

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió extraordinària de data 9-10-2020
El Secretari General

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL
URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5,
COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT
ARTICULAT DEL PGOU**

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Setembre de 2020

Marta Roig i Bravo, arquitecta de Planejament i Gestió



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
 - 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
 - 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
 - 1.3 Estat actual.
 - 1.4 Estructura de la propietat.
 - 1.5 Antecedents.
 - 1.6 Marc legal aplicable.
 - 1.7 Planejament urbanístic vigent.
 - 1.8 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
 - 2.2 Planejament proposat.
 - 2.3 Planejament en tràmit
 - 2.4 Programa de participació ciutadana.
 - 2.5 Justificació del desenvolupament sostenible.
 - 2.6 Justificació de la mobilitat generada.
 - 2.7 Informe de sostenibilitat econòmica.
3. GESTIÓ
4. MEMÒRIA SOCIAL
5. ESTUDI ECONÒMIC

NORMATIVA

PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I.1. Situació	1:25.000
I.2. Estructura de la propietat	1: 2.000
I.3. Ortofotomapa.	1: 2.000
I.4. Planejament general vigent	1:25.000
I.5. Planejament general vigent	1: 2.000
I.6. Planejament derivat vigent	1: 2.000

ORDENACIÓ

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



Ajuntament de Lleida

ANNEXES

ANNEX 1. 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

ANNEX 2. NORMATIVA REFOSA DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 5, COPA D'OR

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Es tracta del Sector de sòl urbanitzable delimitat SUR 5, Copa d'Or, que està delimitat bàsicament per: al nord-est, el carrer Maria Montessori; al sud-est, el Canal de Seròs; al sud-oest, el sòl no urbanitzable; i al nord-oest, l'av. de Barcelona. La superfície total de l'àmbit és de 444.945,47 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, és una operació d'iniciativa pública que afecta un instrument de planejament general, tal com s'estableix al Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i el seu Reglament.

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

L'equip redactor és l'arquitecta municipal, del servei de Planejament i Gestió, Marta Roig i Bravo i la delineant d'Urbanisme Imma Doliu i Margalef.

1.3 Estat actual

La modificació puntual del Pla general que es proposa abasta una superfície de 444.945,47 m². Aquest àmbit es troba completament consolidat per la urbanització des de fa més d'una dècada; i, actualment, és un dels sectors amb una major dinàmica immobiliària de la ciutat de Lleida.

Malgrat que els primers anys després de la seva urbanització van proliferar els edificis d'usos no residencials, aquesta tendència ha canviat i a data d'avui s'hi estan construint sis blocs d'habitatges.



Ajuntament de Lleida

1.4 Estructura de la propietat

Les propietats incloses en la present modificació, es relacionen en el quadre següent:

PARCEL	PROPIETARI	REF.CADASTRAL	SUPERFÍCIE (m ²)
1	Ajuntament de Lleida	2689504CG0028H	4.924,85
2	Capsades inversions SL	2890904CG0029B	6.387,77
3	Comunitat de propietaris c/Carme Laforet	2890902CG0029B	5.359,29
4	Trebor 2010 SL	2990801CG0029B	11.506,47
5	Proa Lleida SL	2990802CG0029B	1.500,17
6	Comunitat de propietaris	3089601CG0038G	4.559,58
7	Euroespai 2000 SL	3089602CG0038G	2.086,89
8	Obras Dialfa SL	3089603CG0038G	1.719,29
9	Habitallia sis, SL	3089604CG0038G	4.948,21
10	Mercadona SA	3088202CG0038G	7.699,87
11	Comunitat de propietaris Miquel Batllori, 49	3088201CG0038G	4.242,09
12	Trebor 2010 SL	2988301CG0028H	9.816,79
13	Immo Fareal 2006 SL	2889102CG0028H	2.288,00
14	Immo Fareal 2006 SL	2889101CG0028H	4.420,23
15	Establiments Viena i Trebor 2010 SL	2889103CG0028H	1.879,60
16	Ajuntament de Lleida	2689503CG0028H	9.395,65
17	Ajuntament de Lleida	2986901CG0028F	32.815,32
18	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2787603CG0028F	9.970,73
19	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2787604CG0028F	8.203,48
20	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2787608CG0028F	2.757,73
21	Mena Gómez, Angel	2787602CG0028F	2.397,42
22	Bordes Roigé, Jaime	2787601CG0028F	7.608,67
23	Altamira Santander Real Estate SA	2787607CG0028F	7.407,55
24	Building center SAU	2787605CG0028F	1.923,49
25	Agropecuaria del Segrià SA	2787606CG0028F	1.677,49
26	Ajuntament de Lleida	2588903CG0028H	19.184,90
27	Mestre Gorné, Agustín, Jorge, Dolores i Cristina I.	2588905CG0028H	10.860,89
28	Mestre Gorné, Agustín, Jorge, Dolores i Cristina I.	2588904CG0028H	3.784,01
29	Mestre Gorné, Agustín i Jorge	2588901CG0028H	10.059,81
30	Empresa municipal d'urbanisme SL	2487701CG0028H	3.229,84
31	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2487702CG0028H	6.459,67
32	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2487706CG0028H	2.323,98
33	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2487705CG0028H	2.242,26



Ajuntament de Lleida

PARCEL	PROPIETARI	REF.CADASTRAL	SUPERFÍCIE (m²)
34	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur.	2487704CG0028H	2.170,19
35	Unim sociedad para la gestión de activos inmobiliarios SA	2487703CG0028H	1.942,50
36	Gesdip SA	2785302CG0028F	5.861,49
37	Critèria caixa S.A.U.	2785301CG0028F	10.074,50
38	Metrovacesa SA	2985101CG0028F	13.750,35
39	Desarrollo probeinza SL	2985102CG0028F	3.384,93
40	Orden hospitalaria de San Juan de Dios provincia de Aragón i Ajuntament de Lleida	2983402CG0028D	8.012,62
41	Ajuntament de Lleida	2983401CG0028D	12.460,82
42	Iglesia evangélica pentecostal de Lleida i Ajuntament de Lleida	2983403CG0028D	2.419,39
43	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructur. i Aliancia zero SL	2685702CG0028F	6.349,39
44	Ajuntament de Lleida	2585501CG0028F	3.849,79
45	Ajuntament de Lleida	2486901CG0028E	4.973,63
46	Ajuntament de Lleida	2685701CG0028F	4.124,85
47	Ajuntament de Lleida	2784801CG0028D	1.963,49
48	Building center SAU	2883702CG0028D	2.075,76
49	Comunitat de propietaris carrer Cal Bernet	2883703CG0028D	2.590,10
50	Habitatges cooperatius ciutat vella SCCL	2883704CG0028D	2.590,10
51	Habitatges veïnals de Catalunya SCCL	2883705CG0028D	2.075,76
52	Ajuntament de Lleida	2883701CG0028D	14.118,69
53	Cacomsa SL	25900A02600118	892,69
54	Ajuntament de Lleida	2690601CG0029B	3.292,10
55	Ajuntament de Lleida	3189901CG0038G	1.796,18
56	Ajuntament de Lleida	3088701CG0038G	1.385,09
57	Ajuntament de Lleida	2689201CG0028H	763,09
58	Ajuntament de Lleida	2789100CG0028H	1.519,41
59	Ajuntament de Lleida	2888201CG0028H	2.039,49
60	Ajuntament de Lleida	2888201CG0028H	2.055,74
61	Vialitat i zones verdes		110.771,34
TOTAL			444.945,47

Al plànol I2 - Estructura de la propietat, s'identifiquen gràficament les propietats incloses dins l'àmbit de modificació.



Ajuntament de Lleida

1.5 Antecedents

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.

Pla parcial sector SUR-5 (Copa d'or) aprovat definitivament en data 12/09/01 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, donant-se la conformitat al text refós en data 15/05/02 i publicant-se al DOGC núm. 3686 de data 26/07/2002.

Modificació puntual del Pla general en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5 (Copa d'or) aprovada definitivament en data 25/05/2006 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, publicant-se al DOGC núm. 4677 de data 17/07/2006.

En data 30/01/2009 per acord del Ple de l'Ajuntament es va aprovar definitivament l'Estudi de detall a la subzona EF4 (ILLA L) del sector SUR 5, publicant-se al BOP núm. 30 de data 28/02/2009.

En data 03/12/2009 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Pla de Millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament destinat a la ubicació de la Clínica Hospitalària de l'Aliança, i publicat al DOGC núm. 5532, de data 23/12/2009.

En data 14/01/2010 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis, i publicat al DOGC núm. 5562, de data 08/02/2010.

En data 16/09/2010 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la illa "K", i publicat al DOGC núm. 5731, de data 08/10/2010.

En data 10/11/2011 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla parcial SUR 5 en l'àmbit de l'illa "I" entre els carrers Enginyer Santi Companys, núm. 2-30, l'Enginyer Antoni Llobet, núm. 1-17 i les avingudes d'Albarés, núm. 40-42 i el President Josep Irla, núm. 33-35, per l'ordenació volumètrica i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, i publicat al DOGC núm. 6016, de data 30/11/2011.

En data 26/10/2012 per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla Parcial SUR 5 en relació amb l'alçada de les plantes baixes en els edificis i a la seva definició en els edificacions aïllades, i publicat al BOP núm. 165, de data 27/11/2012.



Ajuntament de Lleida

En data 26/04/2013 per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar la modificació puntual del Pla parcial Copa d'Or SUR 5 en relació amb la regulació de l'espai lliure privat ELLP i l'ordenació i volumetria, en l'àmbit de les illes ID i IE, entre les avingudes Miquel Batllori, 25-29, President Josep Irla, 9-13, de la Canadiense 4-18 i el carrer Joaquim Costa, 2-36 de Lleida, publicant-se l'acord al BOP núm. 75 de data 03/05/2013.

En data 09/05/2013 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar el Pla de millora urbana de volumetria i façanes en l'àmbit de l'illa "E" del SUR 5 Copa d'Or, entre les avingudes Miquel Batllori, 49-59, Albarés, 13-19, de la Canadiense, 4-18 i el carrer Joaquin Costa, 26-36 de Lleida, publicant-se l'acord al DOGC núm. 6.400 de data 19/06/2013.

Pla de millora urbana de composició volumètrica i de façanes en l'àmbit dels conjunts D1 i D2 de la illa "ID" del SUR 5 Copa d'Or, entre les avingudes President Josep Irla, carrer Miquel Batllori, i el carrer Joaquin Costa de Lleida. Aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 23/07/2014 i publicant-se l'acord al DOGC núm. 6816 de data 23/02/2015.

En data 21/09/2017 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanismes de Lleida es va aprovar el Pla de millora urbana d'ordenació de volums per a la reordenació de l'edificabilitat de l'illa A del sector SUR 5, publicant-se l'acord al DOGC núm. 7478 de data 20/10/2017.

En data 25 d'abril de 2018 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, publicant-se l'acord al BOP núm. 92 de data 14 de maig de 2018 i al DOGC núm. 7618 de data 14 de maig de 2018.

Amb l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal se suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització així com la tramitació de 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 admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, que es tramita.

En data 27/09/2019 el Ple de l'Ajuntament va aprovar deixar temporalment sense efecte la suspensió de la tramitació dels plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com la tramitació de 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, establert en el punt vuitè de l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 25 d'abril de 2018 que va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida. La suspensió de llicències i de tramitacions es reprendrà en el moment que s'acordi una nova aprovació inicial del document del POUM, reiniciant els còmputos del termini de suspensió que quedava o aplicant els criteris dels articles 73 i 74 del TRLUC. Publicat l'acord al BOP núm. 197 i al DOGC núm. 7979 de data 11/10/2019.

En aquest sentit no resta suspesa la tramitació de modificacions puntuals de planejament general com la que ens ocupa.



Ajuntament de Lleida

1.6 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, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; i per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

L'objecte de la Modificació puntual del PGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme i conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i normes urbanístiques.



Ajuntament de Lleida

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

D'acord amb els plànols d'ordenació i les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent:

Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

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.

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 (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m²t/m²s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Art. 189:

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

2. Sistemes locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) 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.

4. Determinacions de l'edificació:

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

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 600 m².



Ajuntament de Lleida

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

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

6. Paràmetres de la parcel·la "L" del Pla parcial Copa d'Or SUR 5

6.1.- Densitat alternativa

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit de la parcel·la "L" del Pla parcial SUR-5 Copa d'Or, per destinar en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General, permetent l'ús d'habitatge en planta baixa.

Densitat alternativa	199,32 hab/Ha
Nombre màxim d'habitatges	402.

Així, es fixa una densitat alternativa del total del sector de 59,18 hab/Ha, amb un nombre màxim d'habitatges de 2.633, en total.

6.2.- Disposicions del Projecte de parcel·lació

Es determina una parcel·la mínima de 600 m², preveient un mínim de tres passatges peatonals que connectaran l'espai lliure Clau VL, situat en la façana sud-oest, amb el vial al que dona front la parcel·la, amb una dimensió mínima de 17 m d'amplada.

7. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa	75 hab/Ha
----------------------	-----------

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

L'edificabilitat per habitatges de protecció pública de règim general serà, com a mínim, el 20% del total del sostre i la corresponent als habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible serà, com a mínim, el 10% dels sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

8. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 6

8.1. Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del sector número 6, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa	75 hab/Ha
----------------------	-----------

L'escreix de densitat (20 habitatges/Ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.



Ajuntament de Lleida

8.2. Distribució d'habitatges per parcel·la segons la nova densitat alternativa

a)	Núm. parcel·la Proje. Compen.	m² Sostre residencial	Núm. habitatges Inicial	Núm. habitatges totals modif. Màxim	Núm. habitatges HPO per parcel·la
Illa 1	1	0	0	0	0
	2	5.748	45	64	19
	3	4.323	34	48	14
	4	2.175	18	24	6
Illa 2	5	5.040	39	56	17
	6	5.747	46	64	18
	7	1.440	12	16	4
	8	1.435	11	16	5
	9	1.506	11	17	6
	10	3.631	30	40	10
	11	1.480	11	16	5
	12	1.480	11	16	0
	13	2.903	23	32	14
	14	2.932	22	33	11
Illa 3	15	0	0	0	0
Illa 4	16	2.958	23	33	10
	17 (10%)	2.958	22	33	33
Illa 5	18	5.916	46	66	20
	19	5.916	46	66	20
	20	2.958	22	33	11
	21	2.958	23	33	10
	22	5.916	45	66	21
	23	3.160	24	35	11
Illa 6	24	300	1	3	2
	25	21.990	173	244	71
Illa 6	26	7.433	58	83	25
	27	1.663,7	12	18	6
	28 (10%)	2.645,3	21	29	29
	29 (10%)	6.678	51	74	74
Total habitatges			880	1258	472

b) En la llicència d'obres es determinarà quins habitatges són de protecció oficial de règim general i quins de renda lliure.

c) En el tràmit de la llicència serà preceptiva la presentació de la qualificació provisional dels habitatges pel Departament d'Habitatge de la Generalitat.

d) L'adscripció dels habitatges al règim de protecció oficial, d'acord al projecte informat favorablement per la unitat de llicències d'obres, s'inscriurà en el Registre de la Propietat com una condició e la llicència.

e) No es pot ultrapassar ni el nombre total d'habitatges. El nombre d'habitatges de renda lliure no pot ultrapassar el nombre d'habitatges inicial segons el quadre de l'apartat a).

f) El mòdul mitjà dels habitatges de protecció pública serà de 70 m² de sostre.

9. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 4

Densitat alternativa 75 hab/Ha

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat d'habitatges d'HPO de règim general serà com a mínim el 20% del total del sostre i el corresponent a habitatges concertats serà com a mínim el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del D. LEG. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

La densitat d'habitatges màxima del sector SUR 13 es fixa en 62,564 hab/Ha.

11.1. La densitat màxima per al SUR 20 es podrà augmentar en 25 habitatges per hectàrea a condició de destinar aquest escriu a habitatges de protecció pública. D'aquest increment es destinarà un 50% a h.p.o. de règim general, un 25% a h.p.o. de preu taxat i el 25% restant a habitatge concertat amb protecció oficial.

11.2. Les determinacions de l'apartat 4, anterior, referit a les condicions de l'edificació del sector, tenen caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic l'instrument que concretarà les determinacions que regulen l'edificació.

C1	Segons condicions de l'Annex 8 del Pla General	C13	Admès quan el nivell d'incidència>2, tamany <1000 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/50 m2
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)	C14	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C3	Admès en la modalitat de mercat	C15	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2,	C16	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C17	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C6	Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/150 m2	C18	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C7	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada)	C19	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agrícola
C8	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada) i amb EAMG (Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)	C20	Admès en la modalitat de deixalleries
C9	Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)	C21	Excepte escorxadors
C10	Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial	C22	Admès 1 habitatge/instal.lació quan la superfície total >2500 m2
C11	Admès vinculat a l'activitat productiva principal	C23	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector o en parcel.la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
C12	Dins de la TUC o en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009, aquest ús es considera el principal (G)	C24	Mantenint les condicions d'edificació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIO, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECIFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXI COM A LES ZONES DEL SOL RURAL



Ajuntament de Lleida

1.7.2 Planejament derivat

La normativa vigent en l'àmbit de la modificació la conformen la Normativa urbanística i el Plànol de zonificació i condicions d'edificació del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or.

Tenint en consideració les nombroses modificacions que ha sofert el Pla parcial del sector SUR 5, i per tal de facilitar la lectura i comprensió d'aquesta modificació, s'adjunta a aquest document:

- a) Plànol d'informació I6. Planejament derivat vigent.
- b) Annex 2. Normativa refosa del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or.

Dades bàsiques del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or:

ZONIFICACIÓ BÀSICA

Sistemes

Equipaments comunitaris	56.565,31 m ²	12,71%
Sistemes d'espais lliures	79.571,40 m ²	17,89%
Xarxa viària	106.603,36 m ²	23,96%
Total sistemes	242.740,07 m²	54,56%
Zones d'aprofitament privat	202.205,40 m²	45,44%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	444.945,47 m²	100,00%



Ajuntament de Lleida

QUADRE APROFITAMENTS

IIla	Clau	Superfície (m²sòl)	Conjunt edificat	IEN (m²st/m²sòl)	Sostre (m²st)	NMP	Densitat (hab/Ha)	NMH (hab)
IA	EF1	11.747,06		1,80	21.144,71	6	136,00	159
		11.747,06			21.144,71			159
IB	EF1	13.006,64		1,80	23.411,95	6	136,00	176
		13.006,64			23.411,95			176
IC	EF1	13.315,00		1,80	23.967,00	6	136,00	181
		13.315,00			23.967,00			181
ID	EA1	8.587,83	D1	Plànol	11.291,70	6	Quadre aprof.	90
	EA2		D2	Plànol	8.618,46	7	Quadre aprof.	60
	EA1	9.816,79	D3	Plànol	12.761,04	6	Quadre aprof.	102
	EA2		D4	Plànol	9.450,20	7	Quadre aprof.	66
		18.404,62			42.121,40			318
IE	EA1	11.941,96	E1	Plànol	14.859,00	6	Quadre aprof.	120
	EA2		E2	Plànol	11.128,11	7	Quadre aprof.	78
		11.941,96			25.987,11			198
IF	EF2	24.704,71		1,25	30.880,89	-		0
		24.704,71			30.880,89			0
IG	EA2	9.916,28	G1	Plànol	9.526,48	7	Quadre aprof.	66
			G2	Plànol	5.591,35	7	Quadre aprof.	36
		9.951,22	G3	Plànol	9.525,16	7	Quadre aprof.	66
			G4	Plànol	5.465,58	7	Quadre aprof.	36
		7.736,20	G5	Plànol	9.451,21	7	Quadre aprof.	60
		7.612,36	G6	Plànol	9.364,42	7	Quadre aprof.	60
	EF1	3.361,46	G7	1,80	6.050,63	6	136,00	45
	EF1	3.369,07	G8	1,80	6.064,33	6	136,00	45
		41.946,59			61.039,16			414
IH	EA1	9.689,51	H1	Plànol	16.043,94	6	Quadre aprof.	126
	EF1	8.696,93	H2	1,80	15.654,47	6	136,00	118
		18.386,44			31.698,41			244
II	EA3	3.801,41	I1	Plànol	10.486,00	7	210,45	80
	EF5	6.273,09	I2	2,131738	13.372,58	6 i 7	213,62	134
	EF6	5.861,49	I3	0,559756	3.281,00	2		0
		15.935,99			27.139,58			214
IJ	EA1	8.212,64	J1	Plànol	12.591,18	6	Quadre aprof.	108
	EF1	8.922,64	J2	1,80	16.060,75	6	136,00	121
		17.135,28			28.651,93			229
IK	EF3	6.349,39		3,86	24.490,95	15	150,00	95
		6.349,39			24.490,95			95
IL	EF4	9.331,72		4,036828152	37.670,55	7	430,79	402
		9.331,72			37.670,55			402
Totals		202.205,40			378.203,64			2.630



Ajuntament de Lleida

1.8 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és el canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or.

En aquest sentit, la proposta refon la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, (PP SUR5) dins del text articulat del PGOU, modificant-la i adaptant-la en la mesura que ha resultat necessari per tal d'integrar-la de forma coherent dins de l'esmentat text normatiu.

En primer lloc, i seguint el criteri d'anteriors refoses de planejament, els sistemes urbanístics passen a regular-se directament per la normativa del PGOU. Així que no es recullen les condicions específiques d'edificació establertes en l'art. 17 del PP SUR5 per als equipaments comunitaris de caràcter local.

Per a les zones d'aprofitament privat, s'han recollit els paràmetres generals, els específics i el règim d'usos creant tres noves zones, en els tres articles nous següents:

- Art. 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S
- Art. 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U
- Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C

Les noves zones i subzones tenen, amb el PP SUR 5, l'equivalència següent:

Zona Edificació Flexible, clau EF	Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S
Subzona edificació flexible tipus 1, clau EF1	Subzona d'edificació flexible tipus 1, clau 2S1
Subzona edificació flexible tipus 3, clau EF3	Subzona d'edificació flexible tipus 2, clau 2S2
Subzona edificació flexible tipus 5, clau EF5	Subzona d'edificació flexible tipus 3, clau 2S3
Subzona edificació flexible tipus 4, clau EF4	Subzona d'edificació flexible tipus 4, clau 2S4

Zona Edificació Alineada, clau EA	Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U
Subzona edificació alineada tipus 1, clau EA1	Subzona d'edificació alineada tipus 1, clau 2U1
Subzona edificació alineada tipus 2, clau EA2	Subzona d'edificació alineada tipus 2, clau 2U2
Subzona edificació alineada tipus 3, clau EA3	Subzona d'edificació alineada tipus 3