
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA REFERIDA A L'ARTICLE 133,
A LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 1ª I A LA DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA
ESPECIAL URBANÍSTIC DE GARDENY, I QUE AJUSTA L'ÀMBIT DEL SUR 17 I
SUPRIMEIX EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 32.**
Document refós per a l'aprovació definitiva

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Febrer de 2014
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla General de Lleida referida a l'article 133, a la Disposició transitòria 1^a i a la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el polígon d'actuació urbanística UA 32, tenen el contingut següent:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

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

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. PLANOLS

01 Situació	1/25.000
02 Propietats	1/ 2.000
03 Planejament vigent	1/ 2.000
04 Proposta	1/ 2.000
05 Servituds aeronàutiques sobre àmbit de Modificació	1/10.000
06 Proposta indicativa de zonificació PEU (no normativa)	1/ 2.000

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

- 1. Suspensió de llicències
 - Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
 - Concreció del termini de suspensió.
 - Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.
- 2. Resum.
 - Resum de l'abast de les determinacions.

ANNEX 2.

Documentació registral

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Situació i àmbit

L'àmbit de la Modificació puntual abasta els sòls situats el límit sud-oest del sòl urbà i bàsicament corresponen al Turó de Gardeny, als polígons d'actuació urbanística anomenats UA 30 i UA 30 BIS, a l'àmbit sector urbanitzable SUR 17 i a part dels sòls de sistemes de l'antic polígon UA 79 confrontant.

A l'est, l'àmbit limita amb el sòl urbà consolidat, per l'oest amb la línia fèrria del TGV i amb el sòl no urbanitzable al nord i sud. L'àmbit es troba travessat en sentit est-oest per l'antiga N-II Madrid-Barcelona. L'execució d'aquesta infraestructura ha comportat la formalització d'una trinxera en el seu límit amb Gardeny i la construcció d'un pont de quatre carrils pel pas de la carretera per sobre de la via.

Topogràficament l'àmbit correspon, en part, als terrenys plans que conformen la part oest de la plataforma del Turó i, en part, als terrenys que, amb un fort pendent a la vessant sud i molt més suau a la nord, configuren el perímetre atalussat propi del Turó de Gardeny, situat sobre la ciutat de Lleida, a la cota 200 m. La resta de l'àmbit correspon a la plana situada als peus de l'antiga NII, entre els Instituts, Rufeia i la via de l'AVE,

L'àmbit del Turó es troba ocupat per les activitats del PCITAL, la zona d'oci de Gardeny i en l'actualitat s'està construït el Museu del Mediambient i el Clima a la banda sud-est, sobre els sòls antigament ocupats per l'edifici d'oficials de les instal·lacions militars. Al llarg de la carretera es disposen diverses activitats comercials/terciàries mentre que a la plana corresponent al sector urbanitzable i a la UA 79 no hi trobem, a data d'avui, ocupacions remarcables.

L'àmbit així definit té una superfície de 1.127.187,26 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla General de Lleida referida a l'article 133, a la Disposició transitòria 1^a i a la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el polígon d'actuació urbanística UA 32, és una operació d'iniciativa pública, en tant que és refereix a una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

L'equip redactor és l'arquitecta municipal, Cap de Secció de Planejament i Gestió, Laura Fortuny i Farrús, amb la col·laboració de les arquitectes municipals Marta Roig i Bravo i Sara Gómez i Rufach, de Juan Antonio Mancifeiras, arquitecte de l'EMU, i amb la supervisió del Coordinador tècnic d'Urbanisme, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.



Ajuntament de Lleida

1.3 Estructura de la propietat

D'acord amb la informació cadastral de que es disposa, l'àmbit de la modificació està integrat per la relació de propietats següents d'acord amb la numeració del plànol O2:

Parcel.la	Referencia cadastral	Parcel.la	Referencia cadastral	Parcel.la	Referencia cadastral
1	0910105CG0009F	50	25900A027000340000LA	99	0492616CG0009A
2	0492603CG0009A	51	25900A027000360000LY	100	0492627CG0009A
3	0492605CG0009A	52	25900A027003330000LF	101	0492628CG0009A
4	1192907CG0019S	53	En espera de dades	102	0492654CG0009A
5	1192901CG0019S	54	En espera de dades	103	0492629CG0009A
6	En espera de dades	55	En espera de dades	104	0492653CG0009A
7	1190702CG0019S	56	1187928CG0010E	105	0492630CG0009A
8	1190703CG0019S	57	1187929CG0010E	106	0492614CG0009A
9	1190713CG0019S	58	1187927CG0010E	107	0492613CG0009A
10	1190714CG0019S	59	1187926CG0010E	108	0492612CG0009A
11	1190715CG0019S	60	1187919CG0010E	109	0492611CG0009A
12	0492625CG0009A	61	1187918CG0010E	110	0492610CG0009A
13	1190725CG0019S	62	1187917CG0010E	111	0492609CG0009A
14	1190724CG0019S	63	1187916CG0010E	112	0492615CG0009A
15	0888804CG0008H	64	1187915CG0010E	113	0492633CG0009A
16	0888803CG0008H	65	1187910CG0010E	114	0492655CG0009A
17	1192902CG0019S	66	1187909CG0010E	115	0492631CG0009A
18	En espera de dades	67	1187908CG0010E	116	0492634CG0009A
19	25900A028001660000LU	68	1187907CG0010E	117	0492635CG0009A
20	25900A028090570000Lj	69	1187902CG0010E	118	0492636CG0009A
21	1190713CG0019S	70	1187901CG0010E	119	0492637CG0009A
22	En espera de dades	71	1288501CG0018G	120	0492632CG0009A
23	1192903CG0019S	72	1187920CG0010E	121	0492652CG0009A
24	En espera de dades	73	1187941CG0010E	122	0492608CG0009A
25	En espera de dades	74	1187922CG0010E	123	0492651CG0009A
26	En espera de dades	75	1187923CG0010E	124	0492638CG0009A
27	0486601CG0008E	76	1187921CG0010E	125	0492639CG0009A
28	0486602CG0008E	77	1187924CG0010E	126	0492640CG0009A
29	1192904CG0019S	78	1187925CG0010E	127	0492641CG0009A
30	1187937CG0010E	79	0492669CG0009A	128	0492642CG0009A
31	25900A027090450000LD	80	0492624CG0009A	129	0492643CG0009A
32	1187938CG0010E	81	0492623CG0009A	130	0492644CG0009A
33	1187939CG0010E	82	0492622CG0009A	131	0492645CG0009A
34	1187940CG0010E	83	0492659CG0009A	132	0492648CG0009A
35	1187933CG0010E	84	0492658CG0009A	133	0492651CG0009A
36	1187934CG0010E	85	0492657CG0009A	134	0492607CG0009A



Ajuntament de Lleida

37	1187935CG0010E	86	0492656CG0009A	135	0492649CG0009A
38	1187936CG0010E	87	0492621CG0009A	136	0492648CG0009A
39	1187914CG0010E	88	0492620CG0009A	137	0492606CG0009A
40	1187906CG0010E	89	0492666CG0009A	138	1288201CG0018G
41	1187905CG0010E	90	0492665CG0009A		
42	1187913CG0010E	91	0492664CG0009A		
43	25900A027000320000LH	92	0492663CG0009A		
44	1187932CG0010E	93	0492660CG0009A		
45	1187931CG0010E	94	0492662CG0009A		
46	1187930CG0010E	95	0492661CG0009A		
47	25900A027000330000LW	96	0492619CG0009A		
48	En espera de dades	97	0492618CG0009A		
49	En espera de dades	98	0492617CG0009A		

D'acord amb el que estableix l'article 99.1.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'especifiquen a continuació la relació de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i sobre les quals la Modificació ha variat les seves condicions d'aprofitament:

Nom	Any	Domicili	Referencia cadastral (urbana)
Actiproject SL	2005-11	Exèrcit 38	1190714 CG0019S
Ramon Lavergne Ribas	2005-11	Exèrcit 34	1190713 CG0019S
Proyectos e Instalaciones Altes SA	2005-11	Mariola	0486601 CG0008E
Ajuntament de Lleida	2008-11	Mariola	0486602 CG0008E
Generalitat de Catalunya	2005-07		

Nom	Any	Domicili	Referencia cadastral (rústica)
Josefina Vigo Terés	2005-11	Pda. Mariola 101	25900A028001660000LU
Josefina Vigo Terés	2005-11	Pda. Mariola 101	25900A028002210000LD
Ramona Mir Jové i Salvador Vidal Mir	2005-11	Pda. Rufeia 20	25900A027000350000LB
Equipaments Farran SL	2005-10	De la variant - PG. Ind.9	25900A027003330000LF
Portes i Armaris Farran SL	2011		

S'aporta com a annex d'aquest document la relació certificada dels propietaris amb la documentació acreditativa corresponent.

D'acord amb l'establert en l'article 99.1.a 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, -en l'annex 2 d'aquesta Modificació s'incorporen el corresponent informe cadastral, atès que no ha estat possible l'obtenció del Registre de la Propietat de les notes registrals, que ha manifestat que no ha estat possible la seva localització.



Ajuntament de Lleida

1.4 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, 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'apravà 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 24 de desembre de 1998, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida, es va acordar sotmetre a informació pública l'Avanç del Pla Director del Turó de Gardeny, que no va completar la seva tramitació.

En data 24 d'octubre del 2006, es va aprovar per la Junta de Govern Local, el projecte de les obres d'urbanització de l'àmbit del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida, PCiTAL, per dotar de serveis aquesta part del Turó de Gardeny.

Modificació del Pla General dels articles 136 i 138, Sistema equipaments, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 19/06/2008 i publicat al DOGC núm. 5197 de data 19/08/2008.

Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Turó de Gardeny, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 03/02/09, publicant-se al DOGC núm.: 5325 de data 24/02/09.

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 16 de març de 2004 per acord de la Junta de Govern Local, s'aprova inicialment el Projecte de compensació del Polígon d'Actuació urbanística de la UA 79, publicant-se al BOP núm.: 51 de data 24/04/04, amb la consideració que si no es presentaven al·legacions, restaria aprovat definitivament en data 25/05/2004.

En data 21 de setembre de 2004 per acord de la Junta de Govern Local, s'aprova definitivament el Projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació urbanística de la UA 79, publicant-se al BOP núm.: 136 de data 28/10/04.



Ajuntament de Lleida

1.5 Planejament general vigent

La regulació normativa del Pla General Municipal de Lleida per a les diverses qualificacions dels terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació és el següent:

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció (Sistema ferroviari)

1. Condicions d'ordenació:

En general cal afirmar que les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

a) No obstant, en sòl urbà hi ha una ordenació detallada del Sistema Ferroviari.

*b) Tot i tenint en compte allò que es preveu en els plànols d'ordenació, l'edificació en les zones de Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, se separarà, com a mínim, **vint (20) metres de l'eix de la via fèrria; si s'hi interposa un vial, l'edificació seguirà l'alineació existent enfront d'aquest vial, encara que se situï a l'interior de la referida franja de vint metres.***

*c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà **sempre a quaranta (40) metres, com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera.***

d) Els Plans Parciais d'Ordenació urbana corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable, creuats o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parciais, la inedificabilitat a què fa esment l'article anterior, podrà ésser ampliada envers àrees o sectors determinats.

e) Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

2. Protecció del sistema ferroviari:

*Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent **en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres en Sòl Urbanitzable i No Urbanitzable i de cinc, vuit i vint-i-cinc metres en Sòl Urbà, sens perjudici del que disposa el Reial Decret 121/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria.** Tot això sens perjudici del que preveu aquest Pla General i les àrees d'afecció delimitades en base al traçat per a la implantació del Tren d'Alta Velocitat.*

Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

3. Mesures de seguretat:

a) Les actuacions urbanístiques, en sòls Urbanitzables, contigus, o que inclouen elements dels sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de



Ajuntament de Lleida

seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

b) La supressió dels passos a nivell i llur substitució per altres a diferent nivell, serà regulada per la legislació específica en la matèria. En el cas que la supressió o substitució sigui a compte, parcialment o total, de l'administració pública titular de la carretera o carrer, l'increment de la circulació sigui ocasionada per la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució repercutirà, totalment o parcial, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

Les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

Art. 167 Zona Urbana Residencial - Clau 3A

1.- Definició de la zona.

Comprèn les zones de desenvolupament recent en els barris perifèrics sobre parcel·lacions històriques. Normalment es caracteritza pel predomini de l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres sense excloure l'habitatge unifamiliar.

2.- Objectius generals.

És objectiu del Pla la continuació de la política de millora de l'espai públic i privat i en especial el reequipament i la configuració dels nous eixos cívics que han de connectar físicament i qualitativa amb el centre de la Ciutat.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).

El desenvolupament del previst a l'apartat 2b i 3 de l'article 26 de l'esmentat Decret Legislatiu, serà possible a nivell de parcel·la amb la finalitat de regularitzar la profunditat edificable i/o adaptar les alçades en el front d'illa de que es tracti, respecte de les edificacions veïnes en les condicions de l'Art. 15 d'aquestes Normes.

3.2.- Els canvis d'ordenació i de tipologia de l'edificació restarà condicionada al següent:

- a) Àmbit mínim, la unitat de zona completa o una superfície mínima de 1000 m².
- b) Reserva d'espais lliures, el que resulti d'aplicar 18 m²/habitatge calculat a raó de 90 m² construïts/habitatge. Els espais lliures admetran la inscripció d'un cercle de 20 metres de diàmetre.
- c) Envoltent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45° traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60° des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.
- d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltent determinada anteriorment.
- e) Densitat màxima neta d'habitatges, 100 habitatges/Ha.
- f) La proposta de canvi d'ordenació restarà condicionada a la tramitació i aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior que incorporarà les determinacions anteriors i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat. En l'expedient de Pla Especial caldrà acreditar la propietat de l'àmbit sotmès a reordenació.
- g) L'edificabilitat màxima admesa no superarà la calculada en base als paràmetres de l'apartat 4.2 d'aquest article, segons determinacions del plànol 1/2000 d'ordenació del present Pla.



Ajuntament de Lleida

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació tancada amb tipologia de vivenda plurifamiliar i/o unifamiliar.

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

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 120 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si acompleixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació). El front mínim de la parcel·la es fixa en 6 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) Planta baixa, la planta baixa en l'interior d'illa serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45° i no serà superior a 9 m., inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) Planta pis, segons determinacions de fondària màxima del plànol E 1/2000 del present Pla.

c) Altells, seran admesos en els fronts de carrer determinats en el plànol E 1/2000 del present Pla.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació. Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

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

6.- Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 3AP.

- Usos: habitatges de protecció pública
- Densitat: 1 Habitatge/70 m²



Ajuntament de Lleida

Art. 175 Zona Industrial urbana - Clau 6A

1.- Definició de la zona.

Comprèn els Sols Urbans ocupats exclusivament i preferent per usos industrial i connexos al procés industrial on l'edificació és en línia.

2.- Objectius generals.

És objectiu d'aquest pla el manteniment d'aquestes zones, en funció del suport productiu i la seva correcta imbricació en el procés urbà.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

4. Determinacions de l'edificació

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

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,80 m²t/m²s amb un volum màxim edificable de 9 m³/m².

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima de 150 m² i un front mínim de 9 m.

4.4. Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima de l'edificació sobre la superfície de la parcel·la del 90%.

4.5. L'alçària màxima es fixa en funció de l'amplada de vial d'acord amb el quadre següent:

Amplària vial	Alçària (en m.)
≤ 9 m.	8 m.
> 9 m. i ≤ 12	12 m.
> 12 m.	19 m.

Aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es reuli del vial sense superar, sota cap supòsit, 22,50 m. ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat per la línia del plànol de façana situat a l'alçària màxima que correspon segons el quadre anterior.

Els elements tècnics com ara xemeneies, grues, sitges i similars, podran ultrapassar l'alçària màxima definida en el número precedent. Per a llur construcció serà precis elaborar un estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que pugui produir. Aquests elements no poden ocupar més d'un 20% de la superfície edificable de la parcel·la i comptaran únicament a efectes d'aplicació de la intensitat d'edificació.

4.6.- Es permeten els reculaments de façana sempre que afectin una o varies plantes en tota l'amplària de la façana. Hom admet, així mateix, els reculaments en planta baixa de part de la façana sempre que ultrapassin els 4 m.

Es permet el reculament de mitgeres a fi de possibilitar l'accés a patis de servei o càrrega de mercaderies. Les mitjaneres que quedin al descobert s'hauran de tractar com a façanes.

En tots els casos no s'autoritzen els vols ni oberts ni tancats.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'industrial, la resta d'usos estan condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).



Ajuntament de Lleida

Art. 183 Zona d'ordenació especial tipus 3 - Clau 9C

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat baixa.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,5 m²t/m²s

b) Densitat d'habitatges, 50 hab/ha

c) Cessions obligatòries per a sistemes: les fixades en els plànols d'ordenació i un mínim d'un 30% d'espais lliures i vialitat

d) Aparcament, es disposarà de 1.5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació previament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia de vivenda plurifamiliar amb admissibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 250 m².

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes tres plantes pis, edificació oberta i habitatge plurifamiliar, i en plantes baixes més planta pis i sotacoberta en habitatges en filera. No s'admeten attells
Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge el filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

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

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

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



Ajuntament de Lleida

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

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals

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

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

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

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

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

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

4. Determinacions de l'edificació

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

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

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

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

Als efectes del càlcul de l'alçada màxima dels elements tècnics d'emmagatzematge quan entre dues parcel·les existeixi una zona verda privada, el límit de la parcel·la a considerar s'estableix al punt mig de l'esmentada zona verda privada.

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

5. Condicions particulars d'ús

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



Ajuntament de Lleida

L'àmbit del Turó de Gardeny té una regulació específica, establerta a la Disposició Transitòria 1a, Ordenació del Turó de Gardeny, amb el contingut següent:

DISPOSICIO TRANSITÒRIA 1ª) Ordenació del Turó de Gardeny

*Els terrenys que comprenen les antigues casernes militars del Turó de Gardeny tindran el règim de sòl urbà. En l'interior del recinte hi han diversos edificis catalogats, provinents de l'esmentat Pla que, en el nou Pla General de Lleida, es limiten als de major nivell arquitectònic i marcat caràcter històricoartístic, corresponents a l'antiga Caserna d'Infanteria. **L'aprofitament urbanístic del conjunt dels terrenys afectats al Sistema d'Equipaments**, és el que resulta de l'aplicació directa de les Normes urbanístiques del Pla General, **atès que no estan inclosos en cap sector de planejament ni en cap unitat d'actuació o execució urbanística. Aquest aprofitament urbanístic és l'edificabilitat resultant de les Normes urbanístiques del present Pla general, ponderada pels usos compatibles o permesos.***

*L'ordenació urbanística respecta el destí a Sistema d'Espais Lliures de Parcs Urbans del perímetre general, i les casernes queden afectes al Sistema d'equipament comunitari, amb les condicions de règim urbanístic del nou Pla General. L'ordenació i gestió urbanística del conjunt s'efectuarà d'acord a un pla especial urbanístic. La finalitat d'aquest pla serà definir la infraestructura i la resta de condicions d'ordenació urbanística i els usos compatibles, així com **desenvolupar** el Programa funcional que figura en la Memòria del Pla General. A tal efecte es consideren com a usos compatibles els d'equipaments en totes les seves modalitats, l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics i d'abastament (excepte la venda a l'engròs), i el terciari (limitat al 10% del total del sector), i les activitats finals, que es consideren un ús de tipus sociocultural.*

En virtut d'aquesta regulació específica li són també d'aplicació els articles següents:

Art. 89 L'ús terciari.

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

Art. 91 Ús logístic

1. Serveis tecnològics:

- *Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.*
- *Serveis informàtics.*
- *Serveis de comunicació, com ara serveis de premsa i bases de dades, correu, missatgeries i serveis avançats de telecomunicació.*
- *Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.*
- *Serveis a les activitats comercials, que inclouen publicitat, estudis de mercat, promoció, marketing, ajut a l'exportació.*

2. Abastament i venda a l'engròs: Comprèn les funcions característiques del comerç a l'engròs, sota les seves diverses modalitats (epígraf 612 a 619 de l'Impost d'Activitats Econòmiques). S'hi inclouen les activitats relacionades amb necessitats de l'abastament urbà com ara els mercats centrals.

3. Serveis de transport: Inclou les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. Inclou també les funcions de magatzem, de productes de tot tipus, sempre que no hi hagi activitat de venda, excepte els que tenen graus de perillositat, els classifiqui com una activitat o ús industrial, com per exemple: llotges, zones logístiques i de transport, dipòsits, fires, centres de reexpedició i centres d'intercanvi modal, agències i les activitat de servei al transport, aparcaments vinculats i les activitats complementàries de tallers i similars.

D'acord amb els plànols d'ordenació del Pla General Municipal de Lleida, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent:

El sòls corresponents al Turó es troben classificats de sòl urbà i tenen la consideració de no consolidat. Així mateix són sòls urbans no consolidats els corresponents als àmbits de les UA 30 i 30 bis, UA 32 i la part de sòls de sistemes inclosos de la UA 79, tot i que aquesta última està pendent únicament de la urbanització. És per aquest motiu i per tal d'evitar incoherències en els quadres comparatius, i exclusivament als efectes de còmput en els quadres justificatius, s'ha agafat el criteri de considerar els sòls inclosos de la UA 79 com a sòl urbà consolidat.

Els sòls corresponents al sector SUR 17 són urbanitzables delimitats.

Els sòls corresponents a l'ajust de la reserva de sistema ferroviari del Pla general, a la infraestructura realment executada, es troben inclosos en el règim de sòl no urbanitzable.



Ajuntament de Lleida

QUADRE DE PLANEJAMENT VIGENT

PER ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

TOTAL 1.127.187,26

sistemes 840.482,22

VB viari bàsic 124.980,65

PU parcs urbans 465.650,31 484.166,57

VJ zones verdes o jardins 18.516,26

EC equipament comunitari 223.373,23

F ferroviari 7.961,77

zones 275.693,89

3A urbana residencial 3.300,26

6A industrial urbana 18.037,87

9C ordenació especial tipus 3 26.396,28

15L activitats logístiques 227.812,24

DSB estacions de servei 147,24

snu 11.011,15

F ferroviari 9.865,61

R1 protecció agrícola 728,25

R2 agrícola de recs antics 417,29

edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica 39.068,18

3A urbana residencial regulació gràfica 6.600,01

6A industrial urbana 1,80m²st/m²s 32.468,17

edificabilitat per aplicació d'IEB

UA-30bis ordenació mitjançant clau 9C 0,50m²st/m²s

UA-30bis ordenació mitjançant clau 9C 0,50m²st/m²s

SUR-17 ordenació mitjançant clau 15L 0,40m²st/m²s



Ajuntament de Lleida

QUADRE DE PLANEJAMENT VIGENT

PER SECTORS INCLOSOS / RÈGIM DE SÒL

TOTAL		1.127.187,26
SUC (a)		44.026,91
	sistemes	26.111,12
	VB viari bàsic	19.098,24
	PU parcs urbans	396,03
	VJ zones verdes o jardins	6.616,85
	zones	17.915,79
	3A urbana residencial	3.300,26
	6A industrial urbana	14.468,29
	DSB estacions de servei	147,24
	edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica	32.642,93
	3A urbana residencial	regulació gràfica 6.600,01
	6A industrial urbana	1,80m²st/m²s 26.042,92
	DSB estacions de servei	0,60m²st/m²s 88,34
(a) Als efectes de quadres, es considera la UA-79 com a SUC		
SUNC		637.090,62
UA-30	sistemes	607.124,76
UA-30bis	VB viari bàsic	58.159,97
UA-32	PU parcs urbans	332.224,32
PE Gardeny	VJ zones verdes o jardins	11.590,60
	EC equipament comunitari	205.149,87
	zones	29.965,86
	3A urbana residencial	0,00
	6A industrial urbana	3.569,58
	9C ordenació especial tipus 3	26.396,28
	edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica	6.425,24
	6A industrial urbana	1,80m²st/m²s 6.425,24
	edificabilitat per aplicació d'IEB	
	UA-30 ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s
	UA-30bis ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s
SUD		435.058,58
SUR-17	sistemes	207.246,34
	VB viari bàsic	47.722,44
	PU parcs urbans	133.029,96
	VJ zones verdes o jardins	308,81
	EC equipament comunitari	18.223,36
	F ferroviari	7.961,77
	zones	227.812,24
	15L activitats logístiques	227.812,24
	edificabilitat per aplicació d'IEB	
	SUR-17 ordenació mitjançant clau 15L	0,40m²st/m²s
SNU		11.011,15
	sistemes	9.865,61
	F ferroviari	9.865,61
	zones	1.145,54
	R1 protecció agrícola	728,25
	R2 agrícola de recs antics	417,29

1.6 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

La modificació de Pla General de Lleida té per objecte, d'una banda, adequar el planejament urbanístic general a les circumstàncies socioeconòmiques esdevingudes a nivell global, a les pròpies de l'evolució econòmica del municipi en els últims anys i les diferents previsions que el planejament urbanístic ha anat desenvolupant en relació als usos logístics i els firals, en



Ajuntament de Lleida

coherència a les necessitats funcionals del desenvolupament del Turó de Gardeny prenent en consideració l'ordenació proposada en el Pla especial del Turó de Gardeny que es tramita en paral·lel amb el present expedient de Modificació.

En els darrers anys el planejament urbanístic del municipi ha donat resposta a les demandes del sòl necessari en relació als usos logístics i en relació a les necessitats d'espais per l'equipament firal, mitjançant dues propostes urbanístiques concretes, d'una banda, la creació de l'Àrea residencial estratègica de Lleida i la concreció dins el seu àmbit d'una important reserva de sòl per a l'ampliació del recinte Firal i, d'altra banda, la tramitació del futur sector d'activitat econòmica productiva i de usos logístics de Torreblanca-Quatrepilans.

Per aquesta raó, en el marc de les previsions de l'evolució econòmica del territori de Lleida, en quant a la previsió dels usos compatibles a la plataforma de Gardeny, resulta fonamental la reserva de sòl i la potenciació de les activitats terciàries de serveis, juntament amb altres que les complementin, per donar resposta efectiva a les previsions de desenvolupament econòmic i social del territori de Lleida.

D'acord amb aquest escenari es fa necessari repensar i matisar la intensitat dels usos logístics, firals i terciaris a Gardeny i, en conseqüència, suprimir la limitació de l'ús terciari a la plataforma, precisar per a l'ús logístic el corresponent als serveis tecnològics, definits a l'apartat primer de l'article 91 del Pla general i eliminar les activitats firals entenent que, amb el pla d'ampliació de les actuals instal·lacions endegat per Fira de Lleida en el marc del seu Pla estratègic i amb les reserves urbanístiques d'equipament firal actuals, ja queden garantides i cobertes les seves necessitats.

Quant a les previsions d'ordenació del Turó, el Pla especial urbanístic planteja la necessitat de canviar en forma i posició els sistemes urbanístics definits pel vigent Pla general en l'àmbit de Gardeny, ajustos que permeten –sense disminuir la superfície dels espais lliures– crear noves portes d'accés a dalt del turó i penetrar la plataforma edificada amb un sistema d'espais lliures estructurat amb el territori i el paisatge. Alhora, la nova ordenació preveu ajustar els usos permesos dalt de la plataforma i canviar el sostre edificable i la configuració volumètrica de les edificacions previstes.

En aquest sentit, cal remarcar que les determinacions del vigent Pla general respecte al Turó de Gardeny comporten la reordenació dels sòls d'equipaments, i en conseqüència la determinació de la vialitat necessària per donar servei a les peces edificables resultants. Així mateix determina la necessitat d'estudi i concreció d'un nou accés viari a la banda oest del Turó. Aquestes obligacions comporten indefectiblement la reducció del còmput global dels sòls de sistemes, equipaments i zones verdes, grafiats en els plànols normatius E:1/2000 vigents pel Turó de Gardeny.

La present modificació puntual opta pel manteniment de la superfície de zones verdes, corresponent al sistema d'espais lliures i, en conseqüència, per l'ajust del sistema d'equipaments per tal de poder facilitar la concreció de la vialitat necessària per l'ordenació de l'àmbit.

En coherència amb aquest criteri d'ordenació:

- Es precisa, dins la regulació dels usos compatibles de la Disposició transitòria 1^a del Pla general, l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics; es suprimeix la limitació del 10% del total del sector per a l'ús terciari i s'eliminen les activitats firals.



Ajuntament de Lleida

- Es defineixen les reserves de zones verdes PEU Turó de Gardeny de manera percentual de superfície mínima respecte l'àmbit delimitat pel Pla especial urbanístic de Gardeny.
Com a conseqüència de l'ordenació prevista de zones verdes en el Pla especial que es tramita en paral·lel es proposa també la reordenació dels sistemes i sòls privats de l'antiga UA 79, pendent a data d'avui únicament d'urbanització, sense que això comporti cap increment de l'aprofitament vigent ni reducció dels espais lliures.
- Es reajusten mínimament l'ordenació dels sòls privats situats al davant de la rotonda recentment executada dels Instituts, proposant una reordenació de l'aprofitament de les dues parcel·les privades on, mantenint el sostre vigent per parcel·la, es concreta una nova ordenació volumètrica acompanyada de la vialitat necessària pel seu correcte funcionament i coherent amb l'ordenació edificatòria i d'accessos del Pla especial urbanístic de Gardeny i de continuïtat dels espais lliures i no edificats abans esmentada.
- Es recull, de manera indicativa, l'esquema viari principal del Turó de Gardeny i els seus accessos que es concretarà i definirà en el Pla Especial Urbanístic. En aquest sentit, la nova ordenació viària de la banda oest fa possible la correcta connexió del nou accés a Gardeny amb l'actual pont de circulació rodada sobre l'AVE, amb l'objectiu de rendibilitzar la inversió ja realitzada, i amb la previsió de nova rotonda de connexió amb l'antiga N II.
- Es reajusta, a la banda nord del Turó de Gardeny, la vialitat de la UA 30 i UA 30bis a la realment executada per l'Ajuntament en la construcció del nou accés nord de Gardeny i, a més, quant a la UA 30, es reajusta el traçat viari pel seu correcte entroncament amb el nou accés oest concretat gràficament pel Turó.

D'altra banda, la present Modificació té per objecte l'adequació de les previsions viàries a la xarxa ferroviària d'Alta Velocitat tal com ha estat executada, plantejant unes reserves viàries que assegurin l'accés i correcta execució de la rotonda de connexió del sector SUR 17 amb l'antiga N II. Aquesta rotonda assegura igualment l'entroncament de la carretera amb les previsions de reserva pel nou accés oest al Turó de Gardeny, tal i com s'ha esmentat anteriorment.

Cal tenir present que les previsions viàries vigents, que afecten també a la UA 32 en aquest punt, no són executables per tal com la rotonda prevista s'aboca directament sobre el talús executat de la infraestructura ferroviària.

En aquest sentit es reajusta el traçat de la reserva viària confrontant amb la xarxa ferroviària d'alta velocitat i la posició de la rotonda d'intersecció amb l'antiga N II. Aquest ajust en la rotonda fa necessària l'adaptació viària en aquest punt al sector SUR 17 i el reestudi i redefinició de les determinacions quan a la UA-32. En coherència amb aquest criteri d'ordenació:

- La present Modificació planteja la incorporació de la pràctica totalitat dels sòls de l'antiga UA-32 dins l'àmbit del sector SUR 17. Tot considerant, quant a la UA 32, que les seves actuals característiques topogràfiques, d'accés, de relació amb l'entorn i de viabilitat econòmica fan difícilment executables les previsions del vigent planejament.
- El nou àmbit del sector SUR 17 s'ajusta a les reserves viàries determinades, coherents amb un correcte entroncament amb l'antiga N II i al traçat executat de la xarxa ferroviària d'alta velocitat i grafia les proteccions ferroviàries en coherència amb la normativa sectorial ferroviària vigent.



Ajuntament de Lleida

- Planteja la disposició d'un filtre verd entre el sector i a línia d'alta velocitat executada.

Per últim, la modificació puntual planteja un petit reajust del límit de l'antiga UA 31, ja executada, amb l'àmbit del Turó de Gardeny, ajustant-lo a la realitat física del mur de contenció construït.

La proposta de modificació del Pla General no comporta un augment de l'aprofitament urbanístic, ni disminució dels terrenys reservats per sistemes públics, respecte del planejament vigent i és el màxim de respectuosa amb l'entorn.

La modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Concreció, dins els usos complementaris permesos a la plataforma de Gardeny, de l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics; supressió de la limitació del 10% del total del sector per a l'ús terciari i eliminació les activitats firals.
2. Concreció de la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny i de les seves reserves percentuals mínimes d'espais lliures i equipaments, sense que això comporti cap detriment respecte les actualment vigents zones verdes. El plànol d'ordenació E:1/2000 recull, de manera orientativa, la posició preferent de l'esquema viari principal del Turó i els seus accessos, que es completaran i definiran en el Pla especial urbanístic.
3. Modificació de la Disposició Transitòria 1^a del Pla general, coherentment amb els punts anteriors.
4. Redefinició del sector SUR 17, amb la incorporació de l'antiga UA 32 i de les reserves viàries que garanteixen el seu correcte entroncament i connexió amb l'antiga N II, i el seu ajust a la banda oest a la línia d'alta velocitat executada i a les seves reserves.
5. Redefinició dels sistemes i sòls privats de l'antiga UA 79 en coherència amb l'ordenació del Turó de Gardeny i el seu entorn. Això comporta la redefinició gràfica de la posició del sistemes afectats i un lleuger increment de zona verda, sense que es produeixi cap increment en l'aprofitament.
6. Concreció i ajust de la vialitat general que faci possible la correcta connexió del Turó de Gardeny amb la resta de la ciutat en coherència amb l'ordenació del Pla especial urbanístic, que es tramita simultàniament, i que es concreta en els plànols d'ordenació de la Modificació puntual.
7. Adaptació de l'article 133 "Condicions d'ordenació i de protecció" del sistema ferroviari a la legislació sectorial ferroviària existent.

Pel que fa al règim del sòl, la present modificació del Pla general d'ordenació urbana es concreta amb els canvis de règim següents:

1. *Canvia la classificació de 10.720,54 m² de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable delimitat.*
2. *Canvia la classificació de 3.546,52 m² de sòl urbà no consolidat a sòl no urbanitzable.*
3. *Canvia la classificació de 10.107,28 m² de sòl no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat.*
4. *Canvia la classificació de 903,87 m² de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat.*
5. *Canvia la classificació de 2.394,53 m² de sòl urbanitzable delimitat a sòl no urbanitzable.*



Ajuntament de Lleida

En conseqüència la modificació comporta una disminució de 5.070,10m² de sòl no urbanitzable, tots ells per redefinició del sistema ferroviari vigent. Això representa un 0,45 % del total d'àmbit de la Modificació.

Els canvis de sòl urbà no consolidat vigent corresponen als terrenys de la UA 32 i a part de la vigent reserva viària confrontant amb el Turó de Gardeny i la via fèrria.

Els canvis de sòl no urbanitzable vigent corresponen bàsicament a l'ajust d'àmbit del sector SUR 17. Així mateix responen a la reserva de 903,87 m² per a la rotonda d'entroncament amb el pont sobre la via d'alta velocitat construït al sud de l'antiga N II, dels quals 486,58 corresponen a sistema ferroviari i 417,29 sòl agrícola de recs antics, clau R2.

Els canvis de classificació de sòl urbanitzable delimitat corresponen a l'ajust d'àmbit del sector SUR 17.

Aquests canvis queden reflectits en el quadre comparatiu i en l'esquema gràfic que el segueix:

Quadre comparatiu de sòls amb canvi de règim

	P VIGENT	P PROPOSAT	DIFERÈNCIA
TOTAL	27.672,74	27.672,74	0,00
SU	14.267,06	903,87	-13.363,19
SUD	2.394,53	20.827,82	18.433,29
SNU	11.011,15	5.941,05	-5.070,10



Ajuntament de Lleida





Ajuntament de Lleida

En conseqüència, els límits del sector SUR 17 s'han ampliat considerant criteris de coherència urbanística, ja que resulten de la lògica adaptació al traçat de l'alta velocitat executat. Així, el sector passa d'una superfície de 435.058,58 m² a una de 453.501,72 m² que suposa un augment de la superfície de l'àmbit del 4,24 %.

El nou sector delimitat SUR 17, i pel que fa al sòl no urbanitzable, incorpora 10.107,28 m² i deixa fora, respecte les previsions vigents del sòl urbanitzable, un total 2.394,53 m² com a no urbanitzable. Per tant el balanç final per ajust del sector respecte al no urbanitzable és el de 7.712,75 m² que passen a règim d'urbanitzable. Això representa un 1,77 % de l'àmbit vigent. La resta de sòls que incrementen el sector són, bàsicament, conseqüència de la inclusió de la UA 32 dins de la nova delimitació del SUR 17.

L'augment de la superfície del sector, tot i representar només un 4,24 % respecte l'àmbit original, comporta la incorporació en sòl urbanitzable logístic i com a balanç final de sòls no urbanitzables de 7.712,75 m², el que representa un 1,77 % de l'àmbit inicial, tots ells de sistema ferroviari, clau F, excepte una petita peça de 728,25 m² de zona de Protecció agrícola, clau R1.

L'avaluació ambiental dels plans urbanístics es regeix d'acord amb allò que estableix l'article 86 bis del Decret 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, que estableix que l'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, s'integra en el procediment urbanístic de conformitat amb la Llei d'urbanisme i el reglament que la desplega.

L'article 7 de la Llei 6/2009, relatiu a les Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental, determina en el seu punt 2, entre d'altres aspectes, que les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental.

En data 8 de febrer de 2012, l'Ajuntament de Lleida va sol·licitar a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida la resolució sobre la no subjecció a avaluació ambiental de la present modificació.

En data 6 de març de 2012 s'ha rebut la resolució de la Directora del Serveis territorials a Lleida del Departament de Territori i Sostenibilitat on es declara la NO-subjecció a avaluació ambiental de la modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació amb l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny i del SUR 17, al terme municipal de Lleida.

El canvi de règim proposat en la delimitació del sector SUR 17 suposa una solució més racional de l'ordenació a l'ajustar-se a unes preexistències tant importants com és la línia d'alta velocitat i proposar un filtre verd en relació a aquest sistema.



Ajuntament de Lleida

Dades bàsiques de la modificació proposada:

QUADRE COMPARATIU VIGENT-PROPOSAT

PER ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL		P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL		1.127.187,26	1.127.187,26
sòls			
sistemes		840.482,22	744.906,92 (a)
VB	viari bàsic	124.980,65	99.838,03 (1)
PU	parcs urbans	465.650,31	483.518,13 (2)
VJ	zones verdes o jardins	18.516,26	484.856,33
VL	espais lliures linials	0,00	1338,20
EC	equipament comunitari	223.373,23	160.212,56 (3)
F	ferroviari	7.961,77	0,00
zones		275.693,89	283.865,83
3A	urbana residencial	3.300,26	1.712,80
6A	industrial urbana	18.037,87	14.468,29
9C	ordenació especial tipus 3	26.396,28	26.468,82
15L	activitats logístiques	227.812,24	240.958,33
DSB	estacions de servei	147,24	257,59 (4)
snu		11.011,15	5.908,32
F	ferroviari	9.865,61	5.908,32
R1	protecció agrícola	728,25	0,00
R2	agrícola de recs antics	417,29	0,00
TOTAL		273.194,89	272.582,35
sostres			
edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica		39.068,18	32.033,42
3A	urbana residencial	6.600,01	5.990,50 (5)
6A	industrial urbana	1,80m²st/m²s 32.468,17	1,80m²st/m²s 26.042,92
edificabilitat per aplicació d'IEB		234.126,71	240.548,93
UA-30bis	ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 30.914,81	0,50m²st/m²s 30.914,81
UA-30bis	ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 32.588,89	0,50m²st/m²s 32.588,89
SUR-17	ordenació mitjançant clau 15L	0,40m²st/m²s 170.623,02 (6)	0,40m²st/m²s 177.045,24 (7)

(a) Superfície a la qual s'afegiran la resta de sistemes que resultin de l'ordenació del PEU Turó de Gardeny

(1) Superfície que no incorpora la que en resultarà de l'ordenació del PEU Gardeny

(2) Superfície mínima de sistema d'espais lliures que inclou la reserva mínima del 55,60% pendent del PEU Turó de Gardeny

(3) Superfície d'EC que inclou la reserva mínima del 26,00% del PEU Turó de Gardeny

(4) Es mantenen les condicions d'aprofitament urbanístic de la reparcel·lació aprovada i executada.

(5) Sostre que es manté sobre parcel·les privades. La Modificació no redueix el sostre de cadascuna de les parcel·les priva

(6) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 8.501,02m²

(7) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 10.888,62m²



Ajuntament de Lleida

QUADRE COMPARATIU VIGENT-PROPOSAT

PER SECTORS INCLOSOS / RÈGIM DE SÒL		P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL		1.127.187,26	1.127.187,26
SUC (a)		44.026,91	37.921,01
sistemes		26.111,12	21.482,33
VB	vari bàsic	19.098,24	14.065,67
PU	parcs urbans	396,03	265,94
VJ	zones verdes o jardins	6.616,85	5.610,67
VL	espais lliures linials	0,00	1338,20
EC	equipament comunitari	0,00	201,85
zones		17.915,79	16.438,68
3A	urbana residencial	3.300,26	1.712,80
6A	industrial urbana	14.468,29	14.468,29
DSB	estacions de servei	147,24	257,59 (1)
edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica		32.642,93	32.033,42
3A	urbana residencial	6.600,01	5.990,50
6A	industrial urbana	1,80m²st/m²s 26.042,92	1,80m²st/m²s 26.042,92
(a) Als efectes de quadres comparatius, es consideren els sòls de l'antiga UA-79 com a SUC			
(1) Es mantenen les condicions d'aprofitament urbanístic de la reparcel·lació aprovada i executada.			
SUNC		637.090,62	629.856,21
sistemes		607.124,76	510.881,20 (a)
VB	vari bàsic	58.159,97	25.188,24 (1)
PU	parcs urbans	332.224,32	343.905,61 (2)
VJ	zones verdes o jardins	11590,60	
EC	equipament comunitari	205.149,87	141.787,35 (3)
zones		29.965,86	26.468,82
6A	industrial urbana	3.569,58	0,00
9C	ordenació especial tipus 3	26.396,28	26.468,82
edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfica		6.425,24	0,00
6A	industrial urbana	1,80m²st/m²s 6.425,24	1,80m²st/m²s 0,00
edificabilitat per aplicació d'IEB		63.503,69	63.503,69
UA-30	ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 30.914,81	0,50m²st/m²s 30.914,81
UA-30bis	ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 32.588,89	0,50m²st/m²s 32.588,89
(a) Superfície a la qual s'afegiran la resta de sistemes que resultin de l'ordenació del PEU Turó de Gardeny			
(1) Superfície que no incorpora la que en resultarà de l'ordenació del PEU Gardeny			
(2) Superfície mínima de sistema d'espais lliures que inclou la reserva mínima del 55,60% pendent del PEU Turó de Gardeny			
(3) Superfície d'EC que inclou la reserva mínima del 26,00% del PEU Turó de Gardeny			
SUD		435.058,58	453.501,72
sistemes		207.246,34	212.543,39
VB	vari bàsic	47.722,44	60.584,12
PU	parcs urbans	133.029,96	120.204,69
VJ	zones verdes o jardins	308,81	133.736
EC	equipament comunitari	18.223,36	18.223,36
F	ferroviari	7.961,77	0,00
zones		227.812,24	240.958,33
15L	activitats logístiques	227.812,24	240.958,33
edificabilitat per aplicació d'IEB		170.623,02	177.045,24
SUR-17	ordenació mitjançant clau 15L	0,40m²st/m²s 170.623,02 (6)	0,40m²st/m²s 177.045,24 (7)
(6) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 8.501,02m²			
(7) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 10.888,62m²			
SNU		11.011,15	5.908,32
sistemes		9.865,61	5.908,32
F	ferroviari	9.865,61	5.908,32
zones		1.145,54	0,00
R1	protecció agrícola	728,25	0,00
R2	agrícola de recs antics	417,29	0,00



Ajuntament de Lleida

QUADRES COMPARATIUS VIGENT-PROPOSAT PER SECTORS I UNITATS PROPOSADES

QUADRE COMPARATIU

"UA-30 VIGENT" / "UA-30 PROPOSAT"		P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL		61.829,61	61.829,61
sòls	sistemes	49.888,14	50.193,32
	VB viari bàsic	13.151,72	13.432,93
	PU parcs urbans	30.047,56	29.696,77
	VJ zones verdes o jardins	2.482,20	2.856,24
	EC equipament comunitari	4.206,66	4.207,38
	zones	11.941,47	11.636,29
	9C ordenació especial tipus 3	11.941,47	11.636,29
TOTAL		30.914,81	30.914,81
sostres	edificabilitat per aplicació d'IEB	30.914,81	30.914,81
	UA-30 ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 30.914,81	0,50m²st/m²s 30.914,81

QUADRE COMPARATIU

"UA-30bis VIGENT" / "UA-30bis PROPOSAT"		P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL		65.177,77	65.177,77
sòls	sistemes	50.722,96	50.345,24
	VB viari bàsic	12.200,47	11.755,31
	PU parcs urbans	29.290,21	30.741,85
	VJ zones verdes o jardins	2.393,01	1008,81
	EC equipament comunitari	6.839,27	6.839,27
	zones	14.454,81	14.832,53
	9C ordenació especial tipus 3	14.454,81	14.832,53
TOTAL		32.588,89	32.588,89
sostres	edificabilitat per aplicació d'IEB	32.588,89	32.588,89
	UA-30 ordenació mitjançant clau 9C	0,50m²st/m²s 32.588,89	0,50m²st/m²s 32.588,89

QUADRE COMPARATIU

"UA-79 VIG + entorn SUC" / "UA-79 PROP + entorn SUC"		P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL		33.353,70	33.353,70
sòls	sistemes	18.885,41	18.885,41
	VB viari bàsic	12.515,75	11.734,69
	PU parcs urbans	0,00	0,00
	VJ zones verdes o jardins	6.369,66	5.610,67
	VL espais lliures linials	0,00	1.338,20
	EC equipament comunitari	0,00	201,85
	zones	14.468,29	14.468,29
	6A industrial urbana	14.468,29	14.468,29



Ajuntament de Lleida

QUADRE COMPARATIU

"PLANEJAMENT VIGENT INCLÓS AL PEU GARDENY PROPOSAT" / "PEU TURÓ GARDENY PROPOSAT"				P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL				502.848,83	502.848,83
sòls	sistemes			501.703,15	410.342,64 (a)
	VB	viari bàsic		27.997,27	El que en resulti de l'ordenació del Peu Turó de Gardeny
	PU	parcs urbans	272.886,64	279.601,94	55,60% 279.601,94
	VJ	zones verdes o jardins	6.715,30		
	EC	equipament comunitari		194.103,94	26,00% 130.740,70
	zones			241,81	0,00
	3A	urbana residencial		241,81	0,00
	snu			903,87	0,00
	F	ferroviari		486,58	0,00
	R2	agrícola de recs antics		417,29	0,00

(a) Superfície a la qual s'afegiran la resta de sistemes que resultin de l'ordenació del PEU Turó de Gardeny

QUADRE COMPARATIU

"SUR 17 VIGENT + UA32" / "SUR 17 PROPOSAT"				P VIGENT	P PROPOSAT
TOTAL				453.501,72	453.501,72
sòls	sistemes			212.012,62	212.543,39
	VB	viari bàsic		60.450,49	60.584,12
	PU	parcs urbans	133.029,96	133.339	120.204,69 133.736
	VJ	zones verdes o jardins	308,81		13.531,22
	EC	equipament comunitari		18.223,36	18.223,36
	zones			231.381,82	240.958,33
	6A	industrial urbana		3.569,58	0,00
	15L	activitats logístiques		227.812,24	240.958,33
	snu			10.107,28	0,00
	F	ferroviari		9.379,03	0,00
sostres	R1	protecció agrícola		728,25	0,00
	TOTAL			177.048,27	177.045,24
	edificabilitat per aplicació d'IEN o regulació gràfi			6.425,24	0,00
	6A	industrial urbana	1,80m²st/m²s	6.425,24	1,80m²st/m²s 0,00
	edificabilitat per aplicació d'IEB			170.623,02	177.045,24
	SUR-17	ordenació mitjançant clau 15L	0,40m²st/m²s	170.623,02 (1)	0,40m²st/m²s 177.045,24 (2)

(1) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 8.501,02m²

(2) Càlculs segons exclusió del domini públic corresponent a 10.888,62m²



Ajuntament de Lleida

1.7 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 en els seus punts 1 i 2:

"Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. 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. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en



Ajuntament de Lleida

edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Als efectes generals, tal i com s'explica en el punt anterior, la proposta es justifica en la necessitat d'ajustar de manera puntual les determinacions del planejament vigent a les condicions d'ordenació dels sistemes i del sòls edificables establerts al Pla especial urbanístic del Turó de Gardeny que es tramita en paral·lel, la tramitació del qual no deixa de fer-se en els termes definits pel vigent Pla general, la qual cosa fa necessària la seva adaptació sense que això vagi en detriment dels objectius inicials. Aquest fet afavoreix tant els interessos públics com els privats, ja que l'agilització en l'execució del sector o bona part d'aquest, aporta beneficis a totes dues parts.

En relació a l'interès públic, cal destacar que la concreció final de les condicions de desenvolupament i d'edificació del Turó de Gardeny farà possible la continuació, consolidació i finalització del procés d'implantació del Parc científic del PCITAL de Lleida, objectiu l'interès públic determinant.

En relació als supòsits de valoració negativa establerts en el punt 2 de l'article 97, el present document justifica la no inclusió en cap d'ells:

- Els sòls objecte de modificació no són de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, ni són de titularitat privada que en els cinc anys anteriors haguessin format part del patrimoni públic de sòl. El document incorpora la corresponent documentació acreditativa.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model del planejament vigent i respon al model de desenvolupament sostenible.
- L'ordenació proposada no comporta cap mena de contradicció amb el planejament territorial.
- Les operacions proposades en relació als sòls qualificats de sistemes pel planejament vigent, no són contràries als interessos públics, perquè, tal i com es justifica en aquesta Memòria, són quantitativament superiors als mínims vigents.

En aquest sentit, seria d'aplicació l'article 98.5 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que els ajustos de delimitació i posició de les zones verdes que es plantegen en el document de Modificació puntual no alteren la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en territori, tot el contrari, milloren i incrementen globalment les reserves del sistema d'espais lliures.

En concret, pel que fa a l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny és mantenen les reserves mínimes del sistema d'espais lliures i, únicament, es deixa a la seva concreció física al Pla especial que es tramita en paral·lel. Tot i això, i com a plànol no normatiu, s'incorpora en la documentació gràfica de la Modificació un plànol de zonificació orientativa coherent amb els criteris d'ordenació del Pla especial.



Ajuntament de Lleida

Quant a la nova delimitació i ajust del sector urbanitzable delimitat la proposta planteja el manteniment de les reserves de zones i d'equipaments, tot i que serà el Pla parcial posterior el que acabarà de concretar els sòls de sistemes definitius, mantenint però el mínims fixats pel present expedient de Modificació.

La resta de determinacions del document no impliquen canvi en les reserves vigents de zones verdes i equipaments, proposant exclusivament ajustos de detall respectes les previsions vigents.

En conclusió, la proposta no solament respecta els interessos públics, sinó que s'ajusta a les preexistències urbanes i naturals, planteja una ordenació global i proposa una gestió factible i acotada a cada problemàtica.

1.8 Planejament proposat

El objectius de la present Modificació puntual es concreten en:

1. Modificació de la Disposició Transitòria 1^a
2. Delimitació del nou àmbit del sector urbanitzable SUR 17, amb una superfície de 453.501,72 m².
3. Supressió de la UA 32.
4. Concreció, en el plànol d'ordenació O4, de la zonificació proposada en la present Modificació puntual.
5. Reordenació dels sistemes i sòls privats de l'antiga UA 79, en coherència amb l'ordenació del Turó de Gardeny i el seu entorn.
6. Modificació de l'article 133 per tal d'adaptar-lo a la normativa sectorial ferroviària vigent.

1.9 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 de Lleida referida a la Disposició transitòria 1^a i a la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el polígon d'actuació urbanística UA 32 mitjançant el 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 en el seu abast, justifica la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació ciutadana del tràmit de la modificació.

1.10 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, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en tant que el desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb el reforç dels valors paisatgístics i mediambientals del turó de Gardeny i el seu entorn i en la promoció de l'ús d'energies renovables i netes per al seu abastament.

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi substancial en la classificació i/o qualificació del sòl no urbanitzable, tal i com es desprèn de la resolució de la Directora del Serveis territorials a Lleida del Departament de Territori i Sostenibilitat on es declara la NO-



Ajuntament de Lleida

subjecció a avaluació ambiental de la present modificació, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

1.11 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.

Tot i això, el Pla especial urbanístic del Turó de Gardeny que es tramita en paral·lel incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que justifica el correcte funcionament del Turó, en coherència amb l'ordenació dels usos i de la seva intensitat previstos.

1.12 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, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del 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 respecte les actualment vigents.

1.12.1 Fonaments de dret

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

1.12.2 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.*

1.12.3 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.

1.12.4 Informe

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

Quant al sòls destinats a usos productius, la present modificació no el modifica substancialment i els que és més important, no modifica els aprofitaments previstos pel planejament vigent. Per tant, cal concloure que la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius no es veu compromesa ni modificada per les determinacions del present document ja que no es varien les condicions de desenvolupament dels sectors que acabaran de concretar els sòls i usos productius.

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.

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 en tant que la Modificació reajusta mínimament les determinacions del planejament vigent quant el sòl urbà i urbanitzable, sense que aquests ajustos afectin a les determinacions i obligacions vigents respecte a la implantació de les infraestructures necessàries.



Ajuntament de Lleida

En aquest sentit i pel que fa als sectors de desenvolupament, la Modificació planteja reserves de sistemes -on només la vitalitat i zones verdes tenen incidència en la sostenibilitat econòmica- que es concretaran en els instruments de planejament derivat corresponents.

Així i pel que fa a les reserves de vitalitat les determinacions del planejament vigent i proposat no es veuen afectades ja que el planejament posterior concretarà tant la posició com la superfície i seccions constructives definitives. Aquesta reflexió és aplicable igualment al sistema d'espais lliures tot i que en el planejament posterior caldrà respectar la superfície fixada en la modificació, superfície que, com es pot comprovar en els quadres justificatius del document, no varia pràcticament respecte el planejament que ara es modifica.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vitalitat té un ràtio anual de 7,75 €/m².

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

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

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

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

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

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

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

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

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

Cal concloure que la modificació no varia l'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.

Tot i això, cal recordar que el document de Pla especial urbanístic del Turó de Gardeny, que es tramita en paral·lel a la Modificació puntual, incorpora l'Informe sobre la sostenibilitat econòmica, i que el futur Pla parcial que ordenarà definitivament el sector SUR 17 també l'incorporarà i valorarà, sobre l'ordenació proposada, l'impacte real.

Lleida, febrer de 2014

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

Article 1

Es modifica el redactat de la Disposició transitòria 1^a amb el redactat següent:

DISPOSICIO TRANSITÒRIA 1^a) Ordenació del Turó de Gardeny

*Els terrenys que comprenen les antigues casernes militars del Turó de Gardeny tindran el règim de sòl urbà. En l'interior del recinte hi han diversos edificis catalogats, provinents de l'esmentat Pla que, en el nou Pla General de Lleida, es limiten als de major nivell arquitectònic i marcat caràcter històricoartístic, corresponents a l'antiga Caserna d'Infanteria. **El sostre edificable** del conjunt dels terrenys és el que resulta de l'aplicació directa de les Normes urbanístiques del Pla General **sobre els sòls efectivament qualificats d'equipaments en l'ordenació final del Turó de Gardeny.***

*L'ordenació urbanística respecta el destí a Sistema d'Espais Lliures de Parcs Urbans del perímetre general, i les casernes queden afectes al Sistema d'equipament comunitari, amb les condicions de règim urbanístic del nou Pla General. L'ordenació i gestió urbanística del conjunt s'efectuarà d'acord a un Pla Especial Urbanístic. La finalitat d'aquest pla serà definir la infraestructura i la resta de condicions d'ordenació urbanística i els usos compatibles, així com **completar i desenvolupar** el Programa funcional que figura en la Memòria del Pla General. A tal efecte es consideren com a usos compatibles els d'equipaments en totes les seves modalitats, l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics, i el terciari.*

L'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny abans esmentat té una superfície de 502.848,83 m² i es grafia en els plànols d'ordenació E:1/2000. Les reserves mínimes de sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris que el Pla Especial ha de contemplar són les següents:

- Sistema d'espais lliures: 55,60%
- Sistema d'equipaments, clau EC: 26,00%

El plànol d'ordenació E: 1/2000 recull, de manera indicativa, la posició preferent de l'esquema viari principal del Turó de Gardeny i els seus accessos que es definiran i completaran en el futur Pla Especial Urbanístic.

Article 2.

Es modifica el redactat de l'article 133 amb el redactat següent:

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

En general cal afirmar que les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

a) No obstant, en sòl urbà hi ha una ordenació detallada del Sistema Ferroviari.

*b) Tot i tenint en compte allò que es preveu en els plànols d'ordenació, l'edificació en les zones de Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, se separarà, com a mínim, **allò establert a la normativa sectorial ferroviària vigent.***

*c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà **d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent.***



Ajuntament de Lleida

d) Els Plans Parcial d'Ordenació urbana corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable, creuats o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària **vigent** i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parcial, la inedificabilitat a què fa esment l'article anterior, podrà ésser ampliada envers àrees o sectors determinats.

e) Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

2. Protecció del sistema ferroviari:

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin **dins l'àmbit d'influència del sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria.** Tot això sens perjudici del que preveu aquest Pla General i les àrees d'afecció delimitades en base al traçat per a la implantació del Tren d'Alta Velocitat.

Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

3. Mesures de seguretat:

a) Les actuacions urbanístiques, en sòls Urbanitzables, contigus, o que inclouen elements del sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

b) La supressió dels passos a nivell i llur substitució per altres a diferent nivell, serà regulada per la legislació específica en la matèria. En el cas que la supressió o substitució sigui a compte, parcialment o total, de l'administració pública titular de la carretera o carrer, l'increment de la circulació sigui ocasionada per la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució repercutirà, totalment o parcial, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

Les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

4.- Sorolls:

En les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a l'ús residencial i oficines en sectors de planejament que incloguin el sistema general ferroviari o siguin confrontants amb aquest sistema, serà d'aplicació la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria



Ajuntament de Lleida

3. GESTIÓ

La proposta de modificació no altera els aprofitaments urbanístics vigents i pel que fa a l'únic sector urbanitzable inclòs, el nou SUR 17 que incorpora l'antiga UA 32, que desapareix, es limita a reajustar mínimament el seu àmbit. El sector SUR 17 es troba pendent de desenvolupament, d'ordenació i també de gestió. Per tant, la modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística en el seu conjunt i, en conseqüència, resulta innecessari modificar el sistema de gestió pel qual s'haurà de desenvolupar el sector.

4. MEMÒRIA SOCIAL

El Reglament de la Llei d'Urbanisme, en l'article 69.4, equipara el Pla Local d'Habitatge a la Memòria Social dels Plans d'ordenació urbanística municipal, sempre que contingui tots els aspectes i determinacions relacionats en l'esmentat article.

El Pla Local d'Habitatge de Lleida va ser aprovat definitivament pel Ple municipal en data 22 de desembre de 2010. Dit acord va ser publicat al B.O.P. núm. 8, de 15 de gener de 2011.

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, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, determina que la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que la Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3 de la LU, cal justificar-ho en la memòria social.

Tal i com es desprèn dels objectius i justificacions de la present Modificació puntual no cal incorporar la Memòria social al document donat que no ens trobem en cap dels supòsits legalment establerts.