracti, respecte de les edificacions veïnes en les condicions de l'Art. 15 d'aquestes Normes.

3.2.- Els canvis d'ordenació i de tipologia de l'edificació restarà condicionada al següent:

- a) Àmbit mínim, la unitat de zona complerta o una superfície mínima de 1000 m².*
- b) Reserva d'espais lliures, el que resulti d'aplicar 18 m²/habitatge calculat a raó de 90 m² construïts/habitatge. Els espais lliures admetran la inscripció d'un cercle de 20 metres de diàmetre.*
- c) Envolvent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45º traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60º des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.*
- d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltant determinada anteriorment.*
- e) Densitat màxima neta d'habitatges, 100 habitatges/Ha.*
- f) La proposta de canvi d'ordenació restarà condicionada a la tramitació i aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior que incorporarà les determinacions anteriors i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat. En l'expedient de Pla Especial caldrà acreditar la propietat de l'àmbit sotmès a reordenació.*
- g) L'edificabilitat màxima admesa no superarà la calculada en base als paràmetres de l'apartat 4.2 d'aquest article, segons determinacions del plànol 1/2000 d'ordenació del present Pla.*

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació tancada amb tipologia de vivenda plurifamiliar i/o unifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.



Ajuntament de Lleida

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 120 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si a compleixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació). El front mínim de la parcel·la es fixa en 6 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) Planta baixa, la planta baixa en l'interior d'illa serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45° i no serà superior a 9 m., inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) Planta pis, segons determinacions de fondària màxima del plànol E 1/2000 del present Pla.

c) Altells, seran admesos en els fronts de carrer determinats en el plànol E 1/2000 del present Pla.

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

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

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

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

6.- Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 3AP

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| - Usos: | Habitatges de protecció pública |
| - Densitat: | 1 hab/70 m ² st |

D'acord a la modificació puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, el sistema d'equipaments i el d'espais lliures, venen regulats de la manera següent:

4. Paràmetres de l'ordenació

4.1 Sistema d'equipaments, restaran regulats d'acord al següent:

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que regiran la seva construcció són:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Intensitat màxima de l'edificació: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de la edificació: 50%
- Alçada màxima: 16 m pel damunt de la cota natural del terreny.
- Separació a alineacions de façana: 3m.

4.2 Sistema d'espais lliures

Comprende el sòl d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai lliure.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua en el plànol de zonificació.

La urbanització s'haurà de concretar en un projecte d'urbanització complementari.



Ajuntament de Lleida

D'acord a la nova ordenació proposada en la modificació, caldrà modificar l'article 166 Zona d'edificació oberta, clau 2E, de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que es transcriu a continuació:

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

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

2.- Objectius generals.

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

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

3.- Determinacions de l'ordenació.

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

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

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

4.- Determinacions de l'edificació.

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

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²/m²s.

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

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

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

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

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

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

5.- Condicions particulars d'ús.

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



Ajuntament de Lleida

1.7.2 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Sistema viari	Dins del sector SUR 31	3.551,45 m ²
	Fora del sector SUR 31	186,82 m ²
Sistema espais lliures	Zona verda o jardí	3.357,51 m ²
	Parc urbà	872,95 m ²
Equipaments		2.080,93 m ²
Sòl aprofitament privat 3AP		3.653,40 m ²
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		13.703,06 m ²

1.8 Descripció de la proposta.

La present modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida es concreta en el canvi d'ordenació de part dels terrenys del sector SUR 31, eliminant el sistema viari de l'àmbit, tot augmentant el sistema d'espais lliures, el sistema d'equipament comunitari i el sòl d'aprofitament privat, sense que, en cap cas, suposi un augment del sostre o la densitat del conjunt.

Els terrenys es componen en bona part del polígon 2 del sector, d'acord amb la delimitació poligonal que es troba actualment en tràmit.

L'ordenació proposada, que es concreta en els plànols d'ordenació, defineix dos parcel·les edificables, de 2.451,62 m² i 2.592,68 m² de superfície cadascuna.

La proposta planteja una ordenació en sis blocs aïllats de 20,10 x 20,10 m en planta i cinc plantes d'alçada, ubicats al perímetre de l'àmbit de modificació amb front a la futura prolongació del carrer Vila-rodona i el carrer límit entre el SUR 31 i el SUR 42.

En la zona d'aprofitament privat es determina una zona lliure d'edificació, sobre rasant, que constituirà espai lliure privat de les parcel·les.

Per tal de concretar la nova ordenació es canvia la qualificació de la zona d'aprofitament privat, passant de 3AP a 2EPG i modificant, en conseqüència, l'article 167 de les normes urbanístiques del Pla general de Lleida per tal de crear una subzona d'habitatge de protecció pública dins de la Zona d'edificació oberta.

En relació al sistema d'equipaments comunitaris, i atès la incorporació realitzada d'ofici en les normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic del SUR 31, en la seva aprovació definitiva, que remet a la regulació del Pla general, es proposa deixar sense efecte la regulació específica del sistema d'equipaments realitzada en la modificació puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, que es concreta en l'article 167 del PGL.

Respecte de la ordenació, es proposa augmentar la superfície dels equipaments en 1.143,96 m², i unificar les dues peces en una sola, amb un total de 3.224,89 m², situant-la en contacte amb el sòl urbà ja qualificat d'equipament comunitari.



Ajuntament de Lleida

Es defineix per aquest equipament, un gàlib edificatori màxim de manera que l'edificació formalitzarà un pas lliure d'edificació que permetrà la connexió entre el carrer del Camp i el parc urbà inclòs en l'àmbit del sector SUR 36.

La proposta també planteja la reorganització del sistema d'espais lliures, ampliant la seva superfície fins a 5.433,87 m², ubicant-los en la zona interior d'illa, en contacte amb el parc urbà definit en el SUR 36, a l'est de l'àmbit de modificació. Puntualitzant que, d'aquesta superfície qualificada de sistema d'espais lliures, seria computable com a tal una superfície de 4.938,27m², ja que la resta no té la dimensió mínima exigida pel Pla general.

Així, la modificació es concreta en els aspectes següents:

1. Determinar gràficament la ordenació de l'àmbit.
2. Suprimir la totalitat del sistema viari dins de l'àmbit de la modificació.
3. Unificar la superfície qualificada d'equipaments comunitaris i ubicar-la en contacte amb l'equipament existent.
4. Augmentar la superfície de zones verdes i qualificar-les de Parc Urbà.
5. Modificar la tipologia edificatòria.
6. Augmentar en una unitat el número de plantes permeses.
7. Establir una nova qualificació de les zones.
8. Modificar la regulació de la zonificació vigent.
9. Deixar sense efecte la regulació dels sistemes d'equipaments vigent en el sector.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

Àmbit modificació:	13.703,06 m ²
Superfície fora del sector SUR 31	186,82 m ²
Superfície dins del sector SUR 31	13.516,24 m ²
Espais lliures	
computable	4.938,27 m ²
no computable	495,60 m ²
Equipament comunitari	3.224,89 m ²
Sòl d'aprofitament privat:	5.044,30 m ²
Sostre total:	12.148,90 m ²
Núm. hab. protecció oficial, HPO	170habitatges
Ràtio habitatges:	1 hab/70 m ² sostre



Ajuntament de Lleida

1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

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

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi la possibilitat de fer viable la construcció d'habitatge protegit en aquest i en tots els àmbits del municipi.

Aquesta modificació resta justificada per la possibilitat de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, mitjançant la supressió de la vialitat innecessària prevista dins de l'àmbit i la consegüent disminució dels costos d'urbanització dels vials, definits per la modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, aprovada i vigent.

Cal entendre, per tant, que el projecte d'urbanització del SUR 31, aprovat definitivament, que incorpora la totalitat de les obres d'urbanització del polígon 1 i el vial principal del polígon 2 permet la ubicació de la totalitat de l'edificació amb front als vials urbanitzats de manera que no restaran vials per urbanitzar dins de l'àmbit.

La justificació de l'ordenació ve determinada per l'estudi i concreció de la disposició dels blocs edificables, que s'articulen entre ells buscant l'adaptació a les preexistències en l'àmbit i a les relacions de connectivitat i transparència amb la gran zona verda prevista a l'altra banda de l'actuació, en el sector SUR 36.

En aquest sentit, i per tal de fer coherent la proposta de regulació amb el Pla General, cal modificar la qualificació urbanística actual a Zona d'edificació oberta, subzona d'habitatge de protecció oficial de règim general, Clau 2EPG.

D'altra banda, la tipologia proposada, permet la distribució de 5 o 6 habitatges en cada planta. Aquest paràmetres són el resultat de l'estudi per a l'adequació volumètrica de l'edificació i la seva integració a l'entorn urbà i a la correcta relació tipològica dels habitatges amb la ordenació prevista, la qual assoleix una adequada relació entre la mida mitjana dels habitatges (70 m² construïts) amb el model previst.

L'augment de l'alçada de l'edificació resta justificat per la unificació de les determinacions en la resta del SUR 31 i en els fronts de la edificació previstos.

Les zones verdes actuals determinades pel planejament, per la seva forma, extensió i configuració resulten dos espais de poca entitat i de difícil utilització i manteniment i, per tant, la nova configuració dona un millor resposta funcional i de qualitat formal respecte al planejament vigent.

Es considera, per tant, justificat el canvi de qualificació de zona verda o jardí a parc urbà d'acord amb les determinacions del Pla general d'ordenació urbana en el seu article 143, ja que, unida amb el parc urbà del sector SUR 36, constitueix una àrea d'esbarjo de gran dimensió de contacte de la gran ciutat amb l'horta.

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les necessitats públiques i privades.



Ajuntament de Lleida

1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en:

- 1.10.1 La modificació del plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat del Pla general de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, text refós 2001, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.
- 1.10.2 La modificació del redactat de l'article 166, Zona d'edificació oberta, clau 2E, de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.
- 1.10.3 La Modificació de la regulació del Sistema d'Equipaments en el sector, en el sentit de deixar-la sense efecte.

1.11 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, motor d'aquesta Modificació puntual, garantitza el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector SUR 31, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n deriven, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, en el seu article 7è, es determina que són objecte d'avaluació ambiental, les modificacions de plans i programes següents:

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.



Ajuntament de Lleida

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

La modificació del Pla General que es proposa, no suposa cap dels supòsits previstos per la llei. Al tractar-se d'un canvi d'ordenació, i no comporta diferències en els efectes previstos en el medi ambient, ni autoritza a projectes ni activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

La modificació, no comporta modificacions en la classificació de sol, ni l'admissió de nous usos o més intensitats d'us.

Així, de l'exposat, se'n pot despendre que la proposta no suposa cap impacte paisatgístic ni ambiental respecte de la proposta inicial, i d'altra banda la modificació no altera paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.



Ajuntament de Lleida

1.13 Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb el que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han de incorporar, com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

"Article 3

Àmbit d'aplicació

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

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

La present modificació canvia l'ordenació de la zona d'aprofitament privat alhora que altera la ubicació de les peces qualificades de sistema d'equipaments comunitaris i de les zones verdes previstes pel Pla general en un àmbit de sòl urbanitzable, tot augmentant les seves superfícies, per l'eliminació d'una part del sistema viari que resultava innecessari pel correcte funcionament del conjunt.

La proposta, per tant, no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

Tot i això la Modificació puntual del Pla parcial SUR 31 pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector, incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat pel Servei d'Enginyeria-Mobilitat de l'Ajuntament de Lleida.

1.14 Informe de sostenibilitat econòmica

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

En aquest cas, la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos i despeses de la hisenda pública.

Fonaments de dret

1.14.1 RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

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

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en



Ajuntament de Lleida

particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

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

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

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

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

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

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

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

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

1.14.3 Aspectes legals als que dona resposta l'informe:

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.14.4 Informe

Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

La modificació suposa el canvi d'ordenació dels habitatges de protecció oficial qualificats com a 3A per tal d'eliminar una vialitat innecessària i augmentar el sistema d'espais lliures amb l'objectiu de millorar-ne la seva forma i funcionalitat, al poder unir-los amb el parc urbà del sector SUR 36 contigu a l'àmbit de modificació.



Ajuntament de Lleida

Per tant, la modificació augmenta la superfície de sòl destinat a usos productius en 1.390,90m², sense augmentar ni l'edificabilitat ni la densitat del conjunt.

El total de 5.044,30 m² de superfície destinada a ús residencial està inclosa dins de l'àmbit de la modificació, que abasta una superfície de 13.703,06 m² de terreny amb característiques similars. Per tant, es pot determinar que el sòl continua essent apte i adequat per als usos productius que s'hi ha de desenvolupar.

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

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Tenint en compte que, tot i la variació de superfície, la modificació no varia el sostre i la densitat del conjunt, les despeses d'implantació seran les mateixes que ja tenia l'àmbit en qüestió.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

La modificació suposa eliminar el sistema viari de tal forma que es passa d'una superfície de 3.738,27 m² a 0,00 m² de superfície.

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

$-3.738,27 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = -28.971,59 \text{ €}$ anuals que s'estalvia l'administració amb la modificació que es tramita.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació dels aparcaments no té incidència sobre la previsió d'aigua potable

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

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

La modificació suposa l'augment del sistema d'espais lliures de tal forma que es passa d'una superfície de 4.230,46 m² a 5.433,87 m² de superfície, el que suposa un augment de 1.203,41m².

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

$1.203,41 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 5.270,94 \text{ €}$ anuals

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



Ajuntament de Lleida

TOTAL DISMINUCIÓ DEL COST DE MANTENIMENT - 23.537,72 €/any

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

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

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

La modificació que es planteja no suposa ingressos extraordinaris per a la administració ja que no s'augmenta el sostre del conjunt de l'àmbit. Per tant obtindríem els mateixos ingressos per llicències d'obres, taxes de construcció i impostos de béns immobles.

TOTAL INGRESSOS 00,00 €/any

B5 Conclusió:

Total disminució del cost de manteniment 23.537,72 €/any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

Lleida, setembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

S'afegirà l'apartat 6. Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 2EPG, a l'article 166 Zona d'edificació oberta, clau 2E, de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que restarà de la següent manera:

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

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

2.- Objectius generals.

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

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

3.- Determinacions de l'ordenació.

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

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

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

4.- Determinacions de l'edificació.

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

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²/m²s.

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

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

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

5.- Condicions particulars d'ús.

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

6.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta.

6.1 La clau genèrica 2E, rebrà els subíndex necessaris per identificar l'adscripció dels sostre corresponent al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents:

6.1.1 Subzona 2EPG, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció oficial en règim general, amb els següents paràmetres d'ordenació:

Es destinarà el 100% dels sostre a habitatges amb protecció oficial de règim general.
La densitat neta és de 70 m²st/habitatge.

6.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges amb protecció pública de la sub-zona 2EPO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.



Ajuntament de Lleida

Se suprimeix l'apartat 4rt de la modificació puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, que regula el sistema d'equipaments i el d'espais lliures, que actualment tenen el redactat següent:

4. Paràmetres de l'ordenació

4.1 Sistema d'equipaments, restaran regulats d'acord al següent:

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que regiran la seva construcció són:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Intensitat màxima de l'edificació: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de la edificació: 50%
- Alçària màxima: 16 m pel damunt de la cota natural del terreny.
- Separació a alineacions de façana: 3m.

4.2 Sistema d'espais lliures

Compren el sòl d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai lliure.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua en el plànol de zonificació.

La urbanització s'haurà de concretar en un projecte d'urbanització complementari.

Lleida, setembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

3. GESTIÓ

La proposta no altera els aprofitaments urbanístics del sector en la mesura que els canvis proposats afecten només el polígon 2 del sector SUR 31, terrenys corresponents a part dels equipaments de l'àmbit, cedits anticipadament, que es van modificar posteriorment atorgant-los aprofitament urbanístic provinent del SUR 42, aprofitament que amb la present modificació canvia d'ordenació, però no de quantia.

Per aquesta raó, la modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari alterar la divisió poligonal i els instruments de gestió, que actualment es troben en tràmit.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei, doncs aquest, ja va ser establert en la modificació puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que a l'àmbit de la modificació no li correspon cap càrrega de les que es detallen a l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, donat que les càrregues d'urbanització corresponen a la resta del sector, als propietaris dels terrenys del polígon 1, de la divisió poligonal en tràmit, donat que originàriament els terrenys estan reservats per equipaments comunitaris.