

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN
RELACIÓ A LA REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL
(articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2)**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Febrer de 2010

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta de la Secció de Planejament i Gestió



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la regulació de l'ús comercial (articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), són:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Marc legal aplicable.
- 1.4 Planejament urbanístic vigent.
- 1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.
- 1.6 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.7 Planejament proposat.
- 1.8 Programa de participació ciutadana.
- 1.9 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.10 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC

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 suspenden.

2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Delimitació del sector de planejament

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la totalitat del sòl qualificat com a zona d'aprofitament privat en sòl urbà i urbanitzable del Pla General de Lleida.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la regulació de l'ús comercial és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el 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.

L'equip redactor és l'arquitecta municipal, de la Secció de Planejament i Gestió, Laura Fortuny i Farrús, amb la col·laboració de l'arquitecta municipal Marta Roig i Bravo.

1.3 Marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

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.

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.

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



Ajuntament de Lleida

23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, amb publicació de 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 van publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

El Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, publicat al DOGC núm. 5534, de data 28/12/2009, constitueix l'actual regulació legal en matèria de comerç.

1.4 Planejament urbanístic vigent

D'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, la normativa vigent, és la següent:

Art. 88 L'ús comercial

Comprèn diferents usos comercials, que es diferencien, bàsicament, en funció de la seva grandària a més de diversos tipus de serveis personals.

1. Quioscs: Comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m² construïts i en construccions provisionals, que s'implanta en espais i públics (en règim de concessió administrativa o similar). També és compatible en les edificacions públiques i/o privades, amb les limitacions legals pròpies de cada immoble, però amb un accés directe de la via pública.

2. Petit comerç: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda de 1000 m².

3. Comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes: Comprèn els establiments individuals de venda al detall que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície, la superfície màxima de venda és de 2500 m² i la màxima total construïda és de 3.500 m².

4. Grans superfícies o grans establiments comercials: Són el mateix tipus d'establiments anteriors, amb una superfície edificada total superior als 3500 m² o una superfície neta de venda superior als 2.500 m², regulats per la legislació d'equipaments comercials. Inclou totes les fórmules de comerç mixt al detall en grans superfícies segons aquesta definició. Per als establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció, de mobiliari i d'articles de sanejament, de portes i de finestres i per als centres de jardineria es computa només la superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats, sempre que no estiguin integrats en un equipament col·lectiu.

5. Comerç col·lectiu: Són les activitats comercials integrades per un conjunt de punts de venda diferenciats a nivell empresarial i situats en un mateix recinte comercial o dins un parc comercial. Tindran la consideració de grans establiments comercials si llurs superfícies netes de venda són superiors a les de l'apartat anterior.

Art. 89 L'ús terciari

1. Oficines. Comprenen les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales baixes o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i



Ajuntament de Lleida

sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

2. Establiment hotel·ler. Establiment destinat a residència hotel·lera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i **accepta l'ús de petit comerç** en una superfície inferior al 5% del total.

3. Recreatiu. Comprèn els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

4. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.

Art. 120 Estacions de servei i similars

Es denominen estacions de servei i punts de subministrament a les activitats, en locals, coberts o a l'aire lliure, destinats al subministrament de carburants i lubricants de vehicles automòbils. Es poden complementar amb **activitats de petita venda comercial o quiosc, rentat i altres complementàries del que podem denominar entreteniment dels vehicles**. És a dir, funcions de greixatge, aire/aigua, i operacions de manteniment, però no de reparació, que són pròpies dels tallers i que es considera una activitat vinculada a l'ús industrial.

Les condicions específiques de regulació de les estacions de servei i punts de subministre, a més a més de la regulació d'usos i activitats, figuren en l'Annex 5 de les Normes Urbanístiques a nivell d'Ordenança Municipal.

Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS

1. Definició

Correspon als àmbits no computables com sistemes que aconsegueixen funcions col·lectives i de servei per la ciutat i el territori. Consten de tres tipus de zones, les destinades a aparcament, les estacions de servei en sòl urbà i els àmbits perimetrals urbans i no urbanitzables situats a l'entrada de la Ciutat.

2. Classificació

- Dotacions i servei d'aparcament, clau DSA
- Estacions de servei, clau DSB
- Dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD

3. Condicions d'ordenació

3.1. Dotacions i serveis d'aparcament, clau DSA

Correspon als solars situats en les àrees destinades a dotar la ciutat d'aparcament amb fórmules de titularitat mixta, és a dir amb propietat privada de les places d'aparcament, àdhuc amb fórmules d'arrendament o similar, i dotar alhora amb espais de propietat pública destinats a pas o lleure comunitari.

Estan grafiats en els plànols d'ordenació del Pla General amb la clau DSA. No obstant, en desenvolupament del mateix, es podran fer altres dotacions i servei d'aparcament a través d'un Pla Especial que justifiqui les necessitats d'aparcament del sector, fixant el percentatge de places de "residents" i/o "rotació". Aquest Pla Especial ha de determinar els espais de circulació rodada i espais destinats als accessos peatonals, així com la titularitat dels mateixos, establint el tipus de servitud de pas, els horaris i les fórmules de gestió de la tenència, gestió i manteniment dels espais d'ús públic i/o comunitari.



Ajuntament de Lleida

3.2. Estacions de servei, clau DSB

Correspon a les estacions de servei en sòl urbà, les quals es regularan a nivell d'edificació pels paràmetres continguts en l'apartat 8 de l'Art. 138.

3.3. Dotacions i serveis situats en els eixos viaris, Clau DSD

Correspon a les àrees o solars destinats a usos específics d'equipament, de propietat i gestió privada. Comprèn **les àrees urbanes perimetrals** situades sobre els grans eixos viaris.

Les àrees perimetrals hauran de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial d'Ordenació. A part dels usos terciaris esmentats que els hi són propis i els d'equipament comunitari, s'hi admeten els usos hotel·ler, recreatiu, restauració, **els de petit comerç**, les estacions de servei i l'aparcament. Les condicions de l'aparcament es regulen d'acord amb l'Annex 4 de les Normes. A nivell d'edificació, es regularan per les condicions de l'apartat 8 de l'Art. 138.

Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C

1. Definició de la zona

Correspon a les àrees del centre de la Ciutat, especialitzades en activitats terciàries i en l'ús eminentment **comercial**, que es concreten en l'Eix Comercial i en el carrer Cavallers.

2. Objectius generals

És objectiu d'aquest Pla el potenciar l'estructura actual fomentant l'activitat **comercial** i terciària i impulsant la rehabilitació del parc edificatori existent.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. No obstant, per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Estudis de detall amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles i/o la substitució dels mateixos, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel·la.

3.3.- La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

3.4.- En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.- Tipus d'edificació, es fixa el tipus d'edificació tancada.

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

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 60 m² i una façana mínima de 5 m. Les parcel·les inferiors a 60 m. seran ineducables en substitució de l'edificació.

4.4.- Ocupació de l'edificació. Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 5 m. d'alçada. En els tres primers metres de la línia que defineix la profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis. S'admeten els altells.



Ajuntament de Lleida

Plantes pis, el límit de fons edificable en plantes pis és la línia paral·lela al fons de parcel·la situada a 3 m. de distància de la mateixa, excepte que sigui edificable l'illa en la seva totalitat.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

El nombre màxim de plantes pels carrers Carme, Magdalena, Democràcia, Pça. de la Sal, Pça. St. Joan, Pça. Paeria, Major, St. Francesc, Cavallers i St. Antoni, es fixa en cinc plantes (planta baixa més quatre plantes pis) amb una alçada reguladora màxima de 16,25 mts. i en la resta de carrers serà d'aplicació el quadre 2 apartat B de l'article 44 d'aquestes Normes.

En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran, seran d'aplicació les determinacions de Pla Especial en les façanes del Centre de Lleida.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4, però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

4.7.- Condicions estètiques

- Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues tercers parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran s'admetran vols tancats en les condicions de l'Art. 54.

4.8.- Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals d'harmonització de la zona 1H i de color de l'Annex 9 (Carta de Color).

4.9.- Condicions de color i acabats, d'acord als criteris i prescripcions de l'Annex 9 (Carta de Colors).

5.- Condicions particulars d'ús

*L'ús general és el **de petit comerç**. La resta d'usos resten condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).*

Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B

1.- Definició de la zona

Compren els sols del Polígon "El Segre" ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultat de l'execució del planejament parcial.

2. Objectius generals

Es objectiu d'aquest pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena segons 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, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

*La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents caldrà redactar un Estudi de Detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquest cas es mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m2 **ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats**. L'Estudi de Detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tenència de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:*



Ajuntament de Lleida

- a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitgeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.
- b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), i una reserva d'estacionament a cel obert de dos places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'Art. 119 d'aquestes Normes.
- c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.

4.- Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. En l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitgeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN):

- a) Normal = Indústria aïllada, es fixa en 0,72 m²t/m²s
- b) Opcional = Àrea niu, es fixa en 0,90 m²t/m²s

4.3. Condicions de parcel·la, resten definides com mínimes les parcel·les existents en la data aprovació inicial d'aquest pla. No obstant a efectes de segregació registral, la parcel·la mínima es fixa en 3000 m²s.

4.4. Ocupació de l'edificació. En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5. Enretirades de l'edificació. En el front de vial 10 metres, 3 m. als lindars laterals i 5 mts. del posterior.

4.6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:

En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa mes una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 mts i pendents màximes del 12%. Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal·lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

- a) El volum de coberta o de les instal·lacions i/o altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45° sobre l'alçada de 9 mts. situat a la distància mínima del llindar.
- b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m²t/m²s, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7. Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'Art 119 d'aquestes Normes.

4.8. Les tanques seran metàl·liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 mts. i tindran una alçada mitjana de 2 mts.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general es l'industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A

1.- Definició de la zona

Correspon als àmbits definits pels plans parcials aprovats definitivament, corresponents als sectors de Joc de la Bola(AD 12-12-1982), de la Bordeta sud(AD 12-12-1987), de Balàfia Nord (AD 12-12-1996), del Polígon Industrial del Camí dels Frares(AD 12-12-982) i el Mini-polígon de la Creu el Batlle(AD 12-12-1996) i del Camí Vell d'Albatàrrec (AD 28-5-97), Cap-Pont (AD 26-4-96 - publicació DOG) i Minipolígon les Canals (en tràmit).



Ajuntament de Lleida

2.- Objectius generals

Es objectiu d'aquest pla integrar l'ordenació física global dels mateixos, així com fomentar el seu desenvolupament d'aquests documents, en funció del seu pla d'etapes. A tal efecte en el termini determinat pels 12 mesos de la vigència d'aquest pla es procedirà a la revisió del compliment dels diferents plans parcials i en cas d'incompliment es procedirà al canvi de sistema d'actuació en els termes previstos en la legislació urbanística aplicable a la seva efectiva execució.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. Es manté l'ordenació dels Plans Parciais aprovats definitivament, no obstant, es podrà reordenar l'edificació en les condicions següents:

- a) L'àmbit mínim serà tota una illa, unitat de projecte i/o una unitat de zona.
- b) La reordenació ha de suposar una millora de l'espai públic i del lleure privat. A tal efecte es considera determinació fonamental la vialitat i els equipaments i zones verdes dels sistemes locals projectats en els plans parcials.
- c) La reordenació volumètrica permetrà incrementar l'ocupació en planta baixa o soterrani, a efectes de la millora de les condicions d'aparcament, fins un màxim de 5% de l'àmbit, però en cap cas s'incrementarà l'edificabilitat total resultant del pla parcial.
- d) Les alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltant màxima determinada per l'article 44 d'aquestes Normes.
- e) La proposta de nova ordenació restarà condicionada a la prèvia tramitació d'un Estudi de Detall, que incorporarà les determinacions anteriors, i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat.

3.2. En el Pla Parcial de Balàfia, les plantes soterrani s'admetran sota espai d'aprofitament privat no qualificat d'espai lliure privat.

4.- Determinacions de l'edificació

Seràn d'aplicació les ordenances urbanístiques contingudes en els respectius plans parcials excepte lo determinat anteriorment. Igualment no seràn d'aplicació les determinacions de l'edificació contràries als paràmetres tècnics dels tipus d'edificació d'aquest Pla General, que seràn d'aplicació superior, en funció dels criteris de jerarquia normativa.

5.- Condicions particulars d'ús

Seràn d'aplicació les determinacions del plans parcials aprovats definitivament, les quals restaran modificades i/o precisades amb els següents extrems:

- a) Els usos derivats dels plans parcials s'ajustaran unívocament a les noves definicions d'usos i als condicionants normatius del Pla General.
- b) En les unitats de zona on sigui admissible l'habitatge plurifamiliar, no computaran com habitatges els usos residencials especial, l'hoteler i el sanitari-assistencial. Així mateix l'habitatge esta admès en planta baixa.

Art. 201 Zona d'activitats terciàries - Clau 15T

1. Definició de la zona

Correspon a sols situats en posicions centrals i continus a àrees residencials, que cal acompleixin **funcions lligades a l'activitat** i a l'equipament.

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte de la ciutat, tenen la qualitat necessària per encabir usos **i activitats terciàries, comercials** i d'equipaments públics i dotacional.

3. Determinacions de l'ordenació

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



Ajuntament de Lleida

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

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,60 m²t/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2 Sistemes locals

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

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

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

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

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

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

4. Determinacions de l'edificació

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

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

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

En els edificis d'oficines i hotelers s'admetrà una alçada màxima de planta baixa mes sis plantes pis, excepte en les àrees assenyalades de protecció de vistes en el plànol.

L'alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes

5. Condicions particulars d'ús

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

Art. 202 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L

1. Definició de la zona

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

2. Objectius generals

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

3. Determinacions de l'ordenació

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

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

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²t/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

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

4. Determinacions de l'edificació

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

4.2 El Pla parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2.000 m²

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

Per als elements tècnics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i ho justifiquin, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es recli dels límits de parcel·la sense superar, sota cap supòsit, 22,50 metres ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

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

5. Condicions particulars d'ús

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

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIÓ, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECÍFICAMENT A L'ANNEX 4.5 I 6 DEL PLA GENERAL D'USOS DEL Sòl. Els usos MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL Sòl RUR



Ajuntament de Lleida

1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és l'adaptació de les Normes urbanístiques vigents, en relació a la regulació de l'ús comercial, per tal de fer coherent la normativa urbanística amb el nou Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

La proposta modifica l'article 88, que és refereix a la definició de l'ús comercial i de les categories dels establiments, fent remissió al que disposa la legislació sectorial. També, s'incorpora en aquest article la descripció detallada d'aquelles condicions específiques, de caràcter urbanístic, que han d'assolir els establiments comercials en determinades zones per ser considerats com un ús compatible.

La proposta modifica, també, els articles 89, 120 i 147 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que defineixen i regulen altres usos que els comercials, en els aspectes que fan referència al comerç, per tal de fer-los adequats a les noves determinacions de la legislació específica de comerç.

Es proposa modificar, també, els articles 163, 176, 177, 201 i 202 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que estableixen les regulacions detallades d'algunes zones urbanes i urbanitzables, de manera que mantenint les finalitats, els objectius i les determinacions del Pla general, concreti els usos residencials principals i compatibles de les zones de manera que resultin coherents amb les determinacions del Decret Llei 1/2009 i les determinacions establertes per la proposta a l'Annex II.

S'afegeixen dues disposicions transitòries, onzena i dotzena, on es determina que les reserves de zones de càrrega i descàrrega i d'aparcament dels establiments comercials, fixades pel Pla general, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

També, s'afegeix una disposició addicional, tretzena, que regula el règim de compatibilitat de l'ús comercial als sectors de planejament tramitat abans de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009. Aquesta regulació determina que en zones plurifamiliars el criteri serà el de la zona 2E, en zones unifamiliars el criteri serà el de la zona 5C, en zones no residencials s'aplicarà el criteri establert per a la zona 15L. Finalment i en relació a les prohibicions expressives dels usos comercials fa la diferenciació: si la prohibició va ser motivada per l'aplicació de l'anterior legislació sectorial de comerç l'ús comercial es considerarà compatible, per la resta de casos restarà incompatible.

En l'Annex II, Quadre d'usos, s'han introduït les noves categories d'establiments comercials, tot determinant la compatibilitat, la compatibilitat amb condicions o la incompatibilitat de l'ús comercial en les diferents zones:

Pel que fa als petits establiments comercials, en àrees residencials es troba admès sense condicions, i en àrees no residencials, concretament les zones 6A, 6B, 13A i 15L es permet el petit comerç només vinculat i limitat a l'activitat productiva principal.

En relació als establiments comercials mitjans, grans i territorials, a excepció d'algunes zones de caràcter unifamiliar de construcció unitària i històrica on s'han determinat com expressament incompatibles, s'admeten amb diferents condicions:



Ajuntament de Lleida

- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada.
- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada i amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan es prevegin en zones de difícil accés, es a dir, quan no es pugui accedir des d'algun dels eixos estructurals de la ciutat, mitjançant espais públics amb una secció contínua de 20 m. o més d'amplada.
- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada, amb estudi d'avaluació de la mobilitat generada i tramitant un pla de millora urbana d'ordenació de volums i façanes en les zones del Centre Històric i en les zones d'habitatges unifamiliars.

En les zones 6A, 13A i 15L els establiments comercials mitjans, grans i territorials s'han permès en els solars que es trobin en contacte amb la trama urbana consolidada, que passaran a tenir l'ús comercial com a principal.

En relació als establiments comercials singulars cal remarcar que, excepte en les zones d'habitatges unifamiliars unitàries, s'admeten a totes les zones, incloses les no residencials, però es limiten al petit establiment comercial en les zones 1H, 1C, 1R, 3B, 5A, 5B, 5C, 5D i 10E, que corresponen a les del Centre històric o les zones d'habitatges unifamiliars convencionals.

L'única zona d'aprofitament privat que no té permès cap tipus d'establiment comercial és la zona 8H d'ús exclusiu hotel·ler.

Pel que fa a la zona de planejament aprovat, clau 7A, s'ha afegit un punt c a l'apartat 5 de l'article 177 de la normativa urbanística en relació a l'ús comercial, determinant que en zones plurifamiliars el criteri serà el de la zona 2E, en zones unifamiliars el criteri serà el de la zona 5C i en zones no residencials s'aplicarà el criteri establert per a la zona 15L.

La proposta canvia l'ús general de la zona de centre comercial, clau 1C, passant de petit comerç a residencial.

En la Zona d'activitat terciària, clau 8T es determinen tres usos generals: habitatge plurifamiliar, grans establiments comercials territorials i oficines.

Per coherència amb l'anterior i, tot i que el Pla general no té cap àmbit qualificat de Zona d'activitats terciàries - clau 15T, es determinen, també, els tres usos generals.

S'han esmenat diverses errades materials detectades:

En cinc zones del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, concretament les zones 3B, 3C, 10E, 10T i 10V es detecten incoherències entre els usos principals i compatibles, zones de caràcter unifamiliar que tenen com a ús general l'habitatge plurifamiliar i a l'inversa.

Es refonen, també, en el quadre Annex II del Pla general les determinacions de la 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, actualment en tràmit.



Ajuntament de Lleida

1.6 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'adequació del planejament urbanístic general vigent a l'adequació a la legislació sectorial en matèria de comerç, concretament, al nou Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La modificació dels diversos articles de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, es justifica per la necessitat d'adaptar les definicions a les establertes en la classificació de les diferents categories d'establiments comercials, fetes pel DL 1/2009, i per establir la seva regulació detallada amb coherència amb la proposta de compatibilitat dels usos comercials establerts al Quadre d'usos, de l'Annex II, .

Les diferents modificacions efectuades a l'Annex II, Quadre d'usos, del PGOU de Lleida s'han dut a terme seguin els criteris següents:

Els petits establiments comercials, per les seves dimensions i la seva funció de comerç de proximitat, s'ha cregut convenient admetre'ls sense condicions en totes les àrees residencials. Pel que fa a les àrees no residencials, concretament les zones 6A, 6B, 13A i 15L es considera necessari admetre el petit comerç, sempre limitat i vinculat a l'activitat productiva principal, per tal de donar la possibilitat de venda directa del producte elaborat, amb un màxim de superfície de venda del 25% de la superfície destinada a la producció.

En relació als establiments comercials mitjans, grans i territorials resta justificada la incompatibilitat establerta en la zona d'ordenació urbana subzona d'ordenació unifamiliar clau 4A, i subzona d'ordenació general clau 4E, pel seu caràcter unitari i unifamiliar tradicional.

D'altra banda i pel que fa a la resta de zones dins de la trama urbana consolidada resta justificada la necessitat de redacció d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada en determinats casos, ja que els possibles enclavaments dins de la trama urbana consolidada podrien portar problemes circulatoris i d'aparcament cas que no s'efectués el corresponent estudi i s'adoptin les mesures corresponents. Es per això que s'ha limitat la necessitat d'elaborar el corresponent estudi, sempre que no es pugui accedir a l'establiment comercial des d'algun dels eixos estructurals de la ciutat amb un espai públic continuat amb una secció de 20 m o més.

La proposta va més enllà i assegura la integració dels possibles establiments comercials mitjans, grans i territorials dins del centre històric o en zones d'habitatges unifamiliars amb la obligació de redacció del corresponent pla de millora urbana d'ordenació de volums i façanes per tal d'adequar-se a la tipologia de l'entorn i a les trames urbanes històriques.

En les zones 6A, 13A i 15L els establiments comercials mitjans, grans i territorials s'han permès en l'excepcionalitat prevista a l'article 9 del DL 1/2009 i per tant, havent d'estar en contacte amb la trama urbana consolidada.

La limitació dels establiments comercials singulars a petit comerç en les zones 1H, 1C, 1R, 3B, 5A, 5B, 5C, 5D i 10E es fa per coherència amb l'entorn, ja que es tracta de zones dins



Ajuntament de Lleida

dels barris més antics de la ciutat, amb una estructura urbana molt tancada, i de zones d'habitatge unifamiliar de baixa densitat.

La proposta canvia l'ús general de la zona de centre comercial, clau 1C, passant de petit comerç a residencial, amb la clara voluntat que el planejament sigui el reflex d'una realitat i una voluntat explícita, la ciutat històrica ha de ser per viure-hi.

En la Zona urbana d'activitat terciària, clau 8T, i en la Zona urbanitzable d'activitats terciàries, clau 15T, es determinen simultàniament tres usos generals: habitatge plurifamiliar, grans establiments comercials territorials i oficines, amb una manifesta voluntat que la zona representi una mixtura d'usos on, de manera equilibrada, s'hi aconsegueixi la construcció d'un teixit urbà complex, on no es produeixi la especialització de cap ús per sobre dels altres.

1.7 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en:

- 1.7.1 La modificació del redactat dels articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201 i 202 de les Normes Urbanístiques.
- 1.7.2 La creació de dues disposicions transitòries, onzena i dotzena, i una disposició addicional tretzena.
- 1.7.3 La modificació de l'Annex II, Quadre general d'usos del Pla general, on es relacionen totes les zones definides pel planejament i els usos que són principals i els compatibles, els permisos amb condicions, i els incompatibles.

1.8 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, motor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la regulació de l'ús comercial, 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 s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter d'adaptació a la legislació sectorial i l'abast generalitzat de la modificació justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

1.9 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.



Ajuntament de Lleida

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Així, de l'exposat se'n pot desprendre que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

1.10 Justificació de la mobilitat generada

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

"Article 3

Àmbit d'aplicació

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

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

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors.

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

1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

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

En aquest cas, la modificació del Pla general no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

1.11.1 Fonaments de dret

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

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

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el



Ajuntament de Lleida

manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

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

“Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

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.”

Aspectes legals als que dona resposta l'informe:

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.11.2 Informe

A. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius:

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

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



Ajuntament de Lleida

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació modifica la regulació de l'ús comercial per tal d'adaptar-lo al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

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 m² x 7,75 €/m² = 0,00 € anuals

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

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

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

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

0,00 m² x 4,38 €/m² = 0,00 € anuals

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

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

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

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

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

La modificació no suposarà cap augment dels ingressos municipals al no suposar cap augment de l'edificabilitat, ni de la intensitat de l'ús.

Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un

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 €
-----------------	--------



Ajuntament de Lleida

1.11.3 Conclusió

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 que, en general, no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, febrer de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió



Ajuntament de Lleida

3. GESTIÓ

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari modificar els instruments de gestió que ja s'han tramitat.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que la modificació no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Lleida, febrer de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió