

Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament per acord del Ple de data 5 d'octubre de 2018.
En dono fe, el secretari general.



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES – SUR42 ·
LLEIDA**

AGOST 2018

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRENSIU



Ajuntament de Lleida
GERÈNCIA D'URBANISME

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ / ORIOL MONFORT
INFRAESTRUCTURES: INVALL FM SL
MOBILITAT: DOYMO

ÍNDEX

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	3
2. RESUM EXECUTIU	4
2.1. SITUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT	4
2.2. OBJECTIUS DEL PLA	5
2.3. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA	6
2.4. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT	7
3. ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	8

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu que es conforma mitjançant aquest escrit.

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret legislatiu DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de la modificació puntual del Pla Parcial SUR 42 i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també 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"

D'acord amb l'article 73.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de l'exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial de la modificació del pla parcial urbanístic, es suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Atès que es tramita la modificació del pla parcial es considera realitzar la suspensió de llicències durant el període d'un any en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 550.530,60 m² i d'acord a la definició de l'àmbit del pla i que es representa al plànol PSL – *Suspensió de llicències* de la documentació gràfica.

2. RESUM EXECUTIU

2.1. SITUACIÓ I PLANEJAMENT VIGENT

No es modifica l'àmbit ni es produeix cap ajust de límits respecte el planejament aprovat definitivament fins a la data present, restant la superfície del sector segons aixecament topogràfic i sense variació. L'àmbit del Pla parcial aprovat definitivament és de 550.530,60 m². La modificació es planteja sobre la totalitat de l'àmbit del pla parcial.

L'àmbit geogràfic que inclou el Pla parcial Torre Salses (SUR 42) està situat a la marge esquerra del riu Segre, al Sud-est del centre històric de la ciutat i entre els barris de Magraners i la Bordeta. El separa del centre de la ciutat la línia del ferrocarril de Tarragona, (Tren d'Alta Velocitat), el canal de Serós, la carretera A2 i el riu Segre.

El marc urbanístic vigent ve determinat pels documents següents:

- *Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015*, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).
- El *Text refós del Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995- 2015*, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors.
- *"Text Refós del Pla parcial SUR42 Torres Salses, Lleida, Segrià"*, aprovat definitivament en data 07/07/04 i publicat al DOGC número 4227, de data 28/09/04
- *"Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31"*. Promoguda per l'Ajuntament de Lleida va ser aprovada definitivament el 5 d'octubre de 2006 i amb conformitat del text refós pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23 de febrer de 2007.
- *"Modificació del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42"*, promoguda per l'Ajuntament de Lleida. Aquesta va ser definitivament aprovada per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 de gener de 2009 i amb la incorporació d'ofici de modificacions.

2.2. OBJECTIUS DEL PLA

D'una banda consisteixen en el refós del planejament general vigent aprovat definitivament des de l'aprovació del pla parcial, format essencialment per dues modificacions puntuals del PGL que afecten directament l'àmbit.

D'altra banda es modifica la qualificació de les illes centrals i a la vegada s'introdueixen una sèrie de modificacions en paràmetres urbanístics considerats no fonamentals per tal de millorar alguns aspectes de composició:

- 1) Refondre les determinacions del *“Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31”* d'iniciativa municipal (modificació zones i sistemes amb el sector adjacent SUR31).
- 2) Incorporar en el sí del pla parcial allò establert en la *“Modificació del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42”*, (increment de densitat en tot l'àmbit de 20 habitatges per hectàrea). D'acord amb el sostre residencial edificable del pla parcial no resulta viable situar tot l'increment densitat al sector i es limita a un increment de 335 habitatges.
- 3) Incorporar les reserves de sostre destinat a habitatges de protecció establint una reserva del 30% del sostre residencial total de l'àmbit.
- 4) Modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics. A la seva vegada a la inversa modificar la qualificació de la illa 10 per tal de preveure usos residencials enlloc dels terciaris, logístics i comercials actualment vigents així com la tipologia residencial de la illa 5.
- 5) Donar un nou format al document respecte la versió aprovada definitivament de forma que es simplifiquin les qualificacions inicialment previstes i quedin clarament regulats els paràmetres fonamentals de l'índex net d'edificabilitat i la densitat. Suprimir de la normativa urbanística aspectes reiteratius que fan referència a preceptes regulats des del Pla General de Lleida.
- 6) Adaptar la regulació dels diferents usos a la normativa vigent del Pla General de Lleida

Posteriorment a la tramitació de la present modificació caldrà introduir i traslladar les corresponents modificacions al projecte de reparcel·lació.

2.3. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

Sense modificar el sostre total de l'àmbit, a les illes centrals (3 i 4) es preveu una ordenació d'edificació aïllada sobre parcel·la per preveure la implantació de superfícies comercials, restauració, etc. A tal efecte es modifica la qualificació dels sòls que ara passen a tenir la consideració de 12C-C, (parcel·les d'edificació terciària, comercial o logística).

Així mateix es modifica la illa 10 que passa de la qualificació anterior 12C-T (parcel·la d'edificació terciària, comercial o logística) a tenir la consideració de 12C-2B, (parcel·les residencials d'edificació oberta o en bloc). Igualment i en coherència amb allò comentat es modifica la tipologia residencial de la illa 5 per preveure habitatge en blocs plurifamiliars (enlloc d'unifamiliars aparellats).

D'acord amb el que s'acaba de comentar es manté per al sector el caràcter predominant residencial amb el manteniment de més de la meitat del sostre per a l'ús d'habitatge. Es pretén d'aquesta forma mantenir la idea de barri residencial a la que s'incorpora una important dotació d'altres usos amb predomini comercial amb una orientació a l'escala de la ciutat i l'àrea d'influència de Lleida. D'aquesta forma el sòl destinat a usos diferents del residencial és inferior al 50% del sòl d'aprofitament total. Així mateix el sostre destinat a altres usos és inferior al 30% del sostre total del sector.

Per a l'habitatge plurifamiliar es determina una ràtio de referència de forma que qualsevol habitatge tingui un mínim de 86m²/habitatge per que fa a les tipologies de protecció i de 96m²/habitatge pel que fa a la renda lliure.

En base al que s'acaba de comentar en relació al sostre es justifica que tota la densitat addicional de 20 habitatges/ha es destina efectivament a habitatge de protecció en les diferents modalitats. La reserva de 44.349,847 m² de sostre protegit (lleugerament per sobre dels 44.175,712 m² que suposen el 30%) i els 510 habitatges de protecció que preveu aquesta modificació és major que el que resulta de considerar la densitat addicional que s'incorpora en aquesta modificació. Recordar que la densitat addicional que recull aquesta modificació és de 335 habitatges.

Pel que fa a les alçades reguladores en les qualificacions 12C-C i atesa l'especificitat de les edificacions dels grans establiments comercials i de caràcter logístic s'introdueix una normativa específica diferent del caràcter general i que regula directament la relació de nombre de plantes màxima i alçada reguladora d'acord a allò previst en l'article 44.i) del Pla General de Lleida (PGL).

Els tipus d'edificació són els següents: 1) zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, 2) edificació residencial oberta o en bloc i 3) edificació aïllada sobre parcel·la d'ús no residencial.

2.4. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

Es relacionen a continuació els principals paràmetres de la modificació del pla parcial SUR42 d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació del document.

Es compleixen les reserves previstes en l'article 65.3 del decret legislatiu DL 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i per que fa als sectors d'ús residencial. Pel que fa als sistemes d'espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística (superior al que resulta d'aplicar el 20% del sostre admès), així com la reserva per a equipaments de titularitat pública amb un mínim del 5% de la superfície del àmbit d'actuació urbanística.

La zonificació proposada pel que fa a sistemes d'espais lliures públics preveu una reserva del 19,15% de l'àmbit del sector, corresponent a 105.449,28 m² de superfície i per tant superior al 10% i a allò establert al planejament vigent.

En relació als sistemes d'equipaments de titularitat pública preveu un 8,02 % del sòl amb una superfície de 44.143,72 m², superior al 5% mínim i al planejament vigent.

L'esmentada reserva d'equipaments inclou un increment de 4.331.18 m² de sòl per sobre dels mínims legalment exigibles (situat a la illa 5 al sud-oest de l'àmbit)

QUADRE NUM. 1: RESUM ZONIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

	SECTOR SUR-42 - PLANEJAMENT VIGENT		SECTOR SUR-42 - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	550.530,60 m²	100,00%	550.530,60 m²
SISTEMES	44,82%	246.750,12 m²	48,23%	265.502,37 m²
Total Espais lliures	17,95%	98.801,85 m²	19,15%	105.449,28 m²
Sistemes Generals		77.144,53		77.144,53
Sistemes Locals		21.657,32		28.304,75
Total Equipaments	7,23%	39.812,54 m²	8,02%	44.143,72 m²
Sistemes Generals		12.626,10		12.626,10
Sistemes Locals		27.186,44		31.517,62
Total Vialitat	19,64%	108.135,73 m²	21,05%	115.909,37 m²
Sistemes Generals		106.340,53		107.504,31
Sistemes Locals				6.609,86
Superfície cessió sistema viari		1.795,20		1.795,20
ZONES	55,18%	303.780,48 m²	51,77%	285.028,23 m²
Sòl aprofitament privat		303.780,48 m²		285.028,23 m²
Ús Residencial	52,15%	287.119,98 m²	26,09%	143.616,26 m²
Ús Comercial, Terciari, Logístic	3,03%	16.660,50 m²	25,69%	141.411,97 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		208.063,300 m²st		208.061,744 m²st
	TOTAL SECTOR SUR-42		TOTAL SECTOR SUR-42	
APROFITAMENT (i.e)		0,40 m²st/m²s		0,40 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	208.063,300 m²st	100,00%	208.061,744 m²st
Residencial	92,71%	192.896,800 m²st	70,77%	147.252,374 m²st
Terciari, Comercial, Logístic	7,29%	15.166,500 m²st	29,23%	60.809,370 m²st
DENSITAT HABITATGES		20 (+20) hab/Ha		20 (+20) hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	1.099 hab	100,00%	1.435 hab
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)	100,00%	1.099	64,46%	925
Total Habitatges Protegits (HP)	0,00%	0	35,54%	510
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	0,00%	0	23,83%	342
Habitatge de preu Concertat (HPC)	0,00%	0	11,71%	168
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	192.896,800 m²st	100,00%	147.252,374 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	192.896,800 m²st	69,88%	102.902,527 m²st
Total Habitatge Protegit (HP) *	30,00%	0,000 m²st	30,12%	44.349,847 m²st
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	20,00%	0,000 m²st	20,12%	29.624,573 m²st
Habitatge de preu Concertat (HPC)	10,00%	0,000 m²st	10,00%	14.725,274 m²st

Lleida, 30 d'agost de 2018

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas , arquitecte

3. ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



SÒL PÚBLIC		
EC	EQUIPAMENTS	39.812,54 m2
ZONA VERDA		98.801,85 m2
SISTEMA VIARI		106.340,53 m2
SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER SISTEMA VIARI		1.795,20 m2

TOTAL SÒL PÚBLIC 246.750,12 m2

SÒL PRIVAT		
SÒL APROFITAMENT PRIVAT RESIDENCIAL		
12C-5Y	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA	46.536,40 m2
12C-5X	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA	176.451,83 m2
12C-2E	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC	64.131,75 m2
SÒL APROFITAMENT PRIVAT Terciari, comercial, logístic		
12C-T	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC	16.660,50 m2
TOTAL SÒL PRIVAT		303.780,48 m2
TOTAL ARUZA		550.530,60 m2

VIALITAT PRIVADA	
GÀLIB EDIFICATORI	

VJ- 50.975,30 m2
VL- 25.070,90 m2
PU- 22.755,65 m2

— — ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ
PROTECCIÓ CARRETERA
- - - - - LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.: 1328
PROMOTOR: EUROFUND PARC LLEIDA, SL
AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE: TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC -
SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

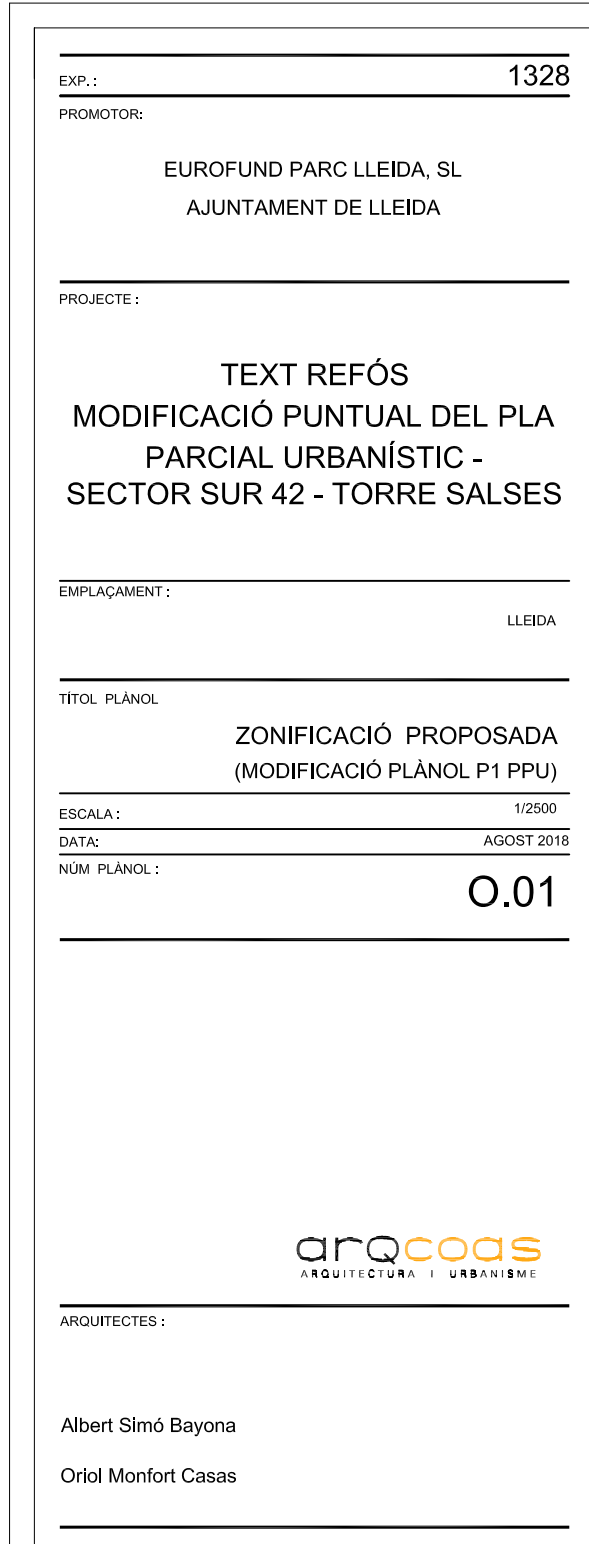
TÍTOL PLÀNOL: PLANEJAMENT VIGENT

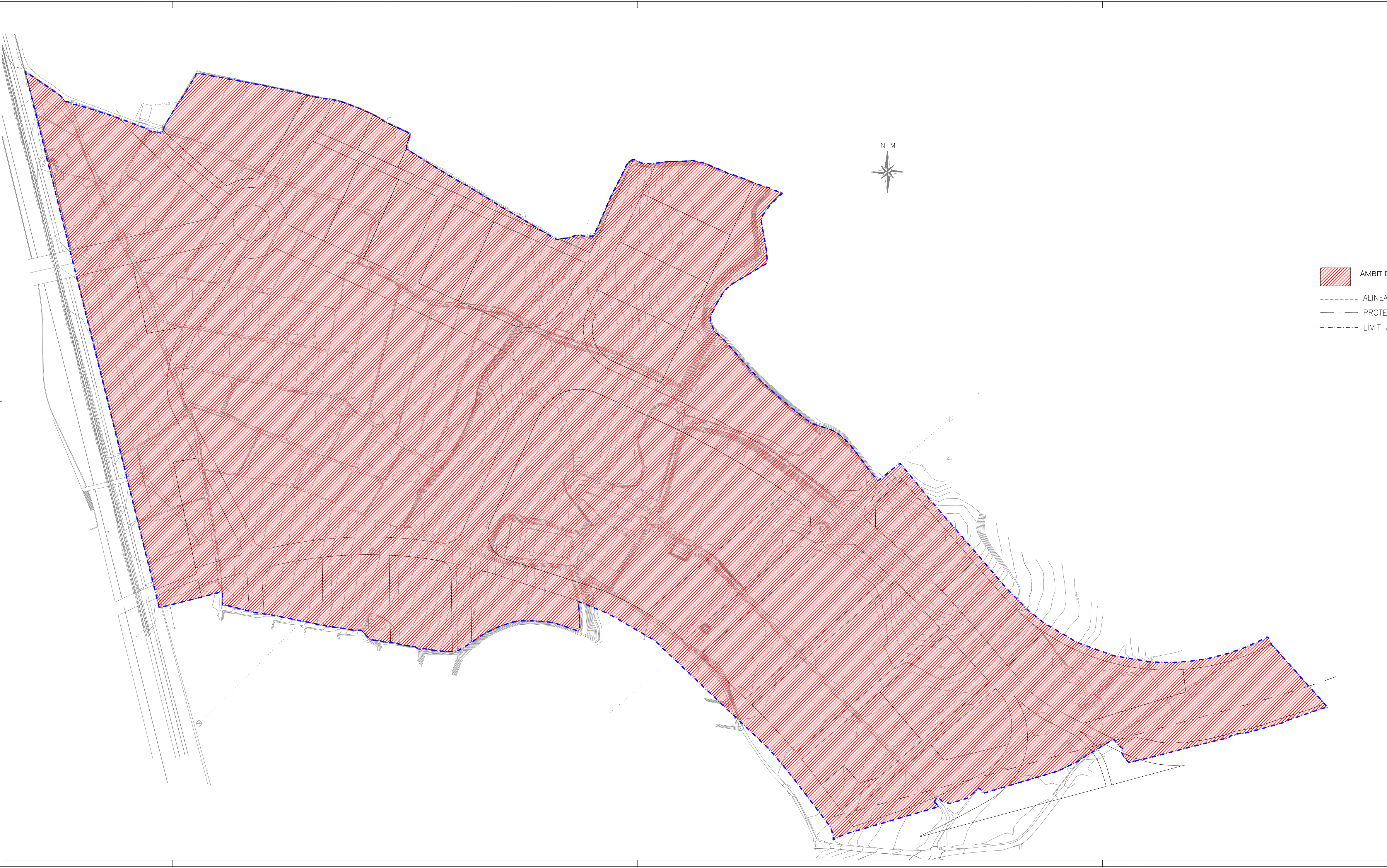
ESCALA: 1/2500
DATA: AGOST 2018
NÚM PLÀNOL: 1.01

arqcoods
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





-  ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
-  ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ
-  PROTECCIÓ CARRETERA
-  LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.:	1328
PROMOTOR:	EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA
PROJECTE:	TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES
EMPLAÇAMENT:	LLEIDA
TÍTOL PLÀNOL	SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
ESCALA:	1/2500
DATA:	AGOST 2018
NÚM PLÀNOL:	PSL
ARQUITECTES:	 ARQUITECTURA I URBANISME
	Albert Simó Bayona Oriol Monfort Casas