

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCAL SUR 31 PEL CANVI D'ORDENACIÓ I
CONCRECIÓ VOLUMÈTRICA DE L'ÀMBIT COMPRES ENTRE EL CARRER VILA-
RODONA I EL SECTOR SUR 36, DINS DEL POLÍGON 2 DEL SECTOR**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Setembre de 2009
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla parcial SUR 31 pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA

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

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

6. ESTUDI ECONÒMIC

7. PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I.1. Situació	1:25.000
I.2. Ortofotomapa	1: 2.000
I.3. Estructura de la propietat	1: 2.000
I.4. Planejament vigent. Pla parcial SUR 31	1: 2.000

ORDENACIÓ

O.1. Proposta d'ordenació	1: 2.000
---------------------------	----------

ESTUDI VOLUMÈTRIC

E.1. Alçats	1: 1.000
-------------	----------



Ajuntament de Lleida

ANNEX1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. Suspensió de llicències.

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

2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

3. Plànols.

- 3.1 Àmbit de suspensió de llicències.
- 3.2 Delimitació de l'àmbit de la modificació.
- 3.3 Planejament vigent (Pla parcial SUR 31).
- 3.4 Proposta d'ordenació.

ANNEX 2. CONVENI DE CESSIÓ ANTICIPADA

ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La modificació puntual del Pla parcial SUR 31 pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector té per objecte adequar l'ordenació de l'àmbit per tal d'adaptar-la a la determinada en la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana que es tramita simultàniament.

La proposta, coherentment amb la modificació del Pla general d'ordenació urbana, ubica les zones d'aprofitament privat de forma que es proposen donant front al carrer Vila-rodona i al vial límit amb el sector SUR 42 permetent, així, suprimir una part del sistema viari innecessària pel funcionament del conjunt del sector.

1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del Pla parcial SUR 31, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 13.516,24 m².

Aquets àmbit està delimitat bàsicament per:

El col·legi públic Magraners al nord-est, el sector de sòl urbanitzable SUR 36 al sud-est, el sector residencial SUR 42 al sud-oest i la futura prolongació del carrer Vila-rodona al nord-oest.

1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla parcial SUR 31, és una operació d'iniciativa pública, a tal efecte, el promotor, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

La redactora del document de Modificació és l'arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida Laura Fortuny i Farrús.

1.4 Estructura de la propietat

La totalitat de l'àmbit correspon a propietat municipal, d'acord amb el conveni de cessió anticipada de data 11/04/06, que s'adjunta com Annex 2.

D'acord al citat conveni, Promociones y Construcciones Cerbat SL cedeix anticipadament 18.159,50 m² de terreny qualificats d'equipament comunitari, parc urbà i vialitat, reservant-se els drets d'aprofitament urbanístic que li corresponen en el SUR 31.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret



Ajuntament de Lleida

305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

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

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

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

En data 28/05/2004 el Ple de l'Ajuntament va aprovar la imputació dels costos de les obres de desviament de les línies elèctriques en la zona Bordeta-Magraners i d'execució del col·lector general del camí de Picós, publicant-se al BOP núm. 78 de data 24/06/2004

En data 21/06/2006 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida al sector SUR 31 (Torre Salses), publicant-se al DOGC núm. 4731 de data 02/10/2006

En data 26/05/2006 el Ple de l'Ajuntament va aprovar el Conveni de gestió urbanística de cessió anticipada corresponent a la finca propietat de Promociones i Construcciones Cerbat, AL, situada en l'àmbit del SUR 31, qualificada segons el Pla parcial en tràmit d'equipament, espai lliure i vialitat subscrit en data 11/04/2006 per l'Ajuntament de Lleida i Promociones i Construcciones Cerbat, SL.

En dat 21/06/2006 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42), publicat al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

En data 5/10/2007 l'Excm. Ajuntament en Ple va aprovar definitivament el Text refós del projecte del Pla parcial urbanístic del SUR 31, Torre Salses, pendent de publicació a la presentació del projecte d'urbanització i dels avals (aportats el 2.02.2008).

En data 14/07/2009 s'aprova inicialment, per la Junta de Govern local, la Delimitació poligonal del SUR 31.

En data 14/07/2009 s'aprova inicialment, per la Junta de Govern local, el Projecte de reparcel·lació del polígon 1 del SUR 31.

En data 14/07/2009 s'aprova definitivament, per la Junta de Govern local, el Projecte d'urbanització del polígon 1 del SUR 31.

Actualment es troba en tràmit la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodonà i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector SUR 31 i art 166 de les NNUU.



Ajuntament de Lleida

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Article 167 i 196 de l'articulat del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.
Articulat del Pla parcial SUR 31.

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

El Planejament general vigent, en els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual del Pla parcial SUR 31, classifica els terrenys inclosos en l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat, qualificats de zona urbana residencial Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 3AP, d'acord a l'article 167, el qual es transcriu íntegrament:

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 complerta 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) Envolvent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45º traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60º 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 envolvent 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.*

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.



Ajuntament de Lleida

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 aconsegueixen 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 hab/70 m²st

1.7.2 Planejament derivat

La normativa d'aplicació a l'àmbit, d'acord al Pla Parcial, és la següent:

CAPÍTOL 2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 9. Qualificació del sòl.

1. Aquest Pla Parcial qualifica el territori en sistemes i zones.

2. El sòl reservat per a sistemes d'ús i domini públic es divideix en:

Vialitat (Clau VB, VL)

Zones Verdes (Clau PU, VJ)

Equipament (Clau E)

3. Els sòls qualificats com a zones d'ús i domini privats pertanyen a quatre zones d'aprofitament que s'identifiquen amb 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4, i que es distingeixen per els distints usos permesos de l'aprofitament.

Article 10. Execució del Pla.

L'execució del Pla es dura a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.



Ajuntament de Lleida

Art. 11. Zones.

Es defineixen quatre zones:

12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4

Ordenades en edificació oberta o en bloc aïllat, configuració flexible.

Art. 12. Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes locals:

a) sistema de vialitat

b) sistema de parcs i jardins

c) sistema d'equipaments

CAPÍTOL 3.- NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES.

Article 13 Regulació del sistema de equipaments

Els equipaments de Sistema General, es regularan per l'article 138.12 del Pla General i els del Sistema Local es regularan de la manera següent:

1 Paràmetres de l'edificació:

- Tipus edificatori - Edificació aïllada en parcel·la
- Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de l'edificació: 70%
- Alçària màxima, 16 metres per damunt de la cota natural del terreny
- Distàncies a lindars: 5 mts

2 Els usos admesos son els següents :

- Sòcio-cultural
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitàrio-assistencial
- Público-administratiu
- Religios (culte)

Article 14 Regulació del sistema d'espais lliures i de la vialitat

Per a la regulació d'aquests sistemes s'estarà a l'establert a l'efecte en el PGL. Els àmbits d'espai lliure situats en la zona de blocs aïllats, qualificats de VJ es tractaran mitjançant pavimentació de panot de formigó o formigó rentat amb juntes al menys en un 80% de la seva superfície i es procedirà a la plantació d'arbrat amb una densitat mínima de 1 arbre/45 m² d'espai lliure.

El projecte i les obres d'urbanització inclouran allargar el vial nord (vial C), fins al carrer Camp dels Magraners per assegurar la connectivitat del sector, i possibilitar la circumval·lació per aquesta zona.

CAPÍTOL 4.- NORMES PARTICULARS PER A ZONES.

Article 15 Definicions

Per a totes les definicions s'estarà a l'establert en el PGL

Article 16 Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta 1. Clau 12Bb1.

a Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació i tipologia:

- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i en cada bloc, és 2,999 d'acord al quadre normatiu 1.6.2 .

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en la parcel·la, és 0,029 per als habitatges lliures, i és 0 per als habitatges protegits, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la



Ajuntament de Lleida

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en aquest Pla Parcial, el bloc coincideix amb la parcel·la, comportarà la necessitat de redactar el corresponent projecte de parcel·lació de la part objecte de la modificació per l'obtenció de la corresponent llicència.

Parcel·la mínima indivisible 750 m².

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes de l'edificació, es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar.

Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m² de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

2. Clau 12Bb2.

a Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació i tipologia

- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.

- S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,314, repartit: 2,184 per habitatges protegits d'HPO, i 1,1301 per habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0217 per habitatges d'HPO, i 0,011 pels habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m².

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar de protecció pública, habitatges d'HPO i habitatges concertats.

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m² de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

3. Clau 12Bb3.

a Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació i tipologia



Ajuntament de Lleida

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.

S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,270, tot per al ús habitatge protegit HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0328 per habitatges d'HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m².

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar en el règim de protecció pública: habitatges d'HPO.

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m² de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

4. Clau 12Bb4.

a Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.

S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,228, repartit amb els usos permesos el 0,703, i el 2,525 per al ús habitatge protegit HC, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0253 per habitatges concertats, i 0,0299 per habitatges lliures d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és 750 m².

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar en el regim d'habitatge lliure i en el regim d'habitatge concertat. Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

2. Condicions d'ús i localització de l'habitatge protegit, per les zones 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12BB4

S'estableix per a cada zona un índex d'edificabilitat d'habitatge protegit i concertat amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada tipus a cada parcel·la i determinar la seva ubicació. Segons quadre normatiu:

ZONA	SUPERFICIE	SOSTRE PER USOS				NUMERO HABITATGES				EDIFICABILITAT NETA				DENSITAT NETA		
		TOTAL	HLL	HPO	HC	TOTAL	HLL	HPO	HC	IEN	IELL	IEHPO	IEHC	DLL	DHPO	DHC
12Bb1	3.918,87	11.754,00	11.754,00			117	117			2,9993	2,9993			0,0299		
12Bb2	3.546,58	11.754,00		7.746,00	4.008,00	117		77	40	3,3141		2,1840	1,1301		0,0217	0,0113
12Bb3	3.593,78	11.754,00		11.754,00		118		118		3,2706		3,2706			0,0328	
12Bb4	3.640,89	11.754,00	2.560,00		9.194,00	118	26		92	3,2283	0,7031		2,5252	0,0071		0,0253
	14.700,12	47.016,00	14.314,00	19.500,00	13.202,00	470	143	195	132							



Ajuntament de Lleida

Art. 17 Terminis de la edificació.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

1.7.3 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Sistema viari		3.551,45 m ²
Sistema espais lliures	Zona verda o jardí	3.357,51 m ²
	Parc urbà	872,95 m ²
Equipaments		2.080,93 m ²
Sòl aprofitament privat 3AP		3.653,40 m ²
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		13.516,24 m ²

1.8 Descripció de la proposta.

La present modificació del Pla parcial SUR 31 es concreta en l'adequació de l'ordenació a la que es proposa en la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodonà i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector SUR 31 i art 166 de les NNUU, que es tramita simultàniament, i que consisteix en el canvi d'ordenació tot augmentant el sistema d'espais lliures, el sistema d'equipament comunitari i el sòl d'aprofitament privat, sense que, en cap cas, suposi un augment del sostre o la densitat del conjunt.

L'ordenació proposada, que es concreta en els plànols d'ordenació, defineix dos parcel·les edificables, de 2.451,62 m² i 2.592,68 m² de superfície cadascuna, amb un nombre total de cinc plantes, 5 P.

La proposta planteja una ordenació en sis blocs aïllats de 20,10 x 20,10 m en planta i cinc plantes d'alçada, ubicats al perímetre de l'àmbit de modificació amb front a la futura prolongació del carrer Vila-rodonà i el carrer límit entre el SUR 31 i el SUR 42.

En la zona d'aprofitament privat es determina una zona lliure d'edificació, sobre rasant, que constituirà espai lliure privat de les parcel·les.

En relació al sistema d'equipaments comunitaris, es proposa augmentar la superfície en 957,14 m² i unificar les dos peces en una sola, d'un total de 3.224,89 m², 3.038,07 m² dins l'àmbit de la modificació, situant-la en contacte amb el sòl urbà ja qualificat d'equipament comunitari.

Es defineix per aquest equipament un gàlib edificatori màxim de manera que l'edificació formalitzarà un pas lliure d'edificació que permetrà la connexió entre el carrer del Camp i el parc urbà inclòs en l'àmbit del sector SUR 36.

La proposta també planteja la reorganització del sistema d'espais lliures, ampliant la seva superfície fins a 5.433,87 m², ubicant-los en la zona interior d'illa, en contacte amb el Parc Urbà definit en el SUR 36 a l'est de l'àmbit de modificació. Puntualitzant que, d'aquesta superfície qualificada de sistema d'espais lliures, serien computables com a tal una superfície de 4.938,27m², ja que la resta no tenen la dimensió mínima exigida pel Pla general.



Ajuntament de Lleida

Així, la modificació es concreta en els aspectes següents:

1. Suprimir la totalitat del sistema viari dins de l'àmbit de la modificació.
2. Unificar la superfície qualificada d'equipaments comunitaris i ubicar-la en contacte amb l'equipament existent.
3. Augmentar la superfície de zones verdes i qualificar-les de Parc Urbà.
4. Modificació de la tipologia edificatòria determinant gràficament l'ordenació de l'edificació.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

Àmbit modificació:	13.516,24 m ²
Espais lliures	computable 4.938,27 m ² no computable 495,60 m ²
Equipament comunitari	3.038,07 m ²
Sòl d'aprofitament privat:	5.044,30 m ²
Sostre total:	12.148,90 m ²
Núm. hab. protecció oficial, HPO	170 habitatges
Ràtio habitatges:	1 hab/70 m ² sostre

1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi la possibilitat de fer viable la construcció d'habitatge protegit en aquest i en tots els àmbits del municipi.

