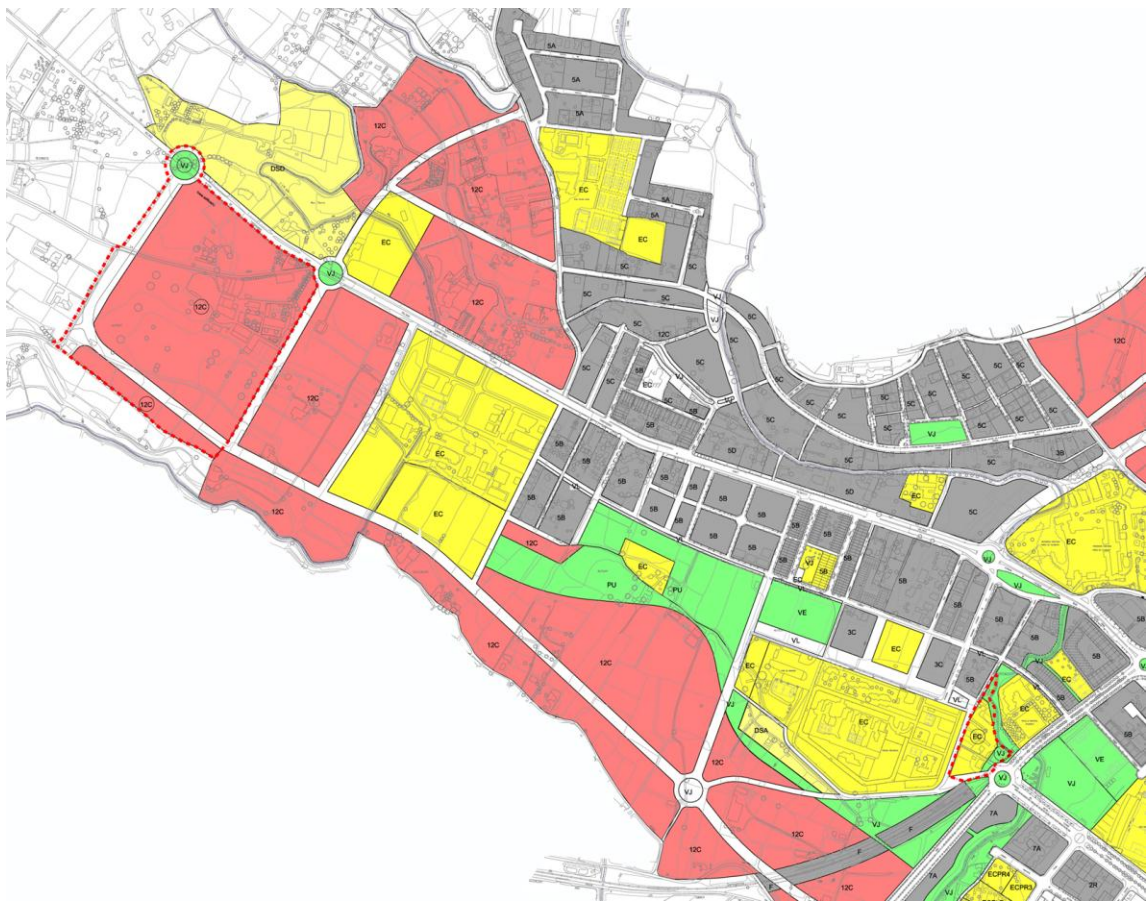




**DOCUMENT COMPRENSIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA
SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15**

LLEIDA
OCTUBRE 2010

SUMARI

1. AMBIT I PLANEJAMENT VIGENT	3
1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT	3
1.2. PLANEJAMENT VIGENT	4
1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT	7
2. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	9
3. DOCUMENT COMPRENSIU	10
3.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIO	10
3.2. ZONIFICACIÓ PROPOSTA EN CLAU 12C A DESENVOLUPAR EN PPU	12
3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	14

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest es conforma mitjançant aquest escrit.

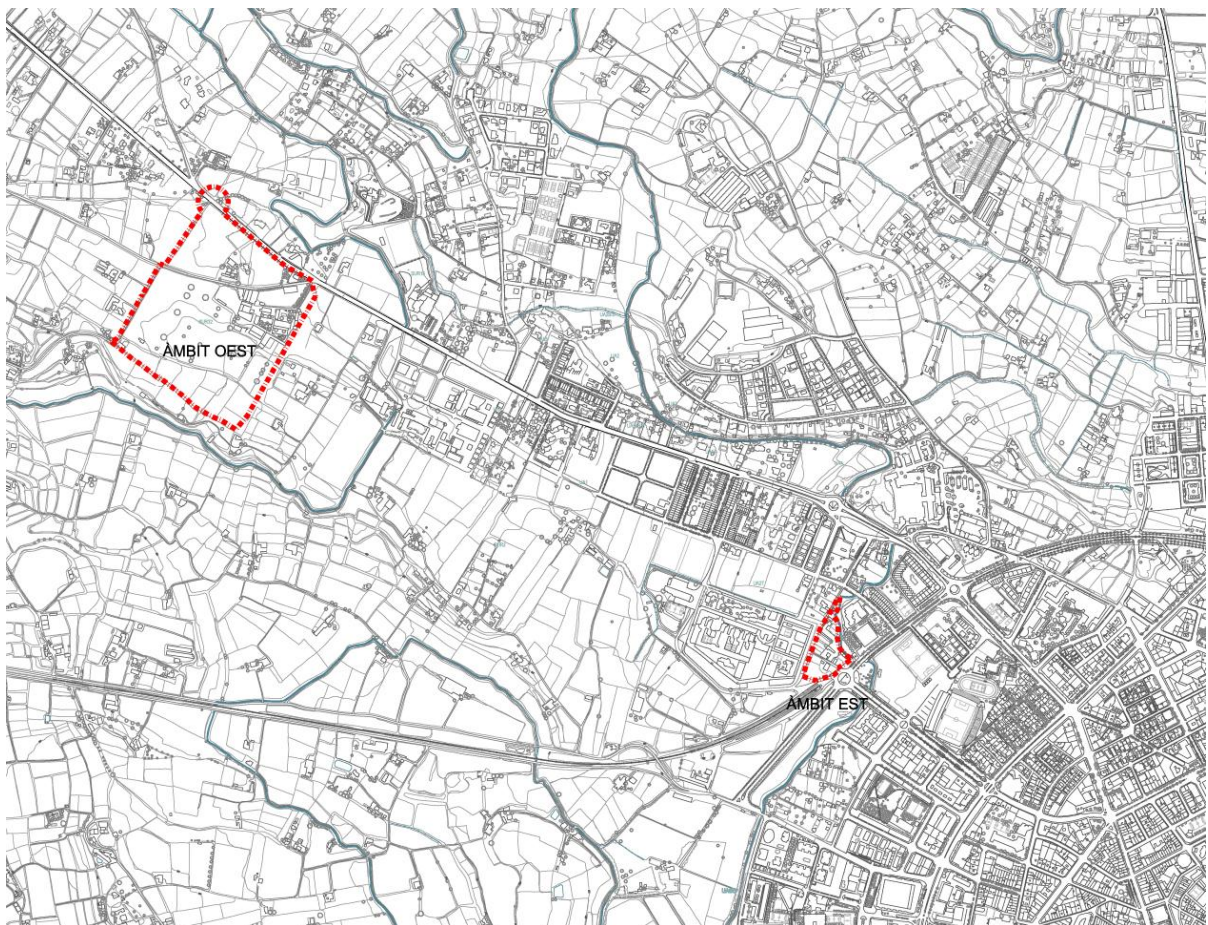
1. ÀMBIT I PLANEJAMENT VIGENT

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

Sector físicament discontinu que inclou dos àmbits d'acord amb allò previst a la documentació gràfica:

ÀMBIT OEST: els sòls inclosos anteriorment al sector SUR 32 segons les previsions del planejament general vigent en sòl urbanitzable

ÀMBIT EST: part de dotacions de sistemes anteriorment en sòl urbà al final de l'Avinguda Doctor Fleming amb façana sobre l'Avinguda Onze de Setembre i el carrer Periodista Trapa



La superfície total d'aquesta modificació és de 191.592,85m² amb una superfície per a l'àmbit oest (anterior delimitació del sector SUR 32) de 179.276,38m² i per a l'àmbit est de 12.316,47m² (sòls de sistemes). D'aquesta forma s'estableix una nova delimitació del sector SUR 32 en sòl urbanitzable no delimitat com la suma dels dos àmbits oest i est que s'acaben de descriure.

En seu de la present modificació puntual, els límits d'aquest àmbit en la proposta, s'han ajustat en alguns casos a la realitat topogràfica, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística.

D'aquesta manera, segons allò que s'acaba de comentar, s'ajusta l'àmbit oest per tal d'incloure la totalitat de la rotonda prevista pel Pla General de Lleida sobre l'eix de la carretera N-240 i així garantir una millor mobilitat dins dels sector i en relació a la ciutat. En aquesta direcció s'ha centrat la rotonda sobre l'eix de la nova vialitat que desenvoluparà el sector desplaçant la posició inicial lleugerament cap a l'est.

Al sud d'aquest àmbit s'ajusta el límit de la modificació d'acord amb l'estructura de la propietat. En aquest costat oest s'ha inclòs la traça del camí per tal d'incorporar-la al projecte d'urbanització del sector i d'aquesta forma garantir la seva utilització i connectivitat tant durant el procés de desenvolupament i urbanització del sector com posteriorment.

La superfície teòrica prevista d'acord al planejament vigent seria de 188.071,16 m² i la nova superfície considerada és de 191.592,85 m² corresponent aproximadament a un increment del 1,87%. Al plànol I.03.1 d'aquesta modificació es sobreposen els dos límits amb les superfícies comentades i s'observa l'ajust de límits realitzat a l'àmbit oest tal i com s'ha comentat.

1.2. PLANEJAMENT VIGENT

AMBIT EST

En relació a l'àmbit est dels sòls situats a la cruïlla entre Avinguda Onze de Setembre i Doctor Fleming el planejament general preveu sòl urbà amb dotacions de sistemes. Aquesta modificació altera el règim del sòl en incloure-les en un sector de sòl urbanitzable no delimitat. Com es veurà, en el desenvolupament del pla parcial caldrà mantenir les superfícies de sistemes i com es comenta posteriorment es vol garantir el pas a la titularitat pública d'aquests sòls de sistemes generals.

AMBIT OEST

Pel que fa a l'àmbit oest, el Pla general delimita el sector SUR 32 com a sòl urbanitzable. Atesa la seva ubicació adjacent al sector SUR 2 i la carretera d'Osca N-240 s'hi realitza la reserva de dotació de sistemes generals de xarxa viària urbana (donant continuïtat a la vialitat estructurant del sector veí i incloent la meitat d'una nova rotonda d'accés al sector sobre l'eix de la carretera.

El desplegament normatiu per al desenvolupament de l'àmbit es concentra a l'article 200 del Pla General de Lleida (veure el següent apartat) on es regula la clau 14 – Zona d'urbanització unifamiliar. Es preveu el desenvolupament de tipologies unifamiliars amb una parcel·la mínima de 1000m2 complementàries a altres ofertes de sòl residencial amb una alçada màxima de PB+1PP. Es planteja una índex d'edificabilitat brut de 0,25 amb una densitat de 10 habitatge per hectàrea.

El Pla General estableix (article 200) que, gràficament es determina l'estructura urbanística i, en concret, el Sistema General Viari consistent en un vial estructurant que talla en sector en diagonal així com una part de la rotonda sobre l'eix de la carretera d'Oscà

La superfície de l'àmbit assenyalat és aproximadament de 175.754,69 m2. El plànol de qualificació del sòl del Pla General preveu una zona d'urbanització unifamiliar 14A per adjudicar a sòl privat, una reserva de xarxa viària urbana i unes dotacions de zones verdes o jardins.

Es relacionen a continuació els paràmetres dels dos àmbits d'aquesta modificació d'acord a les disposicions comentades del planejament general vigent.

SECTOR SUR 32 - LLEIDA	AMBIT OEST (14a)			AMBIT EST		
SUPERFÍCIE (m2)			179.276,38			12.316,47
APROFITAMENTS						
	i.e. 0,25m2st / m2s					
RESIDENCIAL	100%		44.819,10			
TERCIARI I COMERCIAL						
TOTAL APROFITAMENT	100%		44.819,10			
	densitat:10hab/ha					
TOTAL HABITATGES	100%		179			
CESSIONS MÍNIMES SISTEMES						
TOTAL ESPAIS LLIURES	10%		17.927,64	22%		2.735,25
Sistemes Generals			2.827,43			2.735,25
Sistemes Locals 10%			17.927,64			
TOTAL EQUIPAMENTS	4%		7.171,06	69%		8.548,12
Sistemes Generals						8.548,12
Sistemes Locals 4%			7.171,06			
Sistemes Locals 10m2/hab						
TOTAL VIALITAT	26%		46.611,86	8%		1.033,10
Sistemes Generals			14.342,11			1.033,10
Sistemes Generals 18%			32.269,75			
TOTAL CESSIONS	40%		71.710,55	100%		12.316,47
SÒL APROFITAMENT PRIVAT						
RESIDENCIAL						
TOTAL ZONES	60%		107.565,83			
RESERVA SOSTRE I HABITATGES DE PROTECCIÓ						
			m² sostre			
HABITAGE RENDA LLIURE (HLL)	60%		26.891,46			
Habitatge protecció general (HPP)	20%		8.963,82			
Habitatge concertat (HPC)	10%		4.481,91			
TOTAL HABITATGE PROTEGIT (HP)	30%		13.445,73			
TOTAL	90%		40.337,19			

ARTICLE 15 DEL PGL

L'article 15 del Pla general, en el seu redactat actual, estableix quines determinacions del mateix Pla s'han de considerar com a fonamentals, mitjançant la redacció de tres apartats.

En el primer apartat a), fixa les determinacions fonamentals. Concreta com a fonamentals els Sistemes i l'aprofitament urbanístic de les zones. A continuació, defineix l'aprofitament urbanístic com edificabilitat ponderada per l'ús de la zona. La resta de paràmetres, explicita, s'han de considerar secundaris, tret que figurin, expressament, en la definició de la zona.

En el segon apartat b), s'estableix els marges de joc del planejament derivat. Determina que el planejament derivat pot variar l'ordenació dels Sistemes generals, tot mantenint-los, i "complementar i adaptar" els paràmetres secundaris, sense sobrepassar l'edificabilitat. Estableix a continuació, el marge de tolerància quantitativa dels paràmetres secundaris en un 5%, per remissió a l'article anterior.

Finalment, al darrer apartat c), el redactat actual regula el cas concret de la normalització d'alçàries en les zones d'eixample de la ciutat, que no és objecte de la modificació.

La proposta de modificació estableix la definició de l'aprofitament urbanístic en relació a l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat.

També es proposa mesurar l'edificabilitat, exclusivament, com a m²sostre/m²sòl, tal com és propi, i la densitat (entesa com la intensitat de l'ús residencial) mesurada en habitatges/ha.

En relació al paper del planejament derivat, la proposta de modificació concreta el "manteniment" del valor estructurant i de la superfície dels Sistemes generals.

També, es proposa que els paràmetres secundaris, definits anteriorment, tinguin només caràcter indicatiu en la redacció del planejament derivat amb la finalitat d'orientar-lo, respectant sempre els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic i els sistemes locals d'equipaments i espais lliures del sector.

En aquest sentit, la proposta comporta "de facto" la supressió de la obligatorietat de la reserva del nombre de places d'aparcament tal com es determina per a cada sector urbanitzable en la regulació de les zones. Aquest nombre de places d'aparcament passaria a tenir caràcter indicatiu i la quantitat d'aparcament dels sectors quedaria determinat per les disposicions del Pla general que concreta l'aparcament en relació al usos, pels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, propis de cada sector, i per les disposicions de la legislació sectorial específica.

1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

Es copia a continuació la normativa urbanística específica d'aplicació a l'àmbit oest (anterior sector SUR 32) en relació a les zones d'aprofitament privat. D'aquesta forma el sector SUR 32 es troba específicament regulat amb la clau 14A – Zona d'urbanització unifamiliar d'acord a l'article 200 de les normes tal i com es recull a continuació:

Art. 200 Zona d'urbanització unifamiliar - Clau 14A

1. Definició de la zona

Compren els sols urbanitzables previstos per desenvolupar a mitjà i llarg termini, destinats a acollir el creixement residencial unifamiliar.

2. Objectius generals

Es tracta de desenvolupar una política de reserva de sòls per habitatge unifamiliar que sigui complementària de l'oferta de sòl residencial del Pla.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. *En desenvolupament dels objectius generals mitjançant el planejament de segona escala s'ordenarà el desenvolupament del sector. A tal efecte, en el pla parcial i/o programa d'actuació urbanística es complementarà la condició d'ordenació següent: A més dels sistemes generals previstos estableix una reserva d'Equipament Aparcament sistema general de dimensió no inferior al 18% del total del sector que s'ordenarà amb arbrat, i en un màxim de dues àrees.*

3.2. *Estàndards urbanístics:*

- a) *Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim de 0,25 m²t/m²s i l'índex net d'edificabilitat sobre cada parcel·la serà igual a 1 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.*
- b) *La densitat màxima es fixa en 10 vivendes per ha.*
- c) *Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:*
 - 1. *Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la unitat de zona o del sector o 18 m² per habitant.*
 - 2. *Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.*
 - 3. *Vialitat pública resultat de l'ordenació física, sens perjudici que també el defineixin passatges o travessies particulars d'accés a les parcel·les i/o habitatges.*
 - 4. *Aparcament d'acord amb el que estableix l'article 119 d'aquestes normes.*
- d) *Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.*

4. Determinacions de l'edificació

- 4.1. *Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la.*
- 4.2. *El Pla Parcial i/o el programa d'actuació urbanística complementaràn les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris: forma de les parcel·les, ocupació en planta i altres. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 1000 m².*
- 4.3. *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en dues (planta baixa i planta pis). L'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.*

5. Condicions particulars d'ús

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

Es transcriu a continuació el contingut de l'article 15 del Pla General de Lleida que es preveu modificar:

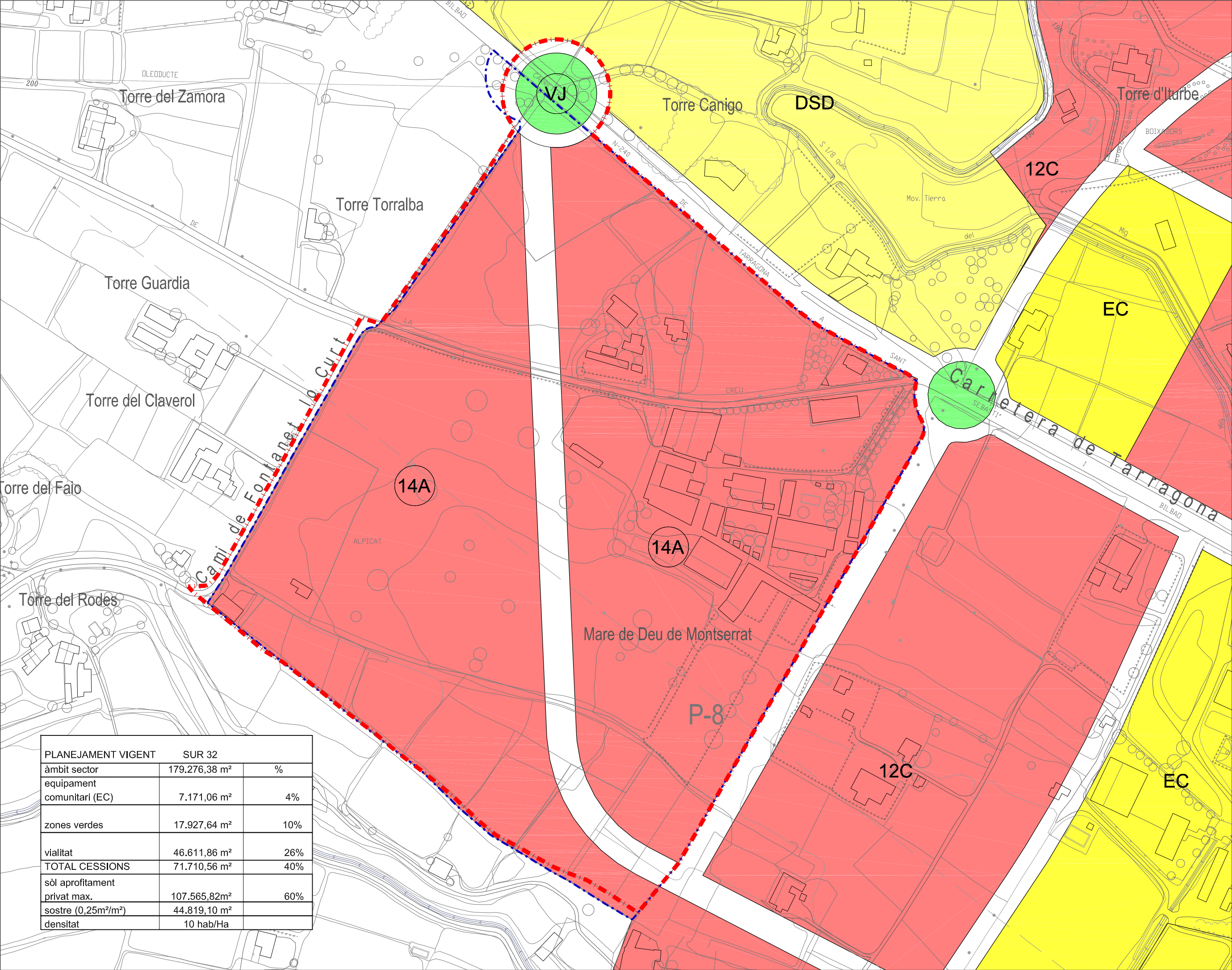
Art.15 Determinacions fonamentals

1. *Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla General els Sistemes que componen l'Estructura urbana proposada, i respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament l'aprofitament urbanístic, entès com l'edificabilitat permesa pel planejament (mesurada en m²t/m²s o bé subsidiàriament, en m³/m²s), ponderada per les condicions d'ús general de la zona. La resta de paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació: alçàries, profunditats, ocupacions, etc., són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.*

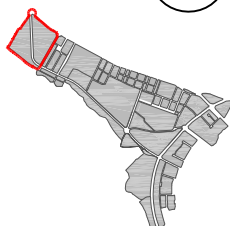
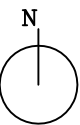
2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels Sistemes urbanístics Generals de la definida en el Pla, sempre que s'asseguri el manteniment dels mateixos en el polígon o sector d'actuació urbanística, i complementar i adaptar els paràmetres secundaris. Concretament podran adoptar l'edificabilitat màxima, adaptar o completar els paràmetres de la ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'article anterior d'aquestes normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.

3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:

- a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.*
- b) No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.*
- c) L'increment del nombre de plantes no serà superior a dues plantes*
- d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM).*
- e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrofa més alta.*



PLANEJAMENT VIGENT SUR 32		
àmbit sector	179.276,38 m²	%
equipament comunitari (EC)	7.171,06 m²	4%
zones verdes	17.927,64 m²	10%
vialitat	46.611,86 m²	26%
TOTAL CESSIONS	71.710,56 m²	40%
sòl aprofitament privat max.	107.565,82m²	60%
sostre (0,25m²/m²)	44.819,10 m²	
densitat	10 hab/Ha	



SISTEMES

- EC Equipaments comunitaris
- VB Xarxa viària urbana
- Sistema d'espais lliures
- VJ Zones verdes o jardins
- VE Verds esportius

ZONES

- 3C Zona d'edificació suburbana tipus 2
- 5B Zona d'habitatge unifamiliar
- 7A Zona de planejament aprovat
- DSD Dotacions i serveis en els eixos viaris

SÒL URBANITZABLE

- 12C Zona d'urbanització residencial tipus 3
- 14A Zona d'urbanització unifamiliar

Àmbit PGL 175.754,69 m²
Àmbit de modificació 191.592,85 m²
Àmbit Oest 179.276,38 m²
Àmbit Est 12.316,47 m²

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

LA PAERIA



AJUNTAMENT DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA SECTOR SUR 32 – SISTEMES ONZE DE SETEMBRE / DR. FLEMING

PLANEJAMENT VIGENT ÀMBIT OEST

Ref. Plànol n° 1.03.1

Escala 1/2.500
Data Octubre 2010
ARQUITECTES COL·LABORADORS

Oriol Monfort Casas

ARQUITECTE
Albert Simó Bayona

Eugènia Rodríguez Segarra

Av. Doctor Fleming, 35 Altell
25006 LLEIDA
Telf. 973-278-237 Fax 973-278-238

2. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit del sector SUR 32 i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

“els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial”

D'acord amb l'article 73.2:

“l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats”

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de l'exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General al SUR 32, es suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà l'enderrocament de les construccions existents.

Atès que es tramita la present Modificació de planejament es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 191.592,85 m² i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment.

3. DOCUMENT COMPRENSIU

3.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIO

DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR SUR 32

Considerant l'evolució del marc legislatiu urbanístic català, ens trobem davant impossibilitat de portar a terme el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable SUR 32 amb els paràmetres previstos pel PGL i a la vegada donar compliment a aquest. D'una banda establint les reserves mínimes de cessions de sistemes no es fa possible implantar el model de ciutat jardí previst pel planejament general, i de l'altra l'aplicació de les reserves de sostre i densitat per a habitatges de protecció pública no deixa lloc a l'habitatge de renda lliure.

Sembla doncs necessari en seu d'aquesta Modificació puntual plantejar una canvi de model per al SUR 32 i dotar l'àmbit de trames urbanes amb major compacitat.

D'altra banda i atesa la incapacitat per part de l'Ajuntament de Lleida d'adquirir els sòls de dotacions de sistemes actualment de titularitat privada ubicats a la confluència entre les avingudes Onze de Setembre i Doctor Fleming, aquests s'incorporen a l'àmbit del SUR 32 formant un àmbit major i físicament discontinu.

S'estableix per tant una nova delimitació pel sector de sòl urbanitzable no delimitat SUR 32 amb una superfície total de **191.592,85 m2**.

Es pretén així mateix preveure i fer possible el desenvolupament i la construcció d'una important dotació d'habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats.

MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 15 DEL PGL

La necessitat de la modificació, així com la seva oportunitat i conveniència, es justifica pels motius següents:

1. Per adaptar les determinacions del Pla general a la legislació urbanística vigent.
2. Per facilitar el desplegament del planejament general.
3. Per flexibilitzar les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat.

En relació a l'adaptació de les determinacions del Pla general a la legislació urbanística vigent cal considerar que, en l'article 58 del TRLU i en l'article 68 del RLU, s'estableix, de manera obligada, quins són els paràmetres que ha de determinar el planejament general en relació a la regulació dels sectors.

La proposta de modificació adapta la regulació del Pla general a aquestes determinacions, de rang superior, de manera literal.

La proposta de modificació facilita el desplegament del planejament general, contribuint a fer viable el desenvolupament dels sectors urbans i urbanitzables, en la mesura que el nou redactat dóna majors garanties jurídiques al desplegament.

També, facilita el desplegament perquè esmena algunes contradiccions importants que resulten de l'aplicació obligatòria dels paràmetres secundaris.

De fet, la seva aplicació, amb un marge de tolerància del 5%, contradiu i nega en molts casos, el principal paper que té el planejament derivat, que consisteix en ordenar una part del territori o de la ciutat, d'una manera precisa i detallada.

A més, en alguns dels sectors pendents de desenvolupament, l'aplicació obligada dels paràmetres secundaris fa impossible el desenvolupament material del sector, perquè es contradiuen amb altres paràmetres fonamentals. Per exemple, a l'establir importants percentatges de sòl destinat a habitatges unifamiliars, amb unes determinades dimensions de parcel·la mínima, no hi caben les cessions obligatòries de sòl destinat a equipaments o zones verdes.

En aquest mateix sentit en resulta l'aplicació de les reserves de places d'aparcament que s'han d'ubicar obligatòriament a la via pública, tal com ho determina actualment el Pla general, en la regulació de les zones de sòl urbanitzable. En determinats sectors, sobretot els de més alta densitat, la quantitat de places obliga a plantejar seccions viàries amb predomini de l'aparcament en bateria, reduint els espais destinats a la circulació de vianants o la dels vehicles, o alternativament, comporta la reserva de grans "bosses" de sòl destinades específicament a aquest ús d'aparcament, fet que comporta la generació de grans espais residuals sobredimensionats i, alhora, genera dificultats per encabir el sòl necessari per a altres sistemes i per a encabir l'aprofitament privatiu.

La proposta de modificació té com a objectiu, també, flexibilitzar les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat, possibilitant que la ordenació i les tipologies de l'edificació s'adaptin a les necessitats canviants de la ciutat i de la societat al llarg de la vida del Pla general.

D'aquesta manera, també, es facilita el desplegament de la funció social de la propietat i la viabilitat econòmica dels sectors, perquè permet una major adaptació de les actuacions urbanístiques a les demandes del mercat, tot garantint el manteniment dels paràmetres fonamentals, que no són altres que els que determinen l'aprofitament urbanístic del sòl i els que conformen la base del model de ciutat.

La modificació té, finalment, com objecte precisar el redactat actual del Pla general, amb els aspectes següents:

- En relació a les determinacions fonamentals, la definició de l'aprofitament urbanístic no incorpora la intensitat dels usos i, en conseqüència, la densitat d'habitatges es podria interpretar com un paràmetre no fonamental.
- També cal indicar que el redactat actual permet mesurar l'edificabilitat en m3/m2, fet que resulta incoherent des del punt de vista matemàtic amb la definició pròpia d'edificabilitat.
- Cal indicar, també, que en la definició de les qualificacions urbanístiques que efectua el Pla general, en cap cas s'expliciten altres paràmetres tècnics que s'hagin de considerar fonamentals i, per tant, la remissió actual resulta innecessària.

3.2. ZONIFICACIÓ PROPOSTA EN CLAU 12C A DESENVOLUPAR EN PPU

D'acord amb tot allò comentat i tal i com es mostra en la taula que s'adjunta a continuació es modifica la zonificació del nou àmbit SUR32 preveient la clau 12C (zona d'urbanització residencial tipus 3) d'acord a allò establert pel PGL. S'apliquen conseqüentment totes les reserves de sistemes derivades de les disposicions de l'article 197 del PGL (clau 12C) tant en relació als sistemes generals com locals.

Atesa la vinculació de l'àmbit amb l'eix viari radial de porta a la ciutat que suposa la carretera N-240, la present modificació determina així mateix amb caràcter vinculant la previsió d'una important dotació de sostre del sector als usos comercial i terciari (d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida) corresponent al 25 % del sostre total del sector.

D'aquesta manera la present modificació contempla els paràmetres generals de la clau 12C amb una densitat de 20 habitatges per hectàrea amb una edificabilitat de 0,40 m2 sostre / m2 de sòl. Representa per tant un canvi de model amb major compacitat en la línia d'allò previst al sector colindant SUR 2. S'estableix a tal efecte la clau 12C per al desenvolupament del nou sector SUR 32.

En coherència amb tot allò exposat i amb la voluntat de generar una trama urbana amb una major compacitat es modifiquen les proporcions per a les diferents tipologies dels habitatges donant un caràcter indicatiu a l'apartat 4 de l'article 197 on es fixen les determinacions de l'edificació, de forma que sigui el pla parcial urbanístic a desenvolupar el que fixi les determinacions de l'edificació.

SECTOR SUR 32 - LLEIDA	SECTOR SUR 32 (12c)		
SUPERFÍCIE (m2)			19.159,2,85
APROFITAMENTS			
	i.e. 0,40m2st/m2s		
RESIDENCIAL	75%		57.477,86
TERCIARI I COMERCIAL	25%		19.159,29
TOTAL APROFITAMENT	100%		76.637,14
	densitat:20hab/ha		
TOTAL HABITATGES RENDA LLIURE	55,06%		211
Habitatge protecció general (HPP)	30,00%		115
Habitatge concertat (HPC)	15,00%		57
TOTAL HABITATGES PROTEGITS	45,00%		172
TOTAL HABITATGES	100%		383
CESSIONS MÍNIMES SISTEMES			
TOTAL ESPAIS LLIURES	10,00%		19.159,29
Sistemes Generals			5.562,68
Sistemes Locals 10%			19.159,29
TOTAL EQUIPAMENTS	10,46%		20.043,69
Sistemes Generals			8.548,12
Sistemes Locals 4%			7.663,71
Sistemes Locals 10m2/hab			3.831,86
TOTAL VIALITAT	14,18%		27.164,17
Sistemes Generals			27.164,17
Sistemes Generals 18%			
TOTAL CESSIONS	34,64%		66.367,15
SÒL APROFITAMENT PRIVAT			
RESIDENCIAL	53,88%		103.225,70
ÚS COMPATIBLE (TERCIARI)	11,48%		22.000,00
TOTAL ZONES	65,36%		125.225,70
RESERVA SOSTRE I HABITATGES DE PROTECCIÓ			
			m² sostre
HABITAGE RENDA LLIURE (HLL)	70%		40.234,50
Habitatge protecció general (HPP)	20%		11.495,57
Habitatge concertat (HPC)	10%		5.747,79
TOTAL HABITATGE PROTEGIT (HP)	30%		17.243,36
TOTAL	100%		57.477,86

Finalment es modifica la previsió de sistemes generals viaris efectuada des del Pla General de Lleida d'una banda per tal de no tallar l'àmbit en diagonal i permetre una trama més regular i de l'altre per establir una major reserva a l'oest de l'àmbit que possibiliti una futura vialitat de circumval·lació a la ciutat de Lleida.

En seu d'aquesta modificació s'adequa també el nou planejament a la legislació urbanística vigent.

OBJECTIUS SUR 32

- Definir una nova delimitació pel sector de sòl urbanitzable no delimitat SUR 32 amb la incorporació dels sòls de sistemes a l'encreuament Onze de Setembre / Doctor Fleming
- Preveure la cessió gratuïta dels sòl de sistemes esmentats a l'Ajuntament de Lleida
- Plantejar un canvi de model amb una edificabilitat de 0,40 m2 sostre / m2 de sòl i una densitat d'habitatges de l'àmbit de 20 habitatges per hectàrea per tal d'obtenir una trama urbana amb major compacitat i a la vegada garantir la viabilitat i el desenvolupament del sector

- Permetre la implantació de l'habitatge de protecció en les seves diferents modalitats previstes per la legislació
- Modificar la reserva viària de sistemes generals inicialment prevista al SUR 32 pel planejament general
- Preveure una reserva viària per permetre en un futur l'execució d'una nova via o anell de circumval·lació al nucli urbà de Lleida
- Preveure una important dotació de sostre comercial i terciari en relació a la carretera N-240
- Preveure una major dotació d'espais lliures respecte els estàndards mínims.
- Plantejar una important reserva d'equipaments colindant a la carretera N-240
- Ajustar el límits de l'àmbit inicialment previstos amb la finalitat d'incloure al nord la totalitat de la rotonda amb la carretera N-240 i l'enllaç amb el Camí de l'Albi.

3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

Es proposen modificacions sobre dos articles, en primer lloc el 197 que regula la clau 12C i en segon lloc es modifica l'article 15 d'acord amb el que s'ha comentat

1. Es recull doncs a continuació el nou apartat 8 a afegir a l'actual article 197:

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

(...)

8. Desenvolupament del sector SUR-32

8.1. Caldrà destinar un mínim del 25% del sostre total del sector als usos comercial i terciari d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida respectivament. Aquest s'haurà de situar sobre la façana de la carretera N-240

8.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m2/habitatge.

8.3. L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector un caràcter orientatiu i serà el pla parcial urbanístic de desenvolupament qui fixarà les determinacions de l'edificació

8.4. Es determina una cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. Es recull a continuació el nou redactat de l'article 15. S'indiquen en cursiva i negreta les modificacions introduïdes:

Art.15 Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla general els sistemes que componen l'estructura urbana proposada i, respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament, l'aprofitament urbanístic entès com **la ponderació de l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.**

L'edificabilitat s'expressa, en tots els casos, en m2 de sostre per m2 de sòl.

En el cas de l'ús residencial, la intensitat de l'ús és la densitat i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea.

La resta de paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació: alçàries, profunditats, ocupacions, etc, són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment **de la superfície i del valor estructurant** dels mateixos en el àmbit d'actuació urbanística.

Tanmateix, els paràmetres secundaris determinats pel Pla general tenen caràcter indicatiu amb la finalitat d'orientar la redacció del planejament derivat que, en tot cas, ha de respectar els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic del sector.

Concretament, en la redacció del planejament derivat caldrà respectar l'índex d'edificabilitat bruta, la intensitat de l'ús -densitat d'habitatges en el cas de l'ús residencial-, els usos principals i compatibles, els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments, tal com es determina en aquest Pla general per a cada sector.

3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:

- a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.
- b) No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.
- c) L'increment del nombre de plantes no serà superior a dues plantes
- d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM).
- e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació veïna més alta.

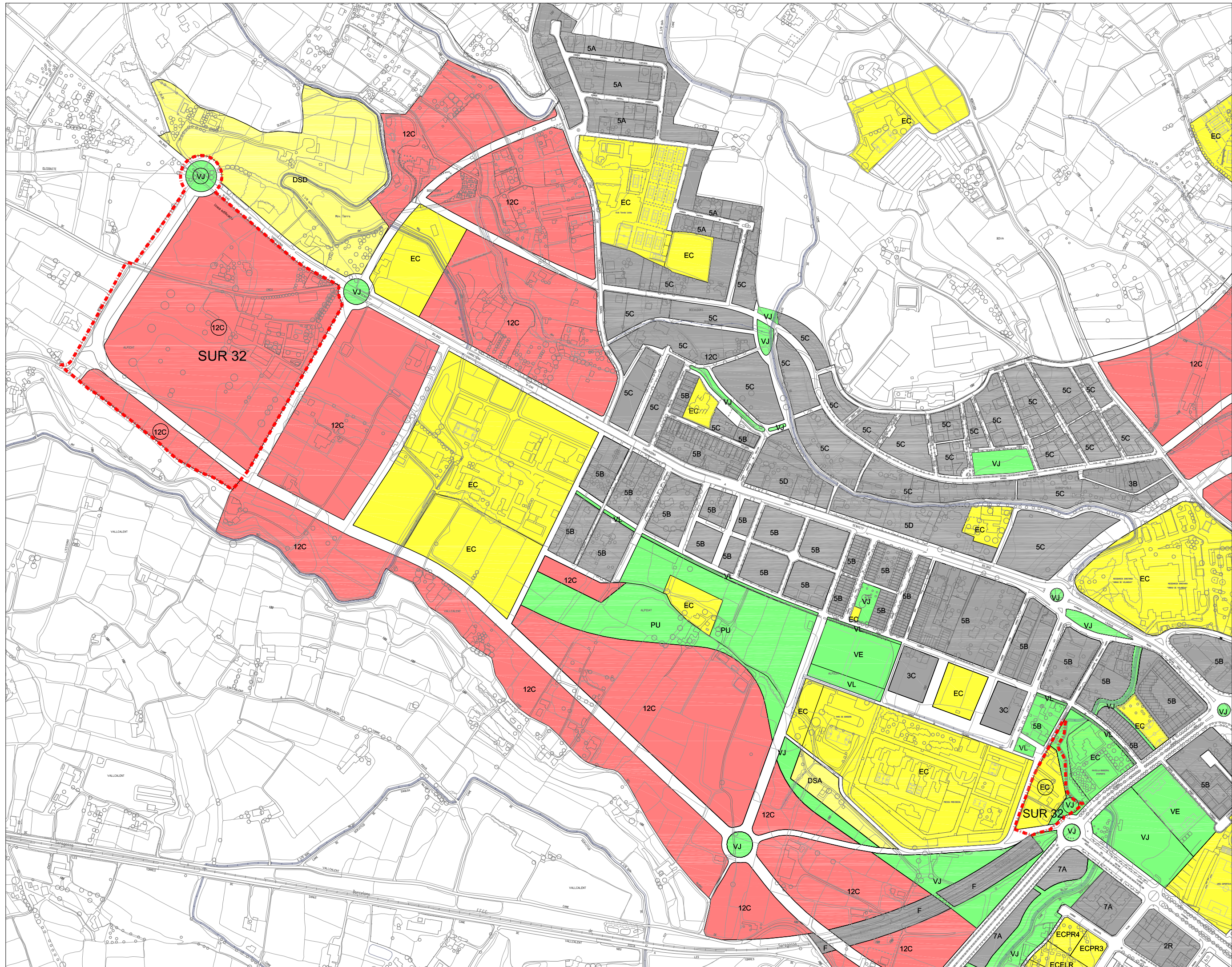
Lleida , octubre 2010

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte



SISTEMES

- EC Equipaments comuniaris
- VB Xarxa viària urbana

Sistema d'espais lliures

- VJ Zones verdes o jardins
- VE Verds esportius
- PU Parcs urbans

ZONES

- 2R Zona d'eixample residencial
- 3B/3C Zona d'edificació suburbana
- 5A/5B/5C Zona d'habitatge unifamiliar
- 7A Zona de planejament aprovat

Zona de dotacions i serveis

- DSD Dotacions i serveis en els eixos viaris

SÒL URBANITZABLE

- 12C Zona d'urbanització residencial tipus 3
- 14A Zona d'urbanització unifamiliar

Àmbit de modificació 191.592,85 m²

- Àmbit Oest 179.276,38 m²
- Àmbit Est 12.316,47 m²

AJUNTAMENT DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL DE LLEIDA
SECTOR SUR 32 –
SISTEMES ONZE DE
SETEMBRE / DR. FLEMING

ZONIFICACIÓ EN CLAU 12C
A DESENVOLUPAR A PPU

Ref.	Plànol n° 0.01
Escala	1/6.500
Data	Octubre 2010
ARQUITECTES COL·LABORADORS	
	Oriol Monfort Casas
ARQUITECTE	
	Albert Simó Bayona
	Eugènia Rodríguez Segarra

Av. Doctor Fleming, 35 Altell
25006 LLEIDA
Telf. 973-278-237 Fax 973-278-238