

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER A LA CREACIÓ DE LA NOVA ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA, CLAU 2F, LA
MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 138 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I L'ORDENACIÓ
DE L'ILLA DELIMITADA PEL PASSEIG ONZE DE SETEMBRE I ELS CARRERS RODA
D'ISÀBENA I SANT HILARI I LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UA 93**

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Desembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta, Cap de Secció de Planejament i Gestió.



CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general de Lleida són:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.
- 1.4 Estat actual.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.6 Planejament vigent.
- 1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta
- 1.8 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.9 Planejament proposat.
- 1.10 Programa de participació ciutadana.
- 1.11 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.12 Mesures per a una mobilitat sostenible.
- 1.13 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. INFORME AMBIENTAL

6. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.

7. ESTUDI ECONÒMIC

8. PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I1 Situació	1:25.000
I2 Ortofotomapa	1:5000
I3 Estructura de la propietat	1:1000
I4 Planejament vigent	1:2000

ORDENACIÓ

O1 Proposta d'ordenació	1:2000
-------------------------	--------

ESTUDI VOLUMÈTRIC. (No normatiu)

E1 Ordenació de l'edificació	1:1000
E2 Alçats	1:1000



Ajuntament de Lleida

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 Plànol de suspensió de llicències.
- 3.2 Plànol de delimitació de l'àmbit de la modificació.
- 3.3 Plànol de planejament vigent.
- 3.4 Plànol de planejament proposat.

ANNEX 2. Conveni de Gestió Urbanística.

ANNEX 3. Zones verdes. (art. 95.6 TRLU)

ANNEX 4. Modificació del PGOU al SUR 14

ANNEX 5. Determinacions PGOU clau VL

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Delimitació del sector de planejament

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Aquets àmbit comprèn bàsicament per l'illa delimitada per:

- El Passeig Onze de Setembre.
- El carrer Roda d'Isàbena.
- El carrer Sant Hilari.

La superfície total de l'àmbit, segons aixecament topogràfic, és de 2,527Ha.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual de PGOU per a la creació de la nova Zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística UA. 93, al municipi de Lleida, 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 de 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.

1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.

D'acord amb la informació de que es disposa, el 81,96% de l'àmbit (20.718,09 m²) és de titularitat privada i més concretament del sr. Josep Isern Elies i de la sra. Antònia Isern Elies, per meitats indivises, mentre que els 18,04% restant (4.559,19 m²) és de titularitat pública, propietat de l'Ajuntament de Lleida.

Els propietaris inclosos en la present modificació, es relacionen en el quadre següent:

Ref. Cadastral	Direcció	Titular	Superfície dins l'àmbit
1610501CG0111B0001UT.	Passeig Onze de setembre 13 Roda d'Isàbena 1-4-6-8-10-12-14	Josep Isern Elies Antònia Isern Elies	20.718,09 m ²
1610502CG0111B001HT	Passeig Onze de setembre 15 Roda d'Isàbena 16-18	Ajuntament de Lleida	4.559,19 m ²
			25.277,28 m ²



Ajuntament de Lleida

La finca propietat del sr. del sr. Josep Isern Elies i de la sra. Antònia Isern Elies es troba inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida al tom 1.799, llibre 1.027, foli 122, finca 4200. La seva referència cadastral és 1610501CG0111B0001UT.

La finca propietat municipal es troba inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida al tom 1.783, llibre 1.012, foli 174, finca 66790. La seva referència cadastral és 1610502CG0111B001HT.

La relació registrals dels titulars i altres propietaris de drets dels últims 5 anys es relacionen en el quadre següent:

Finca registral		Titular
4200		Maria Elies Comes Josep Isern Elies Antonia Maria Dolores Isern Elies
66790		Ajuntament de Lleida

2

Al plànol I3-Estructura de la propietat, s'identifiquen gràficament les propietats incloses dins l'àmbit de modificació.

1.4 Estat actual

L'àmbit objecte de Modificació es troba parcialment ocupat, quan a la parcel·la privada, en la qual hi ha dos magatzems i un habitatge.

Sobre la part corresponent als sòls propietat municipals es situen part de les instal·lacions de ventilació del túnel de ferrocarril soterrat seguint el traçat del Passeig Onze de Setembre.

L'àmbit té forma triangular i amb pendent en sentit oest-est, i les seves rasants van des de la +173,98 a l'extrem oest fins a la +166.09 de l'extrem sud-est, passant per la +168,30 de la cruïlla del Passeig Onze de setembre amb el carrer Sant Hilari.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

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 18/12/2007, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la Modificació del Pla general d'ordenació de Lleida en relació amb els articles 143 i 146, per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins.



Ajuntament de Lleida

En data 29/5/2009, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'ha aprovat definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del sector SUR14. L'anterior resolució ha estat publicada al DOGC núm. 5402, de data 17/6/2009.

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 94 del Decret Legislatiu 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 queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 83 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei. Paral·lelament a l'aprovació inicial d'aquest expedient, s'exposarà públicament el document d'avaluació ambiental.

Així mateix, serà d'aplicació allò establert a l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, apartats 1 i 2, quan a la modificació de zonificació o ús urbanístic dels espais lliures i la seva tramitació i apartat 5 quan a la seva justificació gràfica i escrita.

L'objecte de la Modificació puntual del PGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual del PGOU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes urbanístiques, gestió i pla d'etapes, estudi econòmic. Fa també referència pertinent a la informació mediambiental.

1.6 Planejament vigent

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

- El Pla general de Lleida classifica l'àmbit de la Modificació com a sòl urbà, amb la qualificació majoritària d'espai lliure, clau VJ, zones verdes o jardins i en menor proporció de sistema viari. Aquest sòls de sistemes no es troben inclosos en cap sector de planejament derivat ni unitat de gestió.
- L'edificabilitat mitjana del polígon fiscal on s'inclouen els sòls de sistemes objecte del present expedient de Modificació puntual és de 0,95 m²st/m²s.
- Així mateix, cal indicar, que dins l'expedient de la Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del sector SUR14, aprovat definitivament, es preveu un increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl, respecte dels establerts pel planejament general vigent i dels mínims que determina l'ordenament urbanístic de Catalunya.

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Lleida, la regulació normativa és la següent:



Ajuntament de Lleida

APARTAT 5 SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

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

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

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

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

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

a) Els equipaments de propietat privada del sòl, existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, dins de les condicions de l'Art. 39.2 d'aquestes Normes.

b) Les construccions d'usos educatius, socio-culturals, esportius i sanitari-assistencials, portades a terme per fundacions acollides a la legislació de la beneficència o per cooperatives.

c) Les construccions destinades al culte de confessions religioses, així com els edificis residencials especials per estudiants o persones grans i de forces militars o de la seguretat pública.

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

2.- Els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació d'aquestes normes, altres que així s'estableixi mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic. A tal efecte, només es pot determinar la titularitat privada d'un equipament de titularitat pública si es compleixen les condicions següents:

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

b) El Pla especial ha de preveure el simultani establiment de nous sòls qualificats d'equipaments comunitaris de titularitat pública per mantenir globalment dins del municipi les superfícies destinades a equipaments públics.

c) La proposta no pot suposar cap reducció en el sector on es prevegi el canvi de titularitat de pública a privada, de la superfície d'equipaments públics de caràcter local

d) Els terrenys qualificats com a sistema d'equipament comunitari de titularitat pública no han de tenir prevista expressament en cap pla d'ordenació territorial o urbanística, una actuació pública concreta per a la implantació d'un equipament ja determinat.

e) En el cas que els terrenys qualificats com a sistema d'equipament comunitari de titularitat pública hagin estat obtinguts per cessió obligatòria i gratuïta o per expropiació en desenvolupament del planejament



Ajuntament de Lleida

urbanístic, només es pot establir la titularitat privada en aquells supòsits en que d'acord amb la legislació aplicable, no es genera el dret de reversió.

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

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

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

- a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5000 m², excepte el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.
- b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.
- c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assoliment de 30° d'inclinació.

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

- a) Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1.000 m².
- b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

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

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

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)



Ajuntament de Lleida

- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Público-administratiu, religiós i cementiri-funerari (clau EP)

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

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

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

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada:

- a) si s'ocupa la totalitat de l'illa
- b) si les característiques funcionals de l'equipament o dotació així ho justifiquen
- c) si les condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants així ho justifiquen

Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.

Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

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

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

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

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà en la que es trobin situats, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, a través d'un estudi d'Estudi de Detall, segons les disposicions següents:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
- c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

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

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

APARTAT 7 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES



Ajuntament de Lleida

Art. 143 Definició, identificació i tipus

El sistema d'Espais Lliures, és el conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esplai i de lleure, per usos culturals i pel gaudi del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals i per a la protecció dels contactes de la ciutat amb l'horta.

El sistema d'Espais Lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

<i>Parcs d'Interès Naturals</i>	<i>Clau PN</i>
<i>Parcs Territorials</i>	<i>Clau PT</i>
<i>Parcs Urbans</i>	<i>Clau PU</i>
<i>Zones verdes o Jardins</i>	<i>Clau VJ</i>
<i>Verds urbans o Places</i>	<i>Clau VU</i>
<i>Espais lliures lineals</i>	<i>Clau VL</i>
<i>Verds esportius</i>	<i>Clau VE</i>

Les definicions d'aquestes categories d'espais lliures són les següents:

D. Zones Verdes i Jardins (VJ)

Compreu les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs infantils, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. S'accepten l'ús d'aparcament i/o equipament comunitari en el subsòl, però de propietat i servei públic.

Així, atès que la superfície sobre la rasant serà preferentment arbrada o enjardinada, caldrà que es prevegi com a mínim un metre de gruix per fer la plantació corresponent.

Constitueixen el sistema de zones verdes i jardins, els espais identificats amb la clau VJ en els plànols d'ordenació del Pla General.

Art. 144 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "Verds privats" qualificats com a sistema amb la clau VP, que seran de titularitat privada amb possibilitat d'esdevenir d'ús públic a través de convenis o d'altres figures de gestió concertada o contractada amb l'administració pública.

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais Lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o a través de les Ordenances Municipals.

Els aprofitaments o usos compatibles, que no modifiqui el caràcter global d'espai lliure, aportaran elements de gestió dels mateixos. No obstant, mentre no s'aprovin els instruments urbanístics corresponents seran aplicables els criteris generals del Sistema restringint els usos admesos.

Art. 145 Condicions d'ordenació i protecció:

Els elements del sistema d'espais lliures corresponents als Parcs d'Interès Natural i als Parcs Territorials, s'hauran d'ordenar bàsicament mitjançant Plans Especials i/o programes de gestió, tenint en compte la preceptiva legislació de tipus sectorial que afecti a la seva naturalesa.

Els Parcs d'Interès Natural i els Parcs Territorials que posseeixen valors ecològics tenen la consideració d'espais naturals acord amb la Llei 12/85 d'espais naturals, en la seva disposició addicional segona. Acord amb aquesta condició es podran establir les mesures necessàries per a promoure, en els casos que sigui aconsellable, la declaració d'una figura legal de protecció d'àmbit superior a l'actual.

La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans, Zones verdes o Jardins, Places i verds urbans, Espais lliures lineals, i Verds esportius, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i/o actuacions d'obra d'urbanització, amb els elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, terrasses, tanques, i elements ornamentals.

c) Ordenació dels Parcs Urbans i les zones verdes o jardins

L'ordenació d'aquests espais obeeirà a criteris variats de disseny que contemplin els següents aspectes:



Ajuntament de Lleida

- la seguretat en front el trànsit i el vandalisme per augmentar la llibertat en el moviment dels infants.
- preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions,...)
- la gestió d'una jardineria de base variada per a la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau l'utilització de la jardineria temàtica

Tanmateix aquests espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat, una correcta solució dels perímetres. En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions amb les condicions de l'article següent.

Les zones verdes que són objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parciais o Especials compliran les condicions següents:

1. No es disposaran en sòls amb pendents superior als fixats en el quadre adjunt, ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit. Per això, i en funció de les zones acompliran els nivells mínims de concentració en una única extensió la qual es fixa en la taula adjunta (regulada pel percentatge sobre el total del sòl a reservar per a jardins urbans) i per la pendent màxima i la longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible següents:

	% Concentració	Pendent màxima	Radi mínim
Zones de remodelació en sòl urbà	80%	20%	30 m.
Zones del Sòl Urbanitzable	70%	20%	30 m.
Zones de Sòl Urbanitzable (verds lineals)			12 m.

2. Dintre dels límits per a zones verdes dels Sistemes Locals, juntament amb els sòls per a jardins urbans, s'inclouran els sòls lliures entre edificació que siguin d'ús públic i compleixin alguna de les finalitats atribuïbles als jardins urbans. Els sòls lliures entre edificacions, seran el resultat de la disposició dels volums d'edificació en el Pla Parcial o en l'Estudi de Detall quan ho exigeixi per raons d'enllumenat, assoliment, visualitat i passatges de xarxes de serveis. Quan en les precisions d'un Pla Parcial o Estudi de Detall siguin excedits els mínims per a jardins urbans previstos en les Normes presents per a cada zona l'excés de sòl lliure entre edificació que en resulti serà imprescindiblement de domini privat, excepció feta que la seva conservació i manteniment siguin a càrrec de l'Ajuntament i compleixin les condicions de grandària (radi mínim) que s'especifiqui en el punt 1 d'aquest article. Els sòls lliures entre edificis per a que siguin compatibles com a zones verdes, caldrà que acompleixin les següents condicions: admetre l'inscripció d'un cercle de 30 mts. i una pendent menor del 10% i la titularitat pública.

3. Pel que fa a jardins, àrees de joc i esbarjo per als infants, i àrees per a vianants, en els Plans Parciais s'haurà de complir, també, allò que es disposa en l'Art. 4 de l'Annex al Reglament de Planejament o disposicions similars.

Art. 146 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

Els usos generals o característics del sistema d'espais lliures seran tots aquells de caràcter públic que serveixin al descans i l'esbarjo de la població. En relació al règim d'usos del present Pla General, es permeten tots els usos corresponents als definits com mediambientals, és a dir, d'activitats de tipus lúdic, sociocultural, educatives, científic, i conservatiu a l'aire lliure.

S'admeten també aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública, gestionats directa o indirectament amb règims de concessió administrativa.

Temporalment s'admeten usos provisionals, com ara la instal·lació de firetes, circs o atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats i les obres d'urbanització.

L'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible (educatiu, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, així com els bars i restaurants) amb els fins i objectius del sistema, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5 % del total de l'àrea delimitada, i amb una alçària màxima de 10 m. Excepcionalment, i si la superfície de l'àrea delimitada ultrapassa els 30.000 m², en els parcs urbans, es podran



Ajuntament de Lleida

ubicar instal·lacions esportives a l'aire lliure, sempre que aquestes no ocupin més del 20 % de la superfície i siguin d'ús i domini públic. En tots els parcs urbans s'adoptarà l'estàndard indicatiu del 20 % mínim de zona d'arbrat, i/o un arbre cada 75 m² de terreny. Els anteriors criteris es podran completar mitjançant la tramitació del corresponent Ordenança o Reglament Municipal.

1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta. Justificació de l'ordenació.

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit, amb la finalitat d'obtenir per cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament, dels sòls que es determinen com a sistema viari i d'espais lliures. A aquests efectes es proposa la incorporació de l'ús residencial com a principal dels nous sòls privats edificables plantejats, resultant de l'aplicació conjuntament d'una edificabilitat bruta de 0,95 m²st/m²s i una densitat bruta de 91,78 hab/Ha. 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 (86-100 m² construïts) amb el model previst.

Es planteja una ordenació de set blocs aïllats residencials de 18 x 25 m en planta i de set plantes d'alçada, que permeten la distribució de 5/6 habitatges que planta residencial, amb una adequada orientació.

Es proposa una peça d'equipaments com a final, tant de les visuals del carrer Humbert Torres com del passeig continuació del previst al SUR 14, que formalitza una plaça com a accés a l'edificació pública. Sobre aquesta peça es plantegen dues de les edificacions en torre, de les mateixes característiques de les situades amb façana al Passeig Onze de setembre, i com a dret de vol privat sobre la peça d'equipaments públics.

La proposta també planteja la reorganització del sistema d'espais lliures. Així es manté la part central de l'àmbit amb la qualificació de zones verdes i jardins, en coherència amb la utilització futura de la zona verda, mentre que per la part perimetral, en contacte amb la ciutat consolidada, i per tal de garantir la correcta connectivitat amb aquesta, es proposa la qualificació d'espai lliure lineal, clau VL, ja que aquesta clau compren les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada així com la de connectivitat entre la resta d'espais lliures.

Aquesta clau d'espai lliure lineal, d'acord amb les determinacions del PGOU, article 143, i els plànols annexos (ANNEX 5), es compatible amb l'accés restringit dels vehicles als edificis que li fan front.

A més de mantenir el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, excepció feta de la part mínima necessària per encabir l'aprofitament privat, caldrà garantir els increments de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de l'increment de sostre que comporta la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 94.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme. A aquest efecte, cal tenir en compte l'increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament general vigent i l'ordenament urbanístic català previst en l'expedient de Modificació puntual en l'àmbit del SUR 14.

La justificació de l'ordenació ve determinada com a conseqüència de l'estudi i concreció de la disposició dels blocs edificables, que s'articulen entre ells buscant l'adaptació a les preexistències orogràfiques i a les relacions de connectivitat i transparència amb la gran



Ajuntament de Lleida

zona verda prevista a l'altra banda del Passeig Onze de setembre, en desenvolupament del SUR 14.

Val a dir, que la zona verda actual proposada pel planejament, per la seva forma, extensió i configuració resulta un espai amb difícil inserció urbana. Cal doncs emmarcar-la i donar-li una escala adequada, cosa que la configuració adequada d'edificacions pot arribar a determinar.

Altre aspecte que ha tingut en consideració l'ordenació ha estat la necessitat de formalitzar una solució adient a la dificultat que plantejava la cruïlla dels carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, on les directrius i visuals són diverses.

L'ordenació prevista es completa amb la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística que abasta tant els terrenys públics com privats, a l'efecte de garantir un desenvolupament i una gestió correctes.

Així, la modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Definició d'un polígon d'actuació urbanística, de 25.277,28 m² de superfície. Determinar pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Aquest sistema no es modificarà per iniciativa municipal durant, almenys, els primers quatre anys a partir de la vigència de la modificació.
2. Concreció de cinc noves parcel·les edificables, de 450 m² de superfície cadascuna, amb un nombre total de plantes de 7 P, amb ús no residencial obligatori en planta baixa.
Així mateix, es definiran dues peces de 450 m² de superfície cadascuna com a dret de vol d'aprofitament privat de 6 P sobre la peça d'equipaments, segons plànol d'ordenació normatiu, i que es regularan segons paràmetres de les peces privades anteriorment esmentades.
3. Concreció d'una nova reserva de sòl destinada a d'equipaments públics de cessió de 1.823,17 m² de superfície.
4. Manteniment del còmput de superfícies de sistemes del Pla general de Lleida, tot garantint els increments addicionals de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 94.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Concreció del corresponent sostre destinat a habitatges amb protecció pública mitjançant la qualificació específica dels terrenys que garanteixin dita destinació a cadascuna de les modalitats legalment establertes.
6. Determinar, en el procés de gestió, la ubicació del 10% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit.
7. Garantir la correcta urbanització dels sòls de cessió de l'àmbit del PAU.
8. Garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, evitant els costos d'expropiació dels sòls de sistemes derivats de l'actuació asistemàtica actualment prevista pel planejament vigent.



Ajuntament de Lleida

La present modificació del Pla general d'ordenació urbana es concreta amb els canvis de qualificació següents:

1. Canvia la qualificació d'una superfície de 2.250 m² de Zones verdes o jardins, clau VJ, a Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F, de nova creació.
2. Canvia la qualificació d'una superfície de 1.823,17 m² de Zones verdes o jardins, clau VJ, a sistema d'Equipaments comunitaris, clau EC.
3. Canvia la qualificació d'una superfície de 1.863,23 m² de sistema viari a sistema d'espais lliures lineals, clau VL.
4. Canvia la qualificació d'una superfície de 6.385,41 m² de Zones verdes o jardins, clau VJ, a sistema d'espais lliures lineals, clau VL.

Dades bàsiques de la modificació proposada:



Ajuntament de Lleida

ÀMBIT		25.277,28	100%
	ESPAIS LLIURES		
	Clau VJ	12.557,11	49,68%
	Clau VL	8.248,64	32,63%
	TOTAL	20.805,75	82,31%
	EQUIPAMENT	1.823,17	7,21%
	Equipament	923,17	3,65%
	Equipament Placa	900,00	3,56%
	VIALITAT	398,36	1,58%
SISTEMES	TOTAL	23.027,28	91,10%
ZONES	RESIDENCIAL	2.250,00	8,90%
	TOTAL	2.250,00	8,90%

EDIFICABILITAT		24.013 m²st	0,95 m²st/m²s
DENSITAT		91,78 hab/Ha	
NUM MÀXIM D'HABITATGES		232 hab	

RESERVES DE SOSTRE PROTEGIT. NOMBRE D'HABITATGES				
	%	TIPUS SOSTRE		Núm. HABITATGES
HPRG (1)	21,43%	4.663,44 m²st	85 m²st/hab	54 hab
HPPR (2)	9,52%	** 2.072,64 m²st	85 m²st/hab	24 hab
HCPO (3)	11,90%	2.590,80 m²st	85 m²st/hab	30 hab
Habitages lliures. HLI	57,15%	12.436,12 m²st	100 m²st/hab	124 hab
Subtotal residencial.	100%	21.763 m²st	93 m²st/hab	232 hab
Sostre no residencial PB		2.250,00 m²st		
TOTAL		24.013 m²st		

- 1.- Habitatges amb protecció oficial de règim general.
- 2.- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
- 3.- Habitatges concertats amb protecció oficial.

** D'acord amb el punt 2 de la Disposició transitòria cinquena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, als efectes d'establir la reserva mínima per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerta pel segon paràgraf de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'opta per destinar 103,66 m²st a l'habitatge HPRG.



Ajuntament de Lleida

QUADRES JUSTIFICATIUS DE LA MODIFICACIÓ.

COMPARATIVA PLANEJAMENT VIGENT-MODIFICACIÓ PGOU					
		PGOU VIGENT	%	Mod PGOU	%
ÀMBIT		25.277,28	100%	25.277,28	100%
	ESPAIS LLIURES				
	Clau VJ	23.015,69	91,05%	12.557,11	49,68%
	Clau VL			8.248,64	32,63%
	TOTAL	23.015,69	100,00%	20.805,75	82,31%
	EQUIPAMENT				
	Equipament	0,00	0,00%	923,17	3,65%
	Equipament Placa	0,00	0,00%	900,00	3,56%
	TOTAL	0,00	0,00%	1.823,17	7,21%
	VIALITAT	2.261,59		398,36	1,58%
SISTEMES	TOTAL	25.277,28	100%	23.027,28	91,10%
ZONES	RESIDENCIAL	0,00	0%	2.250,00	8,90%
	TOTAL	0,00	0%	2.250,00	8,90%

EDIFICABILITAT		0,95 <i>m²st/m²s</i>		24.013 m²st	0,95 <i>m²st/m²s</i>
DENSITAT				91,78 hab/Ha	
NUM MÀXIM D'HABITATGES				232 hab	

CÀLCUL CESSIONS MÍNIMES ZONA VERDA PER REORDENACIÓ GENERAL ÀMBIT		
Art. 94.4 DL 1/2005	22,5 m²/100 m²st Zones verdes i Equipaments	5.403,02 m²
	15 m²/100 m²st Zones verdes	3.602,01 m²
	7,5 m²/100 m²st Equipaments	1.801,01 m²

CESSIONS MÍNIMES ZONA VERDA I EQUIPAMENTS ACUMULADES				
	Art. 94.4 DL 1/2005	PG O LI vigent		TOTAL
Zones verdes	3.602,01 m²	23.015,69 m²		26.617,70 m²
Equipaments	1.801,01 m²	0,00 m²		1.801,01 m²



COMPARATIVA SISTEMES PLANEJAMENT VIGENT- MODIFICACIÓ PGOU+CONJUNTA SUR 14				
		PGOU VIGENT	Mod PGOU Proposta	DIFERÈNCIA
SISTEMES	ESPAIS LLIURES	23.015,69	20.805,75	- 2.209,94
	Escreix SUR 14	0,00	6.000,00	+ 6.000,00
	TOTAL	23.015,69	26.805,75	+ 3.790,06
	EQUIPAMENT		1.823,17	+1.823,17
	Equipament	0,00	923,17	
	Equipament Placa	0,00	900,00	
	VIALITAT	2.261,59	398,36	- 1.863,23

1.8 Justificació de la modificació. 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 l'obtenció de manera no onerosa de les reserves de terrenys destinats a sistema d'espais lliures del Pla general dins l'àmbit de la modificació.

Efectivament, el planejament urbanístic ha de ser viable també des del punt de vista econòmic. Les determinacions que el Pla general vigent efectua en l'àmbit, comporten, de manera inexcusable, per la petició expressa que ha efectuat el particular titular dels terrenys, la obligació de l'ajuntament d'expropiar el terrenys i posteriorment acometre la seva urbanització. Pel cap baix, l'expropiació es pot quantificar en aproximadament en uns 12,5 milions d'euros i la seva urbanització en uns altres 1,5 milions d'euros. Per tant, l'ajuntament per desenvolupar el planejament vigent es veu en l'obligació d'efectuar una despesa a font perdut d'aproximadament 14 milions d'euros sense altra compensació, quantitat que és del tot inasumible econòmicament per a les arques municipals.

Per aquesta raó, resulta del tot necessari i justificada la modificació del planejament de manera que es faci viable el seu desenvolupament, tot mantenint els sistemes de zones verdes previstos amb caràcter general i donant compliment a la resta de les determinacions establertes per la legislació urbanística.

A aquests efectes, la present modificació es combina amb la possibilitat que atorga l'escreix de zona verda de 6.000 m² dins el sector confrontant SUR 14 de mantenir el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, i alhora garantir els increments de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada.

Cal indicar, doncs, que en el moment de la tramitació i aprovació de la Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del sector SUR14 s'estava en fase d'estudi i anàlisi de la Modificació que ara es tramita, treballs que han fet possible la firma, amb els propietaris de la zona verda encara de titularitat privada, del conveni de gestió urbanística que s'annexa a l'expedient de Modificació.

En conseqüència, l'esmentat escreix de 6.000 m² de superfície de zona verda, respecte dels mínims establerts pel planejament general vigent i l'ordenament urbanístic català previst en



Ajuntament de Lleida

l'expedient de Modificació puntual en l'àmbit del SUR 14, es poden i cal destinar-los a garantir les reserves mínimes necessàries de sistemes del Pla general, tal i com es justifica numèricament.

Així mateix, el fet de que el sector de Modificació puntual i l'esmentat SUR 14 siguin confrontants, l'un al davant de l'altre, permet afirmar que des d'un punt de vista qualitatiu es mantenen les previsions del planejament vigent.

Així mateix, la incorporació dins el gran parc urbà de l'edificació privada i pública, mitjançant la incorporació obligatòria de l'ús no residencial en planta baixa i de l'edifici d'equipament-placa, ajuda a garantir una major i millor utilització dels espais públics i de relació ciutadana.

L'interès privat es justifica en l'obtenció d'aprofitament urbanístic privatiu enlloc dels beneficis econòmics que li atorgava la qualificació com a zona verda de la parcel·la privada, ja que no es trobava inclosa dins de cap àmbit de gestió urbanística. Aquests beneficis es materialitzaran com a conseqüència de la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística que, mitjançant la seva gestió i futura reparcel·lació, posarà a disposició de la iniciativa privada els sòls d'aprofitament i sostre proporcionals a la seva propietat, sempre d'acord amb el sostre màxim del polígon, que tal i com s'ha explicat anteriorment, es correspon amb el valor de la mitjana del polígon fiscal on es troben els terrenys objecte de modificació.

D'aquesta manera la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les preexistències urbanes i amb els usos actuals del sòl confrontants, i planteja una ordenació que millora les previsions inicials del Planejament vigent.

1.9 Planejament proposat.

El objectius de la present Modificació puntual es concreten en:

1. Delimitació gràfica d'un polígon d'actuació urbanística, PAU UA 93. de 25.277,28 m² de superfície, d'on resulten la situació i mida dels sòls d'aprofitament privat i els públics de cessió i que són els determinats al plànol normatiu O1. Totes les despeses derivades de la urbanització i gestió del sector correran a càrrec dels propietaris del PAU.

Determinar pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La proposta no comporta la necessitat de modificació de l'article 16 del PGOU que regula els desenvolupaments per compensació amb caràcter general i determina específicament els Polígons d'Actuació urbanística a desenvolupar per expropiació.

2. Creació d'un nou article 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privats, Clau 2F, amb el següent contingut:

1.- Definició de la zona.

Compre les zones edificables en edificació oberta, sense espai lliure privat, envoltades d'espai públic.

2.- Objectius generals.



Ajuntament de Lleida

És objectiu en aquesta zona la correcta inserció en la trama urbana del sòl privat i la potenciació i millora qualitativa de l'espai públic que l'envolta, garantint les relacions de connectivitat i transparència amb els grans espais lliures de l'entorn.

3.- Determinacions de l'ordenació.

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

3.1.- Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

3.2.- Índex d'edificabilitat net (EIN): El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes i cossos volats tancats.

3.3.- Densitat neta. La densitat neta de la zona es fixa en 1 hab/100 m²st.

3.4.- Condicions de parcel·la: Es fixa la parcel·la mínima en 340 m², amb un front mínim de 13 m.

3.5.- Ocupació de l'edificació: Es permet una ocupació màxima del 100% de la parcel·la, tant en plantes soterrani com en plantes pis. No s'admeten altells.

3.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes es regula segons determinacions del plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima, segons determinacions de l'article 44 de les Normes del Pla general d'ordenació.

3.7.- Aparcament vinculat a l'edifici: Es regula segons determinacions de l'article 119 i l'annex 4 de les Normes del Pla general d'ordenació. Per tal poder donar compliment.

Per tal de poder donar compliment a l'execució de la reserva d'aparcament necessària, en compliment de les previsions del planejament vigent o d'altres sectorials que hi siguin d'aplicació, s'estarà a allò establert a l'article 146 de les Normes del Pla general, que determina que l'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

És condició normativa que qualsevol tipus d'accés als aparcaments es realitzi des de la parcel·la privada.

4.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. Les plantes baixes de les edificacions seran obligatòriament no residencials.

L'habitatge plurifamiliar admetrà tant el de règim lliure com el de protecció, en qualsevol dels tipus legalment establerts.

5.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis.

5.1 La clau genèrica 2F, rebrà els sub-índex necessaris per identificar l'adscripció dels sostres corresponents al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents



Ajuntament de Lleida

5.1.1 Sub-zona 2F PO, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció, amb els següents paràmetres d'ordenació:

- El sostre residencial assignat a la sub-zona correspon obligatòriament al del tipus d'habitatge amb protecció en qualsevol dels règims legalment establerts.
- Es destinarà com a mínim del 50% del sostre a HPRG, el 25% del sostre a HPPC i el 25% del sostre a HCPO.
- La densitat neta és de 85 m²st/habitatge.
- Mitjançant projecte unitari de varies edificacions es podran combinar/agrupar les diferents modalitats d'habitatges amb protecció, garantint el seu destí global i el compliment de la reserva de cada tipus d'habitatge amb protecció establerta.

5.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública de la sub-zona 2F PO

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.

3. Modificació de l'article 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament, inclòs dins l'aparta 5- Sistema d'equipaments, on s'afegeix un punt 15 amb el següent redactat:

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
- c) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.
- d) Es permetrà la planta altell.

4. Concreció sobre el plànol d'ordenació O1 de la zonificació i gestió proposades en la present Modificació puntual.

1.10 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garantitza el procés participatiu de la ciutadania en relació a la La Modificació puntual de PGOU per a la creació de la nova Zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística UA. 93,, 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 derivin, s'efectuaran les corresponents informacions



Ajuntament de Lleida

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.

1.11 Justificació del desenvolupament sostenible.

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

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable i per tant la proposta no ha de ser objecte del procediment i avaluació ambiental

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible la proposta, en coherència al principi definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, planteja una utilització racional del territori i desenvolupa un model d'ordenació compacta on es garanteix l'atenció a les necessitat social d'accés a l'habitatge i la cohesió social mitjançant la regulació del sòl de manera que afavoreix la mescla equilibrada de grups socials. Així mateix, la proposta no suposa l'alteració de medi ambient urbà on es circumscriu la modificació del planejament.

D'altra banda, el planejament proposat dóna compliment a les determinacions relatives a la preservació d'edificació i urbanització en zones de risc per a la seguretat i benestar de les persones, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

1.12 Mesures per a una mobilitat sostenible.

Per garantir les mesures necessàries per a una mobilitat sostenible en l'àmbit, el document d'aprovació inicial incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat pel Servei d'Enginyeria-Mobilitat de l'Ajuntament de Lleida .

1.13 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 comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, i de les despeses, ja que te per objecte determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit, amb la finalitat d'obtenir per cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament, dels sòls que es determinen com a sistema viari i d'espais lliures.



Ajuntament de Lleida

1.13.1 Fonament de dret

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

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

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

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

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

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



Ajuntament de Lleida

1.13.3 Informe

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

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament en el nou Polígon d'actuació urbanística, serà el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i no residencial en la proporció d'usos que s'estableix en la modificació.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, ja que els paràmetres de la proposta 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.

El sòl és adequat perquè estan situat en una posició que complerta la zona perimetral de la ciutat, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i emmarcar i dóna una escala adequada a l'actual zona verda, que per la seva forma, extensió i configuració resultava un espai amb difícil inserció urbana.

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

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

B.1. Criteris generals aplicats.

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

Es planteja una ordenació de set blocs aïllats residencials de 18 x 25 m en planta i de set plantes d'alçada, que permeten la distribució de 5/6 habitatges que planta residencial, amb una adequada orientació.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

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

$$398,36 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 3.087,29 \text{ €/any}$$

El manteniment de la vialitat, tenint en compte l'ordenació del planejament vigent tenia un cost anual de:

$$2.261,59 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 17.527,32 \text{ €/any}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

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



Ajuntament de Lleida

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

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

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

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

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals.

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

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

$$20.805,75 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 91.129,19 \text{ € anuals}$$

El manteniment de les zones verdes, tenint en compte l'ordenació del planejament vigent tenia un cost anual de:

$$23.015,69 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 100.808,72 \text{ €/any}$$

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

Total cost manteniment de la vialitat	3.087,29 €/any
Total cost manteniment de les zones verdes	91.129,19 €/any
TOTAL COST MANTENIMENT	94.216,48 €/any

Tenint en compte l'ordenació del planejament vigent, caldria considerar una darrera despesa molt import, l'obtenció del sòl, per expropiació, que pel cap baix ascendiria a una quantitat de 14.000.000€. Per tant:

L'impacte total per l'hisenda pública considerant l'ordenació vigent	118.336,04 €/any
Despesa inicial d'obtenció del sòl	14.000.000,00 €

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

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

La localització dels 232 habitatges que possibilita la Modificació, així com el sostre no residencial previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :



Ajuntament de Lleida

Aquests ingressos seran de dos tipus :

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

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

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 940 €/m².

$$24.013 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 940 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 8 \text{ anys} = 106.371,59 \text{ €/any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual en una zona pròxima és de 342.158 €, resultant d'un sostre de 86.787,50 m², amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 4,506 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:

$$24.013,00 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 4,506 \text{ €/m}^2 \times 0,875 = 94.670,78 \text{ €/any}$$

- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però que en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS	201.042,37€/any
-----------------	-----------------

B5 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació	94.216,48 €/any
----------------------------------	-----------------

Ingressos derivats de l'actuació	201.042,37 €/any
----------------------------------	------------------

Saldo resultant	106.825,89 €/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. Al contrari de l'ordenació que determina el planejament vigent, que suposava una gran despesa per a l'hisenda pública sense obtenir cap mena d'ingrés.

Lleida, desembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús.

Arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida