

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER PRECISAR LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE EN RELACIÓ A
L'AMPLIACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS
(articles 208, 214, DT3a)**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Febrer de 2011

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



CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per precisar la regulació del sòl no urbanitzable en relació a l'ampliació de les edificacions existents (articles 208, 214 i DT3), 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

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRESIU

1. Suspensió de llicències

- 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
- 1.2 Concreció del termini de suspensió.
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

ANNEX 2. ESTUDI EQUIPAMENTS COMUNITARIS EN SÒL NO URBANITZABLE

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, abasta la totalitat del sòl qualificat com a sòl no urbanitzable del Pla General de Lleida.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, per precisar la regulació del sòl no urbanitzable en relació a l'ampliació de les edificacions existents, 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 Pla 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 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 85 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 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.



Ajuntament de Lleida

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.

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. 208 Parcel·lació del Sòl Agrícola

1. Una determinació fonamental del Pla General, és la protecció de l'estructura del sòl agrícola, en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Per tant, es considera infracció urbanística greu la "parcel·lació urbanística" del sòl agrícola. S'entén per parcel·lació urbanística del sòl, quan concorren alguna de les circumstàncies següents:

a) Divisió o segregació del sòl agrícola en contra del que es disposa en el present article.

b) Creació d'un nucli de població, com a conseqüència de la divisió o segregació del sòl, que permeti una concentració major de quatre habitatges (4 hab.) en un cercle de radi igual a 200 m. Es defineix genèricament com a nucli de població qualsevol assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans

2. Es prohibeix la divisió o segregació de terrenys per sota les unitats mínimes de cultiu establertes per la Generalitat per al municipi de Lleida, sens perjudici de les excepcions que es contemplan a la legislació agrària.

D'acord amb l'establert al Decret 169/1983, de 12 de maig, les unitats mínimes de cultiu fixades per al municipi de Lleida són les següents:

a) Terrenys de regadiu: 15.000 m² de sòl = 1,5 hectàrees (finca mínima)

b) Terrenys de secà: 40.000 m² de sòl = 4,0 hectàrees (finca mínima)

3. També es prohibeix dividir o segregar una finca que no tingui accés directe a les carreteres, camins o altres vies de domini públic.

*4. La unitat mínima de cultiu determina la parcel·la mínima a efecte de la tramitació d'autoritzacions **per edificar** en sòl rural, amb excepció del previst a la Disposició Transitòria 3a. d'aquestes Normes.*



Ajuntament de Lleida

Art. 214 Condicions de l'edificació

Aquest Pla fa especial èmfasi en la millora i l'adequació, als objectius d'aquest Pla, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats industrials que puguin tenir una incidència negativa sobre els valors agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És, per tant, objectiu del present Pla el fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.

En sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles o ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i els destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en les diferents zones del sòl rural.

L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl rural ha d'estar necessàriament vinculat a una explotació agrària i, a l'igual que l'habitatge unifamiliar, ha de complir amb les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla.

*En els habitatges ubicats en sòl no urbanitzable que disposen de llicència municipal per haver estat construïts en períodes de vigència d'altres normes o Plans generals, s'admeten les obres de reforma o ampliació de l'edificació. **En aquest cas serà d'aplicació una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca o 100 m²**, un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infraestructures.*

L'edificació en sòl rural, a més de tot l'especificat en els articles anteriors relacionat amb les condicions de procediment i projecció, haurà de complir les següents condicions d'edificació, en funció de les tipologies del quadre annex:

- H. Habitatge familiar rural, amb un màxim de tres unitats familiars pel que fa a l'habitatge rural.*
- Hu Habitatge unifamiliar, regulat en funció de les condicions generals de l'edificació en sòl rural*
- M. Magatzem agrícola.*
- I. Indústria agrària*
- R. Edificació ramadera.*
- C. Coberts*
- E. Equipaments socials i instal·lacions esportives. Inclouen no solament els usos del Sistema d'Equipaments Públics sinó també tots els usos permesos que no figuren en les tipologies anteriors.*
- HI. Hivernacles*

En les torres o edificis d'arquitectura tradicional es podran fer obres de reforma i/o rehabilitació que no ultrapassin les condicions de l'apartat anterior.



QUADRE DE CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN EL SÒL AGRÍCOLA

	H/HU	M	R	I	C	E	HI
1. Parcel·la o finca mínima (1)	-	-	-	-	-	-	-
2. Ocupació màxima planta	2 %ó 100 m ²	10%	5%	40% <u>2</u>	6 m ²	10%	
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m.	7 m.	12 m <u>3</u>	3 m	10 m.	
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2	1
5. Distància als lindars (4)	5 m.	5 m.	10 m.	10 m	5 m	5 m.	
6. Distància camins-canals	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	
7. Altres disposicions	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>			<u>11</u>
8. Tramitació administrativa	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>7</u>		<u>10</u>	
9. Planejament							

1. Aplicació del decret 169/1983 per a totes les zones.

2. L'ocupació del 40% podrà incrementar-se al 60%, solament en les instal·lacions legalitzades abans de l'aprovació d'aquestes Normes, segons es diu en la Disposició Transitòria 3a.

3. Amb l'excepció de les sitges i cambres frigorífiques, i per necessitats funcionals de la indústria, que cal justificar.

4. Aquesta distància es podrà reduir si es presenta autorització del titular de la finca confrontant, mitjançant escriptura pública o compareixença administrativa, bé si es tracta de la legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes.

5. S'aplicaran les previstes amb caràcter general en els articles 123 i 141 d'aquestes Normes.

6. La suma del tipus H, M i R, no podrà superar, en cap cas, el 15% d'ocupació de la planta. Aquest límit s'aplicarà també en cas de legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

7. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en els articles 127, 128 i 68 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme.

8. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en l'art. 247 del decret Legislatiu 1/1990.

9. Tramitació segons el Reglament d'Activitats Classificades excepte els vivers i hivernacles, als quals s'aplicarà l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990.

10. La tramitació d'equipaments en sòl no urbanitzable requerirà Pla Especial en el que es determini la conveniència d'emplaçament en sòl rural i l'adequació a les condicions generals mediambientals establertes a les disposicions comuns al sòl no urbanitzable.

11. Condicions específiques de la instal·lació d'hivernacles sobre ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En el cas d'incompliment l'ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.



Ajuntament de Lleida

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

3ª) Edificacions i instal·lacions en sòl no urbanitzable

1. Els edificis de magatzem i instal·lacions industrials o amb activitats econòmiques concretes no es consideraran fora d'ordenació si tenen una llicència d'obres i/o activitat, abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla. En aquests casos s'autoritzaran obres de conservació, de millora i d'ampliació, sempre que no suposin una ampliació de llurs instal·lacions (o de la superfície edificada) superior al 50% de l'actual existent, ni mai una ocupació superior al 40% de la finca.

2. Pels edificis o instal·lacions sense llicència d'obres o d'activitat, en el moment de la publicació inicial d'aquest Pla General, que s'han inscrit en el Registre d'Edificis o Instal·lacions, abans de l'aprovació provisional del mateix, que s'incorpora com Annex 7 a les Normes Urbanístiques, també se'ls aplicarà l'anterior disposició.

Però en aquest cas els usos seran els compatibles amb el sòl no urbanitzable, i no disposaran més que d'un màxim del 10% d'ampliació de llurs instal·lacions, superfície edificada i potència instal·lada, sempre que l'ocupació superior estigui d'acord amb l'establerta en les Normes Urbanístiques. Si es tracta d'implantar un nou ús o activitat, aquesta ha de justificar i resoldre els condicionants derivats de la normativa específica.

L'adequació a les normatives mediambientals, i en concret la depuració dels abocaments, serà condició necessària per l'ampliació i/o regularització de l'activitat i la minimització de l'impacte amb plantació d'arbrat, serà obligatòria amb un estàndard d'arbre per cada 50 m² de terreny no edificat.

3. Pels edificis i instal·lacions ubicats a l'antiga zona 21 de permisivitat industrial pel PGM'79 serà d'aplicació aquesta disposició transitòria amb les següents especificacions addicionals, sempre i quan justifiquin la seva existència prèvia, mitjançant fotoplànol, amb data anterior a la vigència d'aquest PGM:

- Els edificis construïts amb llicència en aquesta zona, podran accedir a la llicència d'activitat, encara que en el moment de la inscripció al registre estiguin sense llicència d'activitat.
- Els usos permesos en aquests edificis i instal·lacions, sempre i quan les parcel·les sobre les que s'ubica l'activitat tinguin accés directe a una carretera i compleixin les condicions generals definides en aquesta disposició transitòria, seran l'ús logístic en les seves modalitats d'abastament i venda a l'engròs i de serveis de transport, segons es defineix a l'Art. 91 d'aquestes Normes, a més dels autoritzats segons la zonificació de sòl no urbanitzable corresponent.

4. Als efectes d'aplicació d'aquesta disposició en l'elaboració del Registre d'Edificis i Instal·lacions en sòl rural, es determina: Que en el termini d'un any s'elaborarà un plànol E 1/25000 localitzant totes les activitats en sòl no urbanitzable definint la localització (centroide), el perímetre edificat i la finca adscrita a l'edificació, als efectes d'aplicació de la Disposició Transitòria 3a.

El llistat annex, que s'inclou al final del document ANNEXES NORMATIUS, s'incorpora en el Pla general en concepte de Registre Provisional d'activitats regulades per la Disposició Transitòria 3a. el qual una vegada depurat (excloent activitats en sòl urbà i sòl urbanitzable i altres incidències) constituirà junt amb el plànol anterior, el Registre d'Edificis i Instal·lacions regulades per la Disposició Transitòria 3a.

El registre definitiu es tramitarà com Pla Especial i en tant no estigui aprovat, el registre provisional serà la base de tramitació d'autoritzacions d'acord a la Disposició Transitòria esmentada.



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 precisar el contingut de les Normes urbanístiques vigents, per tal de millorar el seu redactat i evitar algunes discrepàncies d'interpretació de la normativa vigent en sòl no urbanitzable, sense alterar el seu contingut fonamental.

En primer lloc, el document precisa el redactat de l'article 214, que és refereix a les condicions de l'edificació de les construccions en sòl no urbanitzable.

D'una banda, la proposta determina un aclariment respecte de l'aplicació del paràmetre de la ocupació màxima de la parcel·la en habitatges existents en sòl no urbanitzable, que disposen de llicència municipal.

Amb una lectura literal de la normativa vigent "*una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca o 100 m²*", cabria la interpretació que la determinació de la ocupació de 100 m², seria un màxim, de manera que qualsevol habitatge en sòl no urbanitzable, no podria excedir d'aquesta superfície.

En aquest sentit, s'introdueix la precisió en el quart paràgraf de l'article 214, que no deixa lloc a interpretació en relació a la ocupació de l'edificació.

La proposta suprimeix la discrepància interpretativa respecte de la ocupació en planta de la edificació, de manera que, la ocupació màxima de la finca, es determina en un 2% per a les finques iguals o superiors a 5.000 m² tot establint que, per a finques inferiors a 5.000 m², la superfície d'ocupació en planta s'estableix en un màxim de 100 m².

Per coherència amb l'anteriorment exposat, també es modifica el Quadre d'aquest mateix article 214, respecte de la limitació establerta en la ocupació dels habitatges de nova planta en sòl no urbanitzable. En concret, s'afegeix una anotació precisant la ocupació màxima de la edificació en planta, en concordança amb el redactat de l'articulat.

Dins del mateix Quadre de l'article 214 de les Normes s'ha cregut convenient suprimir l'actual anotació 2a, ja que el que es determina en aquesta notació es contrari a l'establert en la DT3a: mentre la notació estableix la possibilitat d'incrementar l'ocupació fins a un 60% de la finca, la DT3a estableix com a màxim el 40%.

Per tant, per a mantenir l'ordre numèric de les anotacions, la nova anotació que s'introdueix ocuparà el lloc de la que es suprimeix, 2a.

En segon lloc, es proposa una precisió en el redactat de l'últim apartat de l'article 208 de la normativa, *Parcel·lació del sòl agrícola*, en relació a la necessitat de disposar d'una finca mínima de cultiu per poder edificar en sòl rural.

S'ha substituït la referència que existeix en relació a les autoritzacions per "edificar" en el sòl rural, per un redactat més específic referit a les "noves edificacions", es a dir les construccions de nova planta en sòl rural.

La precisió resulta convenient per evitar certa interpretació en el sentit que no es poden autoritzar obres de reforma i ampliació d'edificacions legalment implantades en finques inferiors a 15.000 m², fet que és una interpretació contrària a les normes en la mesura que, en el mateix apartat quart de l'article 208, es fa referència explícita a la Disposició Transitòria 3a, que regula la possibilitat d'ampliació en aquests supòsits.



Ajuntament de Lleida

Per una altra banda, el document també modifica la Disposició Transitòria 3a que regula les edificacions i instal·lacions en sòl no urbanitzable, i en concret l'ampliació de les instal·lacions en els casos en els que es disposa de llicència municipal. La normativa vigent preveu, en el seu apartat primer, que en els casos esmentats, quan es disposi de llicències d'obres o activitats, es permeti una ampliació del 50% de la superfície edificable, sempre que no se superi una ocupació del 40% de la finca.

En aquest sentit, i tenint en compte que en sòl no urbanitzable també existeixen edificacions d'equipaments comunitaris, en terrenys qualificats específicament com a tals, que aconsegueixen, des del seu inici, una funció de servei públic; no resulta coherent la limitació de l'ampliació en relació a la superfície edificada inicial, donat el caràcter públic de la dotació.

Per aquesta raó, s'ha realitzat un estudi de l'estat actual de tots els equipaments existents, que s'aporta com a annex 2 d'aquest document. En aquest estudi, s'ha pogut observar que en la gran majoria dels casos, les superfícies edificades en aquestes finques no són mínimes i, per tant, si es limita l'ampliació al 50% de la superfície existent, les possibilitats d'adequar i millorar l'equipament i d'adaptar-lo a nous requeriments legals, són molts limitats, mentre que la finca resta ocupada amb una proporció molt reduïda, que no arriba ni de bon tros al 40% establert com a norma general.

En coherència, el document proposa suprimir, en els terrenys destinats a equipaments comunitaris, la limitació del 50% de l'ampliació de la superfície edificada el cas d'obres o activitats legalment implantades, mantenint la limitació del 40% d'ocupació establerta. Així, s'ha modificat el primer paràgraf de la Disposició Transitòria 3a, afegint una determinació en la qual es regula l'ampliació dels equipaments comunitaris, d'acord amb l'exposat anteriorment.

1.6 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost 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, respecte de la regulació en sòl no urbanitzable, per precisar el seu contingut reglat, dirimint les diferents discrepàncies i fer les concrecions necessàries per una correcta interpretació de la normativa vigent, en concret dels articles 208, 214 i la Disposició Transitòria 3a, de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

En relació a l'article 214, la precisió es justifica per la necessitat d'establir una superfície d'ocupació que garanteixi el poder desenvolupar un programa d'habitatge adequat en els habitatges emplaçats en sòl rústic, tenint en compte la situació quan es tracta d'edificacions històricament autoritzades amb parcel·les petites, de fins a 2.500 m², en molts casos.

Cal tenir en compte que si en aquestes parcel·les s'hagués aplicat la limitació del 2% d'ocupació màxima, l'habitatge permès correspondria a 50 m², cosa que no hagués permès encabir-hi un programa d'habitatge habitual.



Ajuntament de Lleida

És per aquesta raó que, responent a la voluntat del planificador, s'estableix l'aclariment del text articulat, indicant l'aplicació d'una superfície màxima de 100 m² d'ocupació per a parcel·les inferiors a 5.000 m².

En relació a l'eliminació de l'anotació número 2 del mateix article 214, resta justificada en la mesura que és una anotació que entrava en contradicció amb les determinacions de la DT3a, ja que l'anotació donava peu a una ocupació superior de la màxima establerta per aquesta disposició.

Pel que fa a la precisió de l'article 208, es justifica per concretar els supòsits de la necessitat de disposar de la parcel·la mínima, la unitat mínima de cultiu, per edificar en sòl no urbanitzable.

En aquest sentit, es proposa aclarir que aquest requisit resulta d'aplicació per a les noves edificacions i no per a les obres de reforma i ampliació de les edificacions preexistents legalment implantades. Aquesta és la voluntat clara de la regulació normativa vigent, en la mesura que en l'article 214 i en la disposició transitòria tercera, es regula amb claredat les determinacions necessàries en cas de reformes i ampliacions, sense fer menció a la necessitat de la unitat mínima de cultiu i amb la concreció dels paràmetres que resulten d'aplicació per a les finques de superfície inferior.

Finalment, resulta justificada la precisió de la Disposició transitòria tercera en la mesura que no té sentit que restin limitades les ampliacions dels equipaments comunitaris, es a dir aquelles dotacions que donen serveis públics, quan són existents i legalment implantades en sòl no urbanitzable, tenint en compte la seva funció i la seva naturalesa, sempre que es mantingui l'ocupació màxima establerta del 40% de la parcel·la, què és el paràmetre que resulta transcendent a l'objecte de garantir l'adequació de les edificacions en termes d'ocupació del sòl rural.

1.7 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en:

- 1.7.1 La precisió del redactat i del quadre de l'article 214 de les Normes Urbanístiques, per tal d'afegir un aclariment respecte la ocupació màxima dels habitatges, i solucionar una incoherència en relació a l'ocupació màxima de les edificacions legalment implantades.
- 1.7.2 La precisió de l'article 208 de les Normes, per concretar la innecessarietat de l'aplicació de la determinació de disposar de la unitat mínima de cultiu en obres d'adequació, reforma i ampliació en construccions legalment implantades.
- 1.7.3 La precisió de la Disposició transitòria tercera, en relació a l'ampliació d'activitats i obres existents legalment implantades en sòls qualificats com Equipament Comunitari, i en concret, suprimint la limitació en l'ampliació en relació la superfície prèviament autoritzada.

1.8 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 del Pla general d'ordenació



Ajuntament de Lleida

urbana de Lleida en relació a la regulació del sòl no urbanitzable, 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 de precisió del text normatiu vigent, sense alterar el seu contingut fonamental, i l'abast generalitzat de la modificació justifiquen la innecessarietat d'altres mesures en el procés de participació.

1.9 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició addicional 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, ni en els usos del sòl, ja que no es varia la classificació, es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques i no es modifiquen els usos permesos, tal com estan determinats 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.



Ajuntament de Lleida

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 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

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

Fonaments de dret

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

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

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

1.11.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions



Ajuntament de Lleida

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.

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics (...)

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 que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

1.11.3 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.11.4 Informe

Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

Es clarifica la discrepància en relació a la interpretació de la normativa existent en sòl no urbanitzable.

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.

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

La modificació té per objecte aclarir la discrepància en relació a la interpretació de la normativa existent en sòl no urbanitzable.

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.

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.



Ajuntament de Lleida

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa 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:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

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.

L'aclariment de la interpretació de la normativa vigent no suposarà ingressos de cap tipus:

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 puntual que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, febrer de 2011

Laura Fortuny i Farrús

Cap de Secció de Planejament i Gestió