

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER A LA CREACIÓ DE LA NOVA ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA, CLAU 2F, LA
MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 138 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES I L'ORDENACIÓ
DE L'ILLA DELIMITADA PEL PASSEIG ONZE DE SETEMBRE I ELS CARRERS RODA
D'ISÀBENA I SANT HILARI I LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UA 93.
ANNEXOS.**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Desembre de 2009

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

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

L'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 suspenden.

L'article 71 del Decret Legislatiu 1/2005 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 de PGOU per a la creació de la nova Zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística UA. 93, al municipi de Lleida, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els següents termes:

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

L'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys l'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Aquets àmbit comprèn bàsicament per l'illa delimitada per:

- El Passeig Onze de Setembre.
- El carrer Roda d'Isàbena.
- El carrer Sant Hilari.

La superfície total de l'àmbit, segons aixecament topogràfic, és de 2,527Ha

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 de 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 suspenden

Se suspenden les llicències de parcel·lació de terrenys, 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 tant amb el planejament vigent com amb la modificació proposada.



2. RESUM.

2.1. Resum de l'abast de les determinacions.

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit, amb la finalitat d'obtenir per cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament, dels sòls que es determinen com a sistema viari i d'espais lliures. A aquests efectes es proposa la incorporació de l'ús residencial com a principal dels nous sòls privats edificables plantejats, resultant de l'aplicació conjuntament d'una edificabilitat bruta de 0,95 m²st/m²s i una densitat bruta de 91,78 hab/Ha. Aquest paràmetres són el resultat de l'estudi per a l'adequació volumètrica de l'edificació i la seva integració a l'entorn urbà i a la correcta relació tipològica dels habitatges amb la ordenació prevista, la qual assoleix una adequada relació entre la mida mitjana dels habitatges (86-100 m² construïts) amb el model previst.

Es proposa una peça d'equipaments com a final, tant de les visuals del carrer Humbert Torres com del passeig continuació del previst al SUR 14, que formalitza una plaça com a accés a l'edificació pública. Sobre aquesta peça es plantegen dues de les edificacions en torre, de les mateixes característiques de les situades amb façana al Passeig Onze de setembre, i com a dret de vol privat sobre la peça d'equipaments públics.

La proposta també planteja la reorganització del sistema d'espais lliures. Així es manté la part central de l'àmbit amb la qualificació de zones verdes i jardins, en coherència amb la utilització futura de la zona verda, mentre que per la part perimetral, en contacte amb la ciutat consolidada, i per tal de garantir la correcta connectivitat amb aquesta, es proposa la qualificació d'espai lliure lineal, clau VL, ja que aquesta clau compren les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada així com la de connectivitat entre la resta d'espais lliures.

A més de mantenir el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, excepció feta de la part mínima necessària per encabir l'aprofitament privat, caldrà garantir els increments de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de l'increment de sostre que comporta la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 94.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme. A aquest efecte, cal tenir en compte l'increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament general vigent i l'ordenament urbanístic català previst en l'expedient de Modificació puntual en l'àmbit del SUR 14.



Ajuntament de Lleida

Dades bàsiques de la modificació:

ÀMBIT		25.277,28	100%
	ESPAIS LLIURES		
	Clau VJ	12.557,11	49,68%
	Clau VL	8.248,64	32,63%
	TOTAL	20.805,75	82,31%
	EQUIPAMENT	1.823,17	7,21%
	Equipament	923,17	3,65%
	Equipament Placa	900,00	3,56%
	VIALITAT	398,36	1,58%
SISTEMES	TOTAL	23.027,28	91,10%
ZONES	RESIDENCIAL	2.250,00	8,90%
	TOTAL	2.250,00	8,90%

EDIFICABILITAT		24.013 m²st	0,95 m²st/m²s
DENSITAT		91,78 hab/Ha	
NUM MÀXIM D'HABITATGES		232 hab	

RESERVES DE SOSTRE PROTEGIT. NOMBRE D'HABITATGES				
	%	TIPUS SOSTRE		Núm. HABITATGES
HPRG (1)	21,43%	4.663,44 m²st	85 m²st/hab	54 hab
HPPC (2)	9,52%	** 2.072,64 m²st	85 m²st/hab	24 hab
HCPO (3)	11,90%	2.590,80 m²st	85 m²st/hab	30 hab
Habitatges lliures. HLI	57,15%	12.436,12 m²st	100 m²st/hab	124 hab
Subtotal residencial.	100%	21.763 m²st	93 m²st/hab	232 hab
Sostre no residencial PB		2.250,00 m²st		
TOTAL		24.013 m²st		

- 1.- Habitatges amb protecció oficial de règim general.
- 2.- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat.
- 3.- Habitatges concertats amb protecció oficial.

** D'acord amb el punt 2 de la Disposició transitòria cinquena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, als efectes d'establir la reserva mínima per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerta pel segon paràgraf de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, s'opta per destinar 103,66 m²st a l'habitatge HPRG.



Ajuntament de Lleida

3. PLÀNOLS

Plànol d'àmbit de suspensió de llicències.

Plànol de delimitació de l'àmbit de la modificació.

Plànol de Planejament vigent.

Plànol de Planejament proposat.

Lleida, desembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús.

Arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida