
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN RELACIÓ AMB LA
REGULACIÓ DEL SUBMINISTRAMENT I VENDA DE CARBURANTS VINCULAT A L'ÚS
COMERCIAL; LA PRECISIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ
URBANA, SUBZONA D'ORDENACIÓ UNIFAMILIAR, CLAU 4A; LA REGULACIÓ DE L'ÚS
DE CAMPING I L'OCUPACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES
(articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228BIS)**

APROVACIÓ PROVISIONAL

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Setembre de 2012
Sara Gómez i Rufach, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general de Lleida en relació amb la regulació del subministrament i venda de carburants vinculat a l'ús comercial; la precisió de la parcel·la mínima de la zona d'ordenació urbana, subzona d'ordenació unifamiliar, clau 4a; la regulació de l'ús de camping i l'ocupació de les activitats ramaderes (articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228BIS), tenen el contingut següent:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.4 Planejament urbanístic vigent.
- 1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.
- 1.6 Planejament proposat.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 2.2 Programa de participació ciutadana.
- 2.3 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 2.4 Justificació de la mobilitat generada.
- 2.5 Informe de sostenibilitat econòmica.

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC

NORMATIVA

DOCUMENT COMPRENSIU

1. Suspensió de llicències

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

2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN RELACIÓ AMB LA
REGULACIÓ DEL SUBMINISTRAMENT I VENDA DE CARBURANTS VINCULAT A L'ÚS
COMERCIAL; LA PRECISIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ
URBANA, SUBZONA D'ORDENACIÓ UNIFAMILIAR, CLAU 4A; LA REGULACIÓ DE L'ÚS
DE CAMPING I L'OCUPACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES
(articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228BIS)**

MEMÒRIA

APROVACIÓ PROVISIONAL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Setembre de 2012

Sara Gómez i Rufach, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la modificació del planejament

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la totalitat del terme municipal de Lleida.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general de Lleida en relació amb la regulació del subministrament i venda de carburants vinculat a l'ús comercial; la precisió de la parcel·la mínima de la zona d'ordenació urbana, subzona d'ordenació unifamiliar, clau 4a; la regulació de l'ús de camping i l'ocupació de les activitats ramaderes (articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228BIS), és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de Pla general és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

El tècnic redactor és l'arquitecta municipal, Sara Gómez i Rufach.

1.3 Antecedents i 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, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del 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.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 3/11/2010, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, s'aprovà la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a l'alçada de les edificacions, (articles 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA14a), i es publica l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Posteriorment, es tramità la Modificació de Pla General d'Ordenació Urbana en relació a la regulació de l'ús comercial (Art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 I ANNEX 2), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 21/12/2010 i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

En data 12/03/2012, per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat s'aprova la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per precisió en la regulació del sòl no urbanitzable en relació amb l'ampliació de les edificacions existents, (articles 208, 214, dt3a), i es publica l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 6098, de data 29.03.2012.



Ajuntament de Lleida

1.4 Planejament urbanístic vigent

En relació a la Modificació referida a la regulació del subministrament i venda de carburants vinculat a l'ús comercial, en sòl urbà, i 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 els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, que han d'estar degudament autoritzats.

La regulació general, les definicions dels seus elements i la classificació dels diversos tipus d'establiments és l'establerta per la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

La regulació urbanística concreta de l'ús comercial, el grau de compatibilitat en cada una de les zones i les condicions específiques de la seva implantació està determinat en el quadre general de l'Annex 2, amb els criteris següents:

- 1. Admès dins de la TUC. En les zones on així es determina els terrenys han d'estar inclosos dins de la trama urbana consolidada, delimitada d'acord amb els requeriments i el procediment previst en la legislació sectorial en matèria de comerç.*
- 2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800 m² i menor de 2.500 m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500 m², en tot els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*
- 3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.*
- 4. S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.*

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç.

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 un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², instal·lacions de rentat i altres d'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.



Ajuntament de Lleida

En relació a la Modificació referida a la precisió de la parcel·la mínima de la zona d'ordenació urbana, subzona d'ordenació unifamiliar, clau 4a, en sòl urbà, i d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, la normativa vigent, és la següent:

Art. 170 Zona d'Ordenació Urbana - Clau 4

1. Definició de la zona.

Comprèn els sols urbans edificats en conjunts d'edificació aïllada i/o aparellada a l'ampar de la legislació d'habitatges protegits de postguerra (vivendes barates). Així com ordenacions urbanes residencials diverses respecte de la trama general.

2. Objectius generals.

És objectiu d'aquest Pla el manteniment de l'actual estructura, admetent la substitució puntual de les actuals construccions, preservant el caràcter general i les condicions actuals.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena en les cinc subzones les quals tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article següents:

- Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar
- Subzona 4B - Subzona d'ordenació volumètrica
- Subzona 4C - Subzona d'ordenació concentrada
- Subzona 4D - Subzona d'ordenació específica
- Subzona 4E - Subzona d'ordenació general

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar.

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia de vivenda unifamiliar.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,9 m²t/m²s.

*c) Condicions de parcel·la, **les parcel·les existents tindran la consideració de parcel·la mínima i per tant seran indivisibles.** No obstant, quan la superfície de la parcel·la sigui superior a 800 m², previ projecte de parcel·lació, s'admetrà l'edificació d'un habitatge per a cada 400 m² de parcel·la.*

d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima de la parcel·la del 60%.

e) Enretirades a límits de parcel·la, distància mínima al front de parcel·la, 4 m. i als laterals i fons 2 m.

f) En planta soterrani s'admet l'ocupació del 60% més la necessària per accedir en rampa als soterranis.

g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima es fixa en 9,30 m. fins el ràfec.

h) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

En relació a la Modificació la regulació de l'ús de camping en sòl no urbanitzable, no hi ha cap regulació específica prevista en les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

En relació a la Modificació la regulació de l'ocupació de les activitats ramaderes en sòl no urbanitzable, i d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, la normativa vigent, és la següent:



Ajuntament de Lleida

Art. 212 Condicions de projectació

Ultra les condicions de procediment que suposen l'autorització de l'edificació i de la legislació sectorial corresponent al sòl rural, i com a norma general, s'imposen unes condicions del projecte que són les següents:

1. En el projecte dels magatzems agrícoles, la proporció de la planta serà, com a mínim, d'1 a 2, amplària per llargària; les finestres no es podran situar a una alçària menor de 2,50 m. respecte del paviment inferior i de la rasant natural del terreny, i les parets tindran una alçària mínima de 3,50 m. El pressupost mínim serà l'establert per un mòdul oficial que s'actualitzarà anualment, segons resolució municipal per acord de la Comissió Municipal de Govern, o ban de l'Alcaldia. El Plànol d'emplaçament es grafiarà sobre còpia del plànol topogràfic a escala 1:5000 (format DIN A4).

2. Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els materials de l'acabat, cobertes -inclosos coronaments-, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. Per tant, s'estableixen les següents pautes de construcció:

a) Per als acabats de façana s'utilitzarà un dels dos tipus que s'especifiquen a continuació:

- Acabat de plaquetes de ceràmica o maó cara vista.

- Estucat i/o pintat de blanc, o bé un altre color neutre de tonalitat clara.

b) S'evitaran les cobertes amb pendents superiors a un 30% i, en aquestes els acabats de pissarra o qualsevol altre material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus de coloració o pintada.

c) S'evitaran els dipòsits d'aigua a la vista i altres sortints amb material de coberta distints al de la pròpia coberta.

Una altra solució adoptada no prevista en aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar-la en una memòria en la qual es faci esment dels materials utilitzats que s'insereixen amb l'entorn. S'inclouran estudis gràfics i cromàtics de **l'habitatge** que es projecta i del seu entorn.

3. Per tal que l'adequació de la finca a la nova activitat no introdueixi elements estranys i contradictoris en l'entorn del seu emplaçament, s'estableixen les següents mesures:

a) Es prohibeixen les tanques amb materials d'obra, d'alçària superior a 0,50 m. a excepció dels llindars amb vies de circulació ràpida i vies del ferrocarril.

b) En zones d'arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que es respecti aquest en el màxim grau possible, per la qual cosa en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la seva situació i les mesures preses per a la seva protecció.

c) Es prohibeix la pavimentació dels terrenys amb paviments impermeables en una superfície superior al 10% de la parcel·la.

d) Caldrà assegurar que es compleixen les condicions generals de protecció mediambiental definides en aquestes normes.

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



Ajuntament de Lleida

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. Aquestes edificacions estaran limitades per una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca i en el cas de parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m². En tots els casos es respectarà 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 % ₂	10%	5%	40% ₂	6 m ²	10%	
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m.	7 m.	12 m ³	3 m	10 m.	
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2	1
5. Distància als llindars (4)	5 m.	5 m.	10 m.	10 m	5 m	5 m.	
6. Distància camins-canal	5	5	5	5	5	5	
7. Altres disposicions	6	6	6	6			11
8. Tramitació administrativa	Z	8	2	Z		10	
9. Planejament							

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

2. La ocupació màxima és del 2% de la finca i en les parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m².

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.



Ajuntament de Lleida

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.

Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2

1. Definició

Comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Aquesta zona inclou, majoritàriament, les àrees dels recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat, que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Les característiques principals són una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i per la presència d'abundants edificacions.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 37 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 15 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques.

Per les seves característiques agronòmiques i culturals és una zona a potenciar com àrea agrícola periurbana de qualitat i com a zona d'interès per a usos lúdics i socials.

S'entendrà que existeix un nucli de població quan, en un radi de 100 metres, es vulneren les normes sobre superfície de les finques i s'acompleixen les condicions especificades en l'article.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl rural, es consideren usos compatibles:

- Usos residencials
habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.
- Usos de serveis
establiment hotel·ler
recreatiu

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural

- Usos agraris:
 - conreus
 - edificacions ramaderes:
 - magatzems agrícoles
 - agroturisme
 - coberts agrícoles
 - indústries agropecuàries
- Usos mediambientals:
 - conservació
 - restauració ambiental
 - educació ambiental
 - recerca



Ajuntament de Lleida

lleure

-Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica

instal·lacions de tractament de residus

serveis funeraris

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

L'ús logístic en la seva modalitat de serveis de transport (Art. 91.3 de les Normes urbanístiques) s'acceptarà en aquesta zona, prèvia la tramitació d'un Pla especial informat favorablement per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, per a totes aquelles finques que tinguin accés directe a la N-II i tinguin així mateix una superfície superior al doble de la finca mínima (30.000 m²).

Art. 217 Zona agrícola dels nous recs - Clau R3

1. Definició

Comprèn aquelles àrees del terme municipal corresponents a les unitats de paisatge de Sucs i Raïmat i de l'altiplà de la Cerdera. Aquesta zona està afectada pels nous recs del canal d'Aragó i Catalunya i es caracteritza per una parcel·lació gran, una dinàmica agronòmica moderna i una baixa implantació d'usos i activitats urbanes.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, per a una tecnologia d'alta freqüència, senyalen que un 8% dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 41 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques. La continuïtat en l'aplicació d'unes tècniques de cultiu modernes i adaptades a les condicions del terreny són bàsiques per a l'obtenció del màxim rendiment agrícola d'aquesta zona.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl no urbanitzable es consideraran usos compatibles:

- Usos residencials

habitatge familiar rural

habitatge unifamiliar

- Usos de serveis

establiment hotel·ler

recreatiu

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural

- Usos agraris:

conreus

edificacions ramaderes:

magatzems agrícoles

agroturisme

coberts agrícoles

indústries agropecuàries

- Usos mediambientals:

conservació

restauració ambiental

educació ambiental

recerca

lleure



Ajuntament de Lleida

-Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica

instal·lacions de tractament de residus

serveis funeraris

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

Els diferents objectius de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana, es concreten, en primer lloc, en l'adaptació de les Normes urbanístiques vigents, en relació a la regulació de l'ús comercial, per tal que es pugui admetre la venda i subministrament de carburants vinculat als establiments comercials de gran dimensió, ja que així ho permet la normativa sectorial.

D'altra banda, també, és objecte de la present modificació la resolució d'una incoherència detectada en la regulació normativa de la parcel·la mínima de la Zona d'ordenació urbana, Subzona d'ordenació unifamiliar, Clau 4A, de tal forma que es tracti d'una zona en la que els terrenys de la totalitat dels habitatges preexistents, de caràcter unifamiliar, puguin constituir una parcel·la independent.

En tercer lloc, la modificació pretén regular l'ús de càmping en sòl no urbanitzable, en concret en les zones R2 i R3 determinades pel Pla General, tenint en compte que l'ús de càmping, és un ús permès en aquest tipus de sòl d'acord a la legislació actual i el planejament general vigent al municipi, no el contempla.

En coherència amb la modificació per a la regulació de l'ús de càmping en el sol no urbanitzable, s'ha cregut convenient, es proposa dos articles que hi són connexes, en concret el 212 i el 214, en coherència amb la modificació proposada.

I finalment, la present modificació del Pla general d'ordenació urbana, proposa modificar la ocupació màxima de les construccions ramaderes fins el 40%, en coherència amb l'ocupació permesa pel Pla General per les indústries agràries.

La proposta es concreta en la modificació de:

- a) L'article 88, que es refereix a la definició de l'ús comercial, incorporant la possibilitat i les condicions per al subministrament i venda de carburants vinculat als grans establiments comercials.
- b) L'article 120, que es refereix a les estacions de serveis, en el que s'estableix que el subministrament i venda de carburants vinculat a grans establiments comercials, amb les determinacions establertes, no té la consideració d'estació de servei regulada en el mateix article.
- c) L'apartat 4.1 de l'article 170 que regula la subzona 4A, precisant la determinació de la parcel·la mínima.
- d) L'apartat segon de l'article 212, substituint "l'habitatge" per "la edificació", per tal de fer coherent tot l'apartat en el seu conjunt.
- e) L'article 214, en relació a la flexibilització dels usos permesos. S'incorpora una precisió al final del segon paràgraf que autoritza els usos permesos d'acord a la legislació vigent.



Ajuntament de Lleida

- f) A més, també es determina en aquest article 214, en el “quadre de condicions de l'edificació en sòl agrícola”, la ocupació permesa per a la edificació ramadera del 40% de la finca, en concordança amb la indústria agrària.
- g) L'apartat segon de l'article 216, que determina els usos en la Zona agrícola de recs antics, clau R2, en sòl no urbanitzable, per tal de permetre l'ús de càmping, amb la condició de tramitar un Pla Especial de desenvolupament.
- h) L'apartat segon de l'article 217, que determina els usos en la Zona agrícola de recs nous, clau R3, en sòl no urbanitzable, per tal de permetre l'ús de càmping, amb la condició de tramitar un Pla Especial de desenvolupament.
- i) La creació de l'article 228 bis, dins d'un apartat quart de les Disposicions Específiques, del bloc setè de les Normes urbanístiques, per regular l'ús de càmping en el sòl no urbanitzable.

1.6 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en la modificació del redactat dels articles 88, 120, 170, 212, 214, 216 i 217 de les Normes urbanístiques, a més de la creació d'un nou article 228bis, amb el contingut que es detalla en el document NORMATIVA.



Ajuntament de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del 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.

2.1.1 Justificació de la modificació de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació al subministrament i venda de carburant vinculat a l'ús comercial.

La modificació estableix la possibilitat del subministrament i la venda de carburants quan està vinculat i forma part dels grans establiments comercials en adaptació al previst a la normativa sectorial de comerç, que facilita l'accés al subministrament de carburants per part dels usuaris i, també, una major competència en el mercat, sense que impliqui la creació d'una estació de servei pròpiament dita.

La modificació és necessària i convenient per a desenvolupar activitats econòmiques, inserides en el teixit residencial, amb suficient diversitat de l'oferta per a que resultin productives i viables econòmicament i permetre, així, el desenvolupament i la consolidació urbana d'acord amb les previsions del planejament.

La proposta permet la venda de carburant tot establint les condicions i limitacions pertinents per a que es desenvolupi l'activitat sense provocar cap distorsió en la trama urbana i en els teixits residencials que puguin ser confrontants.

2.1.2 Justificació de la modificació de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en la Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar

En la subzona 4A, l'objectiu del Pla general d'ordenació urbana de Lleida és reconèixer un conjunt unitari d'edificacions existents de tipologia unifamiliar i construïdes, originalment, en un determinat moment històric, als voltants dels anys 50. Aquesta voluntat és palesa, explícitament, en els apartats 1 i 2 de l'article 170 i en l'apartat 4.1.c), en el qual s'estableix com a parcel·la mínima les parcel·les preexistents.

Aquest redactat resulta raonable en termes generals, per a la gran majoria dels terrenys de la zona, però resulta incoherent en alguns punts concrets, donat que existeixen una sèrie de parcel·les que contenen més d'un habitatge preexistent, perquè no van ser objecte d'inscripció registral com a finca independent.

Per tant, en coherència amb l'objectiu establert pel mateix Pla general, resulta més acurat fixar la parcel·la mínima d'acord amb els habitatges preexistents per aquesta zona, que són tots de caràcter unifamiliar i possibilitar així l'inscripció registral de les finques corresponents.

La proposta es justifica en el sentit que no implica la possibilitat de construcció de nous habitatges ni d'un canvi de tipologia o augment de l'aprofitament, sinó només una adaptació coherent amb la realitat de la zona.



Ajuntament de Lleida

2.1.3 Justificació de la modificació de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a l'ús de càmping en sòl no urbanitzable.

El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 47.6, modificat per la llei 3/2012 de 22 de febrer, determina com a condició per a autoritzar l'activitat de càmping en el SNU, el que aquest ús estigui permès pel planejament municipal.

La present modificació puntual vol introduir, en el planejament general municipal, tal possibilitat, doncs ara mateix no està contemplada. Així, no essent avui possible l'activitat de càmping en el terme municipal, cal introduir les condicions que en possibilitin el desenvolupament de l'activitat en el sòl no urbanitzable.

Per tant, ha calgut crear l'articulat específic al respecte, per regulat les condicions dels establiments autoritzables, per tal de garantir la millor adequació amb l'entorn de les futures actuacions. En aquest sentit, i d'acord amb la legislació vigent, prèviament a l'autorització de l'ús de càmping, caldrà la tramitació d'un Pla Especial de desenvolupament que garanteixi una correcta adaptació en el medi, tant urbanística, com paisatgísticament.

L'activitat de càmping ha estat una activitat tradicional a Lleida, encara que actualment perduda pel canvi del model turístic que es va produir a partir dels anys 70 del segle passat, és, a més, una modalitat de residència temporal que es torna a imposar amb força en la nostra societat, com a mitjà alternatiu per al turisme, tant rural com general.

L'activitat de càmping permet una proximitat i integració amb la naturalesa molt especial i a la vegada permet un estil d'estades i desplaçaments que cal potenciar i, si més no, possibilitar.

El municipi i la ciutat de Lleida disposa d'un medi natural i rural, i també urbà, amb una més que suficient i evident personalitat com per obrir-hi la possibilitat de l'activitat proposada; sempre amb les garanties adequades de no interferència o confrontació amb els valors rurals intrínsecs del sòl no urbanitzable.

Per altra part, el municipi de Lleida, a més dels seus valors intrínsecs, ha estat, de sempre, un punt de pas i un nucli d'enllaç entre polaritats turístiques molt importants, siguin urbanes o rurals. El doble caràcter de nucli d'atracció pròpia i punt de pas o enllaç, demana la possibilitat de desenvolupar-hi aquelles activitats i modalitats de residència que han estat i són, entre altres, pròpies de l'activitat turística.

2.1.4 Justificació de la modificació de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la ocupació de les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable.

Actualment, la normativa vigent al municipi en sòl no urbanitzable, regula l'ocupació màxima per les construccions ramaderes en un 5%, mentre que per les indústries agràries es defineix una ocupació màxima del 40%.

Tenint en compte que en el sòl no urbanitzable, la indústria agrària més bàsica, elemental i coherent, amb la realitat del medi rural és la ramadera, no és adequada la forta limitació imposada per a desenvolupar l'activitat ramadera, que és la pròpia d'aquest tipus de sòl.



Ajuntament de Lleida

D'altra banda, actualment, les activitats ramaderes tenen unes necessitats d'espai i de superfície molt superiors a les determinades en el moment de redacció del planejament vigent i per tant, es fa necessari que les construccions legalment implantades en el sòl no urbanitzable, puguin seguir desenvolupant l'activitat ramadera que actualment desenvolupen, mitjançant les corresponents adaptacions a la legislació sectorial.

Per tant, d'acord amb les necessitats actuals en relació a l'ús ramader, és convenient i oportú harmonitzar l'ocupació permesa en la regulació vigent per a les edificacions ramaderes, amb la determinada per a la resta de les indústries agràries; i en conseqüència, es proposa ampliar l'ocupació permesa per a les construccions d'ús ramader, actualment del 5%, fins al límit del 40% de la superfície de la finca.

2.2 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 urbana de Lleida 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 puntual i l'abast generalitzat de la modificació justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

2.3 Justificació del desenvolupament sostenible

La present Modificació puntual s'ajusta a les finalitats expressades en els articles 3 i 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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.

2.4 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.*



Ajuntament de Lleida

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.

2.5 Informe de sostenibilitat econòmica

2.5.1 Procedència

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 comporta una petita variació dels paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, però no de les despeses.

2.5.2 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 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 Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del 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 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.



Ajuntament de Lleida

2.5.3 Aspectes legals als que dona resposta l'informe:

- A. Suficiència i adequació del 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.
- C. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
- D. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

2.5.4 Informe

- A. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

La proposta modifica la regulació de l'ús comercial permetent la venda i subministrament de carburants vinculat a una activitat comercial, que compleixi una sèrie de característiques.

D'altra banda, solventa una incoherència en la regulació normativa de la Subzona 4A, Subzona d'ordenació unifamiliar, de tal manera que totes les parcel·les es puguin constituir com a unitats unifamiliars.

Harmonitza l'ocupació permesa per les edificacions ramaderes amb la ja permesa per a les indústries agràries i es fa possible l'activitat de càmping en sòl no urbanitzable, tal com permet la llei d'urbanisme.

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

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B.1. Criteris generals aplicats.

Es consideren les infraestructures de caràcter general i, també, la implantació d'accesos, de serveis urbanístics d'abastament, i el tractament del sistema d'espais lliures, que esdevenen necessàries en aplicació de l'instrument que és tramita.

Infraestructures generals necessàries: cap

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

Manteniment: El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m².

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.



Ajuntament de Lleida

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

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

Implantació: La Modificació no hi té major incidència que l'actualment vigent.

Manteniment: El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m².

L'Impacte de l'actuació per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries per l'hisenda pública és de:

Cost d'implantació:	0,00 €
Cost de manteniment:	0,00 €/any

C. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

No és necessari establir cap servei resultant de l'actuació i per tant, no hi ha despeses generades per la implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Cost d'implantació:	0,00 €
Cost de posada en marxa:	0,00 €
Cost de prestació:	0,00 €/any

D. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pels ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La modificació podria suposar un petit augment dels ingressos municipals al permetre una major ocupació de les edificacions ramaderes, i per la possibilitat de la implantació dels càmpings, si fos el cas.

Tot i això, no es consideren valors significatius tenint en compte el volum d'aquest tipus d'activitats en relació a tot el tema municipal.

Ingressos generats:	00,00 €/any
---------------------	-------------

2.5.5 Conclusió

Suma de despeses	0,00€
Suma d'ingressos	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 que, en general, no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.



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 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Lleida, setembre de 2012

Sara Gómez i Rufach
Arquitecta municipal