La proposta no suposa cap alteració de les determinacions normatives establertes al Pla general vigent.

Aquesta modificació resta justificada per la possibilitat de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, mitjançant la supressió de la vialitat prevista dins l'àmbit de modificació i la consegüent disminució dels costos d'urbanització dels vials, definits per la modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, aprovada i vigent.

L'ordenació proposada resta justificada en la mesura que es fa en coherència amb l'ordenació proposada per la modificació del Pla general que es tramita simultàniament.

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les necessitats públiques i privades.



Ajuntament de Lleida

1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en:

- 1.10.1 La modificació del plànol núm. 3 Zonificació del Pla parcial urbanístic SUR 31, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.
- 1.10.2 La modificació del redactat dels article 9, 11, 16 i 17 de les Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic SUR 31.

1.11 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, motor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla parcial SUR 31 pel canvi d'ordenació i concreció volumètrica de l'àmbit comprés entre el carrer Vila-rodona i el sector SUR 36, dins del polígon 2 del sector, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental dels plans i programes, determina a l'article 8.2 que les modificacions dels plans parcials urbanístics, que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental (com és el cas), si per les característiques i poca entitat, es constata, sense necessarietat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius sobre el medi ambient, no estan subjectes a avaluació ambiental.

Per les característiques de la modificació (canvi d'ordenació de l'edificació, disminució de la vialitat i increment de les zones verdes i dels equipaments), per la seva petita dimensió (1,35ha de superfície), i pel lloc on s'ubica la proposta (sense significació de caràcter mediambiental i sense afectació per riscos geològics, hidràulics o tecnològics), se'n desprèn que la proposta no suposarà cap efecte significatiu sobre el medi ambient.

1.13 Justificació de la mobilitat generada

Per garantir les mesures necessàries per a una mobilitat sostenible en l'àmbit, el document incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat pel Servei d'Enginyeria-Mobilitat de l'Ajuntament de Lleida.



Ajuntament de Lleida

1.14 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla parcial SUR 31 comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos i despeses de la hisenda pública.

Fonaments de dret

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

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

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

1.14.2 Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels 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."

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el 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."

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi el 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."

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :



Ajuntament de Lleida

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

1.14.3 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.14.4 Informe

Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

La modificació suposa el canvi d'ordenació dels habitatges de protecció oficial qualificats com a 3A per tal d'eliminar una vialitat innecessària i augmentar el sistema d'espais lliures amb l'objectiu de millorar-ne la seva forma i funcionalitat, al poder unir-los amb el parc urbà del sector SUR 36 contigu a l'àmbit de modificació.

Per tant, la modificació augmenta la superfície de sòl destinat a usos productius en 1.390,90m², sense augmentar ni l'edificabilitat ni la densitat del conjunt.

El total de 5.044,30 m² de superfície destinada a ús residencial està inclosa dins de l'àmbit de la modificació, que abasta una superfície de 13.516,24 m² de terreny amb característiques similars. Per tant, es pot determinar que el sòl continua essent apte i adequat per als usos productius que s'hi ha de desenvolupar.

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

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Tenint en compte que, tot i la variació de superfície, la modificació no varia el sostre i la densitat del conjunt, les despeses d'implantació seran les mateixes que ja tenia l'àmbit en qüestió.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

La modificació suposa eliminar el sistema viari de tal forma que es passa d'una superfície de 3.551,45 m² a 0,00 m² de superfície.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$-3.738,27 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = -27.523,74 \text{ €}$ anuals que s'estalvia l'administració amb la modificació que es tramita.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.



Ajuntament de Lleida

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació dels aparcaments no té incidència sobre la previsió d'aigua potable

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

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

La modificació suposa l'augment del sistema d'espais lliures de tal forma que es passa d'una superfície de 4.230,46 m² a 5.433,87 m² de superfície, el que suposa un augment de 1.203,41m².

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$1.203,41 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 5.270,94 \text{ € anuals}$$

L'impacte total de l'actuació per l'hisenda pública és de:

TOTAL DISMINUCIÓ DEL COST DE MANTENIMENT - 22.252,80 €/any

B3. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei addicional resultant de l'actuació.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La modificació que es planteja no suposa ingressos extraordinaris per a la administració ja que no s'augmenta el sostre del conjunt de l'àmbit. Per tant obtindríem els mateixos ingressos per llicències d'obres, taxes de construcció i impostos de béns immobles.

TOTAL INGRESSOS 00,00 €/any

B5 Conclusió:

Total disminució del cost de manteniment 22.252,80 €/any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

Lleida, setembre de 2009

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme