



EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE LLEIDA A L'ÀMBIT DELS BLOCS MARIOLA I DEL CARRER
ROSSINYOL.**
Lleida

Febrer 2010

A. MEMÒRIA

1. Promotor i iniciativa.
2. Estructura de la propietat.
3. Delimitació de l'àmbit de planejament.
4. Estat actual.
5. Antecedents i marc legal aplicable.
6. Planejament vigent.
7. Descripció de la proposta. Objectius de la Modificació.
8. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
9. Planejament proposat.
10. Programa de participació ciutadana.
11. Justificació del desenvolupament sostenible.
12. Mesures per a una mobilitat sostenible.
13. Informe de sostenibilitat econòmica.

B. NORMATIVA

C. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

D. MEMÒRIA SOCIAL

E. INFORME AMBIENTAL

F. ESTUDI ECONÒMIC

G. PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

I1 Situació	1: 10.000
I2 Ortofotomapa	1: 1.000
I3 Estructura de la propietat	1: 1.000
I4 Planejament vigent	1: 1.000

PLÀNOLS ORDENACIÓ

O1 Planejament proposat	1: 1.000
-------------------------	----------

ANNEX 1. RECULL FOTOGRÀFIC

ANNEX 2. DOCUMENT COMPRENSIU

Document independent

A. MEMÒRIA

1. Promotor i iniciativa.

La Modificació puntual de PGOU a l'àmbit dels Blocs Mariola i del carrer Rossinyol, 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'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida (EMU), amb seu al carrer Cavallers 10-12, 1r pis, codi postal 25002, de Lleida.

La redacció del document de Modificació puntual s'ha realitzat per l'arquitecte de l'EMU, en J.A. Manciñeiras Vaz-Romero.

2. Estructura de la propietat.

Els propietaris actuals inclosos en la present modificació i els titulars i altres propietaris de drets dels últims 5 anys, es relacionen en el quadre següent:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

BLOCS MARIOLA, BLOC D, ESCALA 3

habitatge	actual propietari	ref. cadastral
baixos 1 ^a	EMU	1096205 CG0019E0015-OD
baixos 2 ^a	titular registre: INCASOL titular real: Manuel Mendoza Fernandez	no figura
1r 1 ^a	titular registre: INCASOL titular real: Sandra López Alcalà	no figura
1r 2 ^a	EMU	1096205 CG0019E0018-SH
2 ^o 1 ^a	EMU	1096204 CG0019E0020-WG
2 ^o 2 ^a	EMU	1096205 CG0019E0028-LM
3r 1 ^a	EMU	1096205 CG0019E0021-SH
3r 2 ^a	EMU	1096205 CG0019E0022-DJ

BLOCS MARIOLA, BLOC D, ESCALA 4

habitatge	actual propietari	ref. cadastral
baixos 1 ^a	1/2 indivisa EMU	1096205 CG0019E0023-FK
baixos 2 ^a	INCASOL	no figura
1r 1 ^a	EMU	1096205 CG0019E0025-HB
1r 2 ^a	Rosa Bardaji Jimenez	no figura
2 ^o 1 ^a	EMU	1096205 CG0019E0027-KX
2 ^o 2 ^a	EMU	1096205 CG0019E0028-LM
3r 1 ^a	EMU	1096205 CG0019E0029-BQ
3r 2 ^a	EMU	1096205 CG0019E0030-KX

Val a dir, però, que a excepció del sòl ocupat antigament pel Bloc D, escales 3 i 4 dels Blocs Mariola, la resta de sòls no edificats qualificats pel planejament vigent com a Zona d'edificació Oberta, clau 2E, ja són d'utilització pública, propietat d'Adigsa, i de manteniment municipal.

Els sòls qualificats pel planejament vigent com sistema viari urbà, clau VB, són de titularitat pública, i concretament de l'Ajuntament de Lleida.

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

3. Delimitació de l'àmbit de planejament

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, està constituït per dos sub-àmbits discontinus que resten definits gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació:

Sub-àmbit 1

Es situa en l'illa delimitada pels carrers de Mart, de la Mariola, de Júpter i de Músic Vivaldi. En aquests sòls sense edificar hi trobem el solar corresponent al Bloc D, escales 3 i 4 dels Blocs Mariola (abans Ramiro Ledesma), que es va veure afectat per l'explosió de gas del febrer de l'any 2005 i que va comportar la seva demolició. Compta amb una superfície total de 1.355,52m² de sòl. El nombre d'habitatges d'aquesta part de bloc era de 16 habitatges.

Sub-àmbit 2

Es situa en l'illa delimitada pels carrers de Rossinyol i de la Corunya, i dels passatges de Huelva i de Màlaga, més concretament a la cantonada del carrer Rossinyol i la Corunya. Compta amb una superfície total de 225,26m² de sòl.

La superfície total de l'àmbit de Modificació, segons amidaments sobre base cartogràfica, és de **1.581,77m²** de sòl.

4. Estat actual

Els sòls que conformen els dos sub-àmbits objecte de la present Modificació puntual són sòls sense edificar, situats als voltants dels blocs residencials de les illes anteriorment esmentades. Aquests tenen una utilització pública i manteniment municipal, a pesar de la seva qualificació de Zona d'Edificació Oberta 2E.

Sub-àmbit 1

Correspon al solar buit del Bloc D, escales 3 i 4 dels Blocs Mariola, que es va veure afectat per l'explosió de gas del febrer de l'any 2005, i a sòls no edificats, al voltant dels blocs de la Mariola. Aquests sòls, tot i que estan qualificats de Zona d'Edificació Oberta, són actualment d'ús públic i manteniment municipal i connecten de forma peatonal els carrers de Mart i Júpter, travessant l'illa. En aquest espai peatonal s'hi confronta l'Església de Sant Pau.

Sub-àmbit 2

Correspon a la part dels terrenys urbanitzats com a jardins, tot i la seva qualificació com a sistema viari i de Zona d'edificació Oberta, situats entre el carrer La Corunya i carrer Rossinyol a tocar dels blocs residencials situats als passatges Màlaga i Huelva. Aquest sòls no compleixen actualment cap funció de comunicació viària ni d'accessos a parcel·la. La recent reurbanització de la zona ha concretat l'espai viari rodut, el de circulació restringida i el de prioritat al vianant, en funció de l'organització dels blocs residencials de la zona.

No existeixen preexistències ni condicionants topogràfics remarcables en els sòls de l'àmbit de la present Modificació.

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.

En data 27 de novembre de 2009, el Ple municipal va aprovar provisionalment 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 art.166 de les NNUU, pendent d'aprovació definitiva pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

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.

Així mateix cal remarcar que La proposta de modificació no es troba inclosa dins de cap dels supòsits de la lletra c de l'article 94 del refós de la Llei d'Urbanisme, modificada per la Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, en tant en quan no s'incrementa ni el sostre màxim admès ni la densitat vigent.

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 4, quan a la modificació de zonificació o ús urbanístic dels espais lliures i la seva tramitació i apartat 6 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.

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 d'Ordenació Urbanística de Lleida classifica l'àmbit de la Modificació com a sòl urbà, amb la qualificació de Zona d'Edificació Oberta, clau 2E, sistema Xarxa viària urbana, clau VB i Sistema d'espais lliures de zones verdes o jardins, clau VJ.

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:

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

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

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

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

3.- Determinacions de l'ordenació. Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar estudis de detall amb l'exclusiva finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990.

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

4.- Determinacions de l'edificació.

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

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

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

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

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)

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.

APARTAT 6 - SISTEMA XARXA VIÀRIA

Art. 139 Definició, identificació i tipus

El sistema vial compren els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària (i els estacionaments o aparcaments) per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori. Es fa distinció entre la xarxa bàsica (estatal o autonòmica) i la xarxa viària urbana (clau VB), amb la xarxa viària de camins rurals (clau VR), i els vials que fan funcions d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC).

1. S'anomena xarxa viària bàsica o arterial, el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixin de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població. S'identifica amb la clau VB.

2. S'anomena xarxa viària urbana el conjunt de les vies i carrers de districte local i de titularitat municipal. S'identifica també amb la clau VB.

3. S'anomena xarxa viària rural o de camins rurals, al conjunt de camins catalogats per la "Guia dels Camins del Terme Municipal de Lleida" de 1995. S'identifica amb la clau VR. Pel que fa a vies pecuàries s'estarà al que disposa la legislació específica (Llei 31/1995).

4. La xarxa d'aparcaments està constituïda pel conjunt d'estacionament o aparcament públic en les seves diverses modalitats. Aquest Pla preveu, tanmateix, la localització de zones d'aparcament dins del sistema de la xarxa viària, que són objecte del tractament específic que s'estableix en aquest capítol. S'identifica amb la clau P.

5. El Pla considera amb especial atenció tres tipus d'espais dins del sistema viari, que responen la voluntat de dotar de major qualitat de vida a la Ciutat, protegint als vianants i per la circulació amb bicicleta com a mitjà alternatiu de transport (a més a

més de lleure). Aquests elements especials són els Eixos cívics i d'accessibilitat, el Carril bici i els espais lliures lineals, i tenen una definició gràfica, que ha de permetre el seu posterior desenvolupament projectual.

Art. 140 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública. Pel que fa a la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

Art. 141 Condicions d'ordenació i protecció

1.- Usos generals: Els usos dominants del sistema viari són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

2.- Usos complementaris: cal assenyalar l'aparcament en les seves diverses modalitats (en superfície i en el subsòl). L'ocupació del subsòl per aparcament es pot donar també en alguns espais del sistema d'Espais Lliures. Així mateix es complementarà l'ús d'estació de servei essent de subministre o similar, d'acord a la regulació específica.

3.- Protecció de les vies:

a) El Pla preveu zones de domini públic i de servitud i d'afectació a la xarxa viària, segons el que determina la legislació específica vigent en cada tipus de via.

b) En Sòls No Urbanitzables i Urbanitzables, els plans d'ordenació defineixen el traçat que delimita la "zona d'afectació" segons allò que disposa la legislació sectorial.

Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcial, així com els Plans Especials i els Projectes d'Urbanització determinaran la "Línia d'edificació".

c) En Sòl Urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen les respectives reserves viàries. No obstant, en el moment del desenvolupament, els Plans Parcial fixaran les "línies d'edificació", a una distància igual, o major de 10 metres de l'indicat límit exterior, i a una distància igual o major de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada més propera a les vies que integren la xarxa arterial, el traçat de la qual s'expressa en els plànols d'ordenació de l'Estructura General i Orgànica del Territori.

Per autopistes, autovies i vies ràpides, la "línia d'edificació" se situa a 50 metres de l'esmentada aresta exterior. En tot el tram de l'autovia N-II, variant de Lleida, la línia d'edificació se situa a 100 m. de l'aresta exterior de la calçada.

d) En Sòl Urbà, al Pla General defineix les alineacions definitives, les quals es podran completar i precisar en els Estudis de Detall corresponents.

e) En els camins rurals sense perjudici del que s'estableixi per cada zona, les noves edificacions s'hauran de situar a una distància no inferior a 10 m. de l'aresta del camí.

f) En Sòl No Urbanitzable, quan el traçat d'una via de la xarxa viària arterial, per disposicions d'un Pla Especial o un Projecte de Construcció, fixi la "línia d'edificació", aquesta serà el límit de la qualificació urbanística de les zones confrontants, i els terrenys que estiguin situats al seu interior seran considerats ineducables a tots els efectes.

g) En Sòl Urbà, s'hauran de fer també, aquestes precisions mitjançant Estudis de Detall, amb idèntiques limitacions assenyalades anteriorment. Aquesta definició i precisió sobre el terreny de la localització del vial no suposarà, en cap cas, una disminució dels seus nivells de servei per distorsió del traçat, modificació dels radis de curvatura, dels pendent, de la visibilitat en les cruïlles, o de la capacitat de la via.

h) Les modificacions de la xarxa viària bàsica, que no s'ajustin a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una de modificació del Pla General.

4. Els traçats dels intercanvis i interseccions de vies a distint nivell que figuren en el Pla General no vinculen pel que fa a la forma concreta dels enllaços, les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els respectius Plans Parcial, Especial, Projectes d'Obres i/o Projectes d'Urbanització. En cap cas, sense una justificació tècnica, reduiran les reserves de sòl, la

capacitat d'intercanvi, la de les entrades-sortides de les vies o els nivells de servei. En els casos en què els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions, sens perjudici que un document de planejament el destini a una altra funcionalitat justificadament.

5. Vialitat local. Condicions:

a) Als efectes del seu acompliment en la redacció dels ulteriors plans de desenvolupament d'aquest Pla General, s'estableixen les condicions mínimes de traçat dels vials que integren els Sistemes Locals, establerts en el quadre següent:

Zones	Amplàries mínimes entre alineacions	Pendents màxims
Remodelació	- 12 m. de vials de nova creació	8 %
Especial de Reforma Interior	- Els existents en vials que es mantenen	
Desenvolupament Urbà. Intensitat 1 i 2	- 20 metres	8 %
Desenvolupament Urbà. Intensitat 3	- 15 metres	8 %
Desenvolupament Industrial	- 20 metres	8 %
Sòl Urbanitzable Programat	- 30 metres	

b) Les voreres per a transeünts tindran una amplària mínima de 3 metres.

6. Les anteriors condicions tenen el caràcter de mínimes en Sòl Urbanitzable, i es poden augmentar les amplàries i reduir els pendents en els Programes d'Actuació Urbanística.

7. La col·locació de cartells i altres elements publicitaris o propaganda visible des de la via pública, està sotmesa a llicència municipal, d'acord amb allò que es disposa en la legislació urbanística, sense perjudici d'altres intervencions administratives. En tot cas, es respectaran les limitacions que assenyalava l'art. 2 del Decret 917/1967, del 20 d'abril i les que s'especifiquen en aquest Pla.

La intervenció, en aquesta àrea de l'urbanisme, s'exercitarà pel procediment regulat en l'Ordre de 8 de febrer de 1965, quan es tracti de publicitat en trams de carretera que travessen nuclis urbans. En altres supòsits de publicitat referits al Sistema Viari, la intervenció municipal s'ajustarà a allò previst en l'art. 9è. del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, acomplint si és el cas, l'establert pel Decret 917/1967. Se sol·licitarà, en tot cas, informe dels òrgans competents en la matèria de l'Estat i de la Generalitat. L'informe favorable o l'atorgament d'autoritzacions dels esmentats organismes no suposa sobreseïment de l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

No serà permesa la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que, per llur ubicació o característiques, limitin la visualitat o alterin l'harmonia de l'entorn.

8. L'ordenació dels eixos cívics i d'accessibilitat, determinats als plànols d'ordenació, es realitzarà mitjançant projectes d'obres i/o d'urbanització, actuacions i obres que es basaran especialment en el compliment del Decret 135/95 de 24 de març i 234/1994 que en determina les condicions d'accessibilitat. Així mateix, caldrà observar uns criteris orientatius de disseny pel que fa a la disposició de mobiliari urbà i instal·lació d'elements urbans que es regulen en les proteccions de sistemes.

9. Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat descrites en aquest apartat, i l'adequació a les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrer complerts entre les interseccions.

10. En els plànols d'ordenació estan grafiats els carrers que hom considera que han d'ésser arbrats, sense perjudici que els altres també ho puguin ser. La plantació, els tipus d'arbre, l'ordenació de la plantació i les característiques tècniques de manteniment es determinaran en els corresponents projectes d'urbanització, actuacions i/o obres que s'hagin d'endegar.

11. En els plànols d'ordenació està grafiada la xarxa bàsica de carrils bici en l'àmbit urbà de la ciutat. En els sòls urbanitzables es determinarà en els corresponents Plans Parcial d'Ordenació a partir dels requeriments municipals. En el sòl no urbanitzable, la xarxa rural es considera compatible amb la utilització de bicicletes. Tanmateix, es podran redactar Plans Especials per precisar la xarxa de carril bici en el S.N.U. La projecció, ordenació i construcció dels carrils-bici es realitzarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització, actuacions i/o obres que s'hagin d'endegar.

12. No es permetrà la instal·lació de cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 d'amplada, que obstaculitzin l'amplada lliure de pas.

En voreres entre 1,40 fins a 5,00 d'amplada s'autoritzaran la instal·lació d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 ni a la meitat de l'amplada de la vorera.

En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa dels Serveis Tècnics municipals.

13. La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,60 m. per un marc d'escossell de 1 m. o de 2,80 m. per un de 1,20 m.

Així mateix caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

14. Llicències:

a). Les construccions, instal·lacions i edificacions, i altres activitats relacionades en l'art. 29 en zona adjacent a les vies integrants del Sistema Viari, estan subjectes, sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

b). L'Administració Municipal sol·licitarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la negació de la llicència municipal.

Art. 142 Aparcaments públics

En els plànols d'ordenació es grafia la localització d'espais d'estacionament i/o d'aparcament, situats en la via pública o en àrees, destinades a tal finalitat pel planejament urbanístic. En tots els casos aquestes àrees públiques, privades o mixtes, han de ser de titularitat pública. S'identifiquen amb la clau (P).

La regulació dels mateixos s'efectuarà d'acord a les normes urbanístiques, pel que fa a les dimensions i condicions físiques de l'espai, però pel que respecta a les condicions de gestió i administració, estan subjectes a la legislació de caràcter general de l'administració local. Sens perjudici de que també es podrà aprovar un Conveni de Gestió Urbanística que permeti una cessió gratuïta del sòl a favor de l'Ajuntament de Lleida, per part de la propietat privada, amb la contraprestació de gaudir del dret de superfície.

APARTAT 7 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

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 d'ela xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'espai i de lleure, per a usos culturals i pel gaudí del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador 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 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:

Parcs d' Interès Naturals	Clau PN
Parcs Territorials	Clau PT
Parcs Urbans	Clau PU
Zones verdes o jardins	Clau VJ
Verds urbans o places	Clau VU
Espais lliures lineals	Clau VL
Verds esportiu	Clau VE

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

(...)

D. Zones verdes o jardins (VJ)

Comprenen les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs per infants, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. No es pot construir res en el seu subsòl, ni aparcament, ni transformadors, ni cap tipus d'elements de servei públic.

(...)

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 contrastada 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 permesos.

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.

a) Ordenació dels Parcs d'Interès Natural: (...)

b) Ordenació dels Parcs Territorials: (...)

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:

- 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 d'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, assolejament, 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.

d) Ordenació dels verds urbans o places (...)

e) Ordenació dels espais lliures lineals (...)

f) Ordenació dels espais verds esportius (...)

g) Ordenació dels espais lliures privats (...)

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 (VU). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa.

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 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.

7. Descripció de la proposta. Objectius de la Modificació.

La modificació de Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida té per objecte, en primer lloc, determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit amb la finalitat de crear una nova zona verda pública en els sòls ocupats antigament pel Bloc D, escales 3 i 4 dels Blocs Mariola, amb la incorporació dels sòls necessaris per a la seva correcta connexió amb els carrers de Mart i de Júpiter i relació amb els sòls d'equipaments confrontants corresponents a l'església de Sant Pau.

Des dels luctuosos esdeveniments conseqüència de l'explosió de gas que va comportar la ruïna de l'immoble, l'Empresa Municipal d'Urbanisme ha portat a terme una política de compra dels títols de propietat als afectats i de recol·locació d'aquests en habitatges protegits. Com a conseqüència d'això, hores d'ara l'Empresa Municipal d'Urbanisme és propietària de la majoria dels drets del sòl ocupat per les antigues escales 3 i 4 del Bloc D, no havent-se pogut materialitzar encara la compra de la totalitat de drets (resten només 2 habitatges i el 50% de un proindivís d'un altre d'un total de 16) com a conseqüència de la situació personal-social dels propietaris o per impossibilitat material d'aconseguir la seva localització.

Cal tenir present, però, que els sòls ocupats per la part de l'antic bloc residencial que va ser enderrocat estan qualificats pel planejament vigent com a Zona d'Edificació Oberta, clau 2E, i que es trobaven ocupats per 12 habitatges de protecció oficial en un inici, però amb la seva qualificació ja caducada. Sembla doncs raonable plantejar, com a segon objectiu de la modificació, el manteniment del potencial residencial de Pla general vigent, amb independència de l'operació de creació d'un nou espai lliure públic a l'entorn de les antigues escales 3 i 4 del Bloc D, assignant-lo però a l'habitatge amb protecció amb una densitat d'1 hab/70 m²st, i proposar un emplaçament per als nous sòls residencials sobre sòls de titularitat pública per tal de poder mantenir i potenciar la política municipal en la promoció de l'habitatge amb protecció. El nombre total d'habitatges d'acord amb la densitat prevista és de 10 habitatges.

A aquests efectes, la present modificació també planteja la qualificació com a Zona d'edificació Oberta, sub-clau 2EPG, d'una peça de terreny situat a tocar del carrer Rossinyol, dins el grup d'habitatges situats als passatges Màlaga i Huelva, actualment qualificat com a xarxa viària urbana, clau VB i Zona d'edificació Oberta, clau 2E, però actualment enjardinat i d'ús públic.

La proposta planteja una nova organització del sistema d'espais lliures al voltant dels bloc D del grup d'habitatges Blocs Mariola, al sub-àmbit 1. Així es proposa la qualificació d'aquesta part de l'àmbit com a zones verdes o jardins, clau VJ, en coherència amb la utilització futura de la zona verda, que haurà de servir per a millora la utilització dels equipaments corresponents a l'església de Sant Pau i la seva connectivitat de vianants amb la xarxa viària existent.

Al sub-àmbit 2 es proposa una ordenació, amb cabuda per a un bloc residencial amb protecció de règim general de 18,75 x 9,45m en planta i de cinc plantes d'alçada, situat en continuïtat amb la testera de l'edifici existent, i que completa l'ordenació d'aquesta part de ciutat, en coherència amb els edificis preexistents a la zona.

Així, la modificació es concreta amb els objectius següents:

- Concreció d'una nova reserva de sòl destinada a zones verdes públiques de 1.402,45m² de superfície en total, dels quals 1.355,52m² es troben en el sub-àmbit 1, sent la totalitat de la superfície d'aquest, i els restants 46,63m², en el sub-àmbit 2, per tal de completar i regularitzar la zonificació de la clau VJ corresponent al Jardí de Primer de Maig.
- Concreció d'una nova parcel·la edificable per habitatges amb protecció oficial en règim general, de 179,32m² de superfície, amb una definició geomètrica segons plànols d'ordenació i amb un nombre total de plantes de 5PT. El sostre màxim admès és de 741,12 m²st i el nombre màxim d'habitatges amb protecció de 10.

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

Sub-àmbit 1

Canvia la qualificació d'una superfície de 1.355,52m² de Zona d'Edificació oberta, clau 2E, a zones verdes o jardins, clau VJ.

Sub-àmbit 2

Canvia la qualificació d'una superfície de 160,53m² de sistema viari, clau VB, i de 65, 72m² de Zona d'Edificació oberta, clau 2E, a sistemes d'espais lliures de zones verdes o jardins, clau VJ, amb una superfície de 46,93m² i a Subzona d'Edificació Oberta d'habitatge amb protecció oficial en règim general, clau 2EPG, amb una superfície de 179,32m².

Dades bàsiques de la modificació proposada:

	P.VIGENT	MODIFICACIÓ PGM	diferencial
ÀMBIT PLANEJAMENT	1.581,77	1.581,77	0,00
Subàmbit 1-Blocs Mariola	1.355,52	1.355,52	0,00
Subàmbit 2-Rossinyol	226,25	226,25	0,00
aprofitaments			
	sostre (m²)	sostre (m²)	sostre (m²)
total	100,00% 741,12	100,00% 741,12	0,00
habitatge lliure	100,00% 741,12	0,00% 0,00	-741,12
Subàmbit 1-Blocs Mariola	741,12	0,00	-741,12
Subàmbit 2-Rossinyol	0,00	0,00	0,00
habitatge protecció règim general	0,00% 0,00	100,00% 741,12	741,12
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	0,00	0,00
Subàmbit 2-Rossinyol	0,00	741,12	741,12
densitat			
habitatges	16	10	-6
lliure	16	100 m²st/hab 0	-16
protecció oficial règim general		70 m²st/hab 10	10
zones			
	89,85% 1.421,24	11,34% 179,32	-1.241,92
2E	89,85% 1.421,24	0,00% 0,00	-1.421,24
Subàmbit 1-Blocs Mariola	1.355,52	0,00	-1.355,52
Subàmbit 2-Rossinyol	65,72	0,00	-65,72
2EPG	0,00% 0,00	11,34% 179,32	179,32
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	0,00	0,00
Subàmbit 2-Rossinyol	0,00	179,32	179,32
sistemes			
	10,15% 160,53	88,66% 1.402,45	1.241,92
VB	10,15% 160,53	0,00% 0,00	-160,53
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	0,00	0,00
Subàmbit 2-Rossinyol	160,53	0,00	-160,53
VJ	0,00% 0,00	88,66% 1.402,45	1.402,45
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	1.355,52	1.355,52
Subàmbit 2-Rossinyol	0,00	46,93	46,93

8. 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 creació de noves reserves de terrenys destinats a sistema d'espais lliures dins l'àmbit de la modificació, la qual cosa permetrà complir amb la voluntat municipal de crear una nova zona verda pública en els sòls ocupats antigament pel Bloc D, escales 3 i 4 dels Blocs Mariola. Val a dir, però, que excepció feta el sòl ocupats per l'edificació desapareguda, la resta de sòls que ara es qualifiquen com a zona verda ja són d'utilització pública i de manteniment municipal.

Així mateix el planejament proposat planteja la nova creació de sòl per a l'emplaçament d'habitatges amb protecció, mantenint i potenciant la política municipal en la promoció de l'habitatge protegit.

D'aquesta manera la proposta, no solament 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 dels sòls confrontants, i planteja una ordenació que millora les previsions inicials del Planejament vigent.

9. Planejament proposat

El objectius de la present Modificació puntual es concreten en:

1. Qualificació de 1.402,45m² com a sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ.
2. Qualificació de 179,32m² com a Subzona d'Edificació Oberta d'habitatge amb protecció oficial en règim general, clau 2EPG.

MODIFICACIÓ PGM		
ÀMBIT DE PLANEJAMENT		1.581,77
Subàmbit 1-Blocs Mariola	1.355,52	
Subàmbit 2-Rossinyol	226,25	
aprofitaments		sostre (m²)
total	100,00%	741,12
habitatge protecció en règim general	100,00%	741,12
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	
Subàmbit 2-Rossinyol	741,12	
densitat		
habitatges		10
habitatge protecció règim general	70 m²st/hab	10
zones	11,34%	179,32
2EPG	11,34%	179,32
Subàmbit 1-Blocs Mariola	0,00	
Subàmbit 2-Rossinyol	179,32	
sistemes	88,66%	1.402,45
VJ	88,66%	1.402,45
Subàmbit 1-Blocs Mariola	1.355,52	
Subàmbit 2-Rossinyol	46,93	

10. Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual de PGOU per a la creació de la nova Subzona d'Edificació Oberta d'habitatge amb protecció oficial en règim general, clau 2EPG i del nou espai lliure al voltant dels bloc D del grup d'habitatges Blocs Mariola com a sistemes d'espais lliures, zones

verdes o jardins, clau VJ, 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 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.

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.

12. Mesures per a una mobilitat sostenible

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 a 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 territorials i urbanístics 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 incrementa la reserva de zones verdes previstes al Pla general i ordena una nova zona d'aprofitament per a l'habitatge amb protecció. La proposta, per tant, no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada no resulta preceptiu.

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 i despeses de la hisenda pública.

13.1 Fonament de dret

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.

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.”

13.2 Aspectes legals als que dóna 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.

13.3. Informe

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

El sòl residencial previst és suficient per encabir la reserva d'habitatges amb protecció previstos.

- La qualificació de Subzona d'Edificació Oberta d'habitatges amb protecció oficial en règim general en la nova ubicació es considerada adequada en relació a les infraestructures existents, a l'estat d'urbanització de l'àmbit, cosa que garanteix un adequat encaix de l'edificació en el conjunt residencial on s'insereix.

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

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

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

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que la zona on es situarà la nova edificació residencial es troba ja totalment urbanitzada i amb tots els serveis en funcionament, per tant, les despeses d'implantació de serveis no ha de ser considerades.

La modificació, a efectes dels càlcul de manteniment, canvia la qualificació d'una parcel·la residencial a sistemes de zones verdes o jardins, atès aquests sòls que es qualifiquen com a zona verda ja són d'utilització pública i de manteniment municipal.

També cal tenir en compte que la Modificació canvia la qualificació d'uns sòls assignats al sistema viari però urbanitzats com a zona verda.

Per tant, atenent a que les superfícies de nova zona verda, als efectes de manteniment, i la corresponent a la del sistema viari són totalment assimilables.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:
 $0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

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

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

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

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

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

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals.

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

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
 $0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

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

TOTAL COST MANTENIMENT

0,00€ anuals

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

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

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

La localització dels nous habitatges amb protecció que possibilita la Modificació suposarà uns ingressos de dos tipus :

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

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

- Impost dels béns immobles: IBI

Considerant que la implantació dels nous habitatges amb protecció és comparable amb els implantats històricament, de renda lliure, es considera que l'impost del béns immobles serà el mateix que pagarien sense la modificació, per tant, no suposa ni un augment ni una disminució del ingressos.

- Impost d'activitats econòmiques

A l'igual que l'IBI, amb la modificació l'IAE no variarà els ingressos municipals:

TOTAL INGRESSOS	00,00€/any
-----------------	------------

B5. Conclusió:

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

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, febrer de 2010

J.A. Manciñeiras Vaz-Romero.

Arquitecte de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida.

B. NORMATIVA

La present Modificació puntual, per les seves característiques i determinacions, no requereix de normativa pròpia.

C. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual no es constitueix en cap polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 111 i 112 de la Llei d'urbanisme.

D. MEMÒRIA SOCIAL

1. El marc actual de l'habitatge

1.1 Nivell general

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

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

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

1.2 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que a conseqüència de l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

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

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

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

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

2. Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

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

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

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

- A l'existència d'una forta demanda continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, d'1 ó 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m² útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m². en els habitatges de compra o propietat.

3. Incidència de la Modificació puntual del Pla general d'Ordenació Urbana de Lleida a l'àmbit dels Blocs Mariola i del carrer Rossinyol, en la política d'habitatge

La tramitació de la Modificació puntual comporta l'assignació d'un nou sòl residencial a una clau amb obligatorietat de destinar tot el sostre a l'habitatge amb protecció oficial en règim general.

Conseqüentment, es generen un total de 10 habitatges que incrementaran les possibilitats de promoció d'habitatge protegit en un barri amb necessitats d'aquest tipus d'actuacions.

E. INFORME AMBIENTAL

El desenvolupament urbanístic que projecta la present Modificació puntual no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament vigent, per la qual cosa resulta innecessària la incorporació de cap tipus d'informació mediambiental.

Tot i això, val a dir, que el desenvolupament urbanístic que projecta la present Modificació puntual segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 de la Llei d'Urbanisme.

F. ESTUDI ECONÒMIC

Atès el caràcter de la modificació puntual, les seves determinacions i el caràcter públic de totes les actuacions previstes, resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic.

H. PLÀNOLS

ANNEX 1. RECULL FOTOGRÀFIC