



**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

ANNEXES

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic en una part dels sòls inclosos dins del seu àmbit (antiga UA 32), la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit subjecte a suspensió de llicències de la present Modificació puntual de PGOU, abasta tot l'àmbit de la Modificació. Està definit en el plànol de suspensió de llicències, que abasta una superfície de 1.127.187,26 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió.

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

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 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.



Ajuntament de Lleida

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.
- 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 sòls edificables i de sistemes de l'antiga UA 79, pendent a data d'avui únicament d'urbanització, sense que es produeixi cap increment d'aprofitament 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.



Ajuntament de Lleida

- 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.
- 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.

Lleida, febrer de 2014

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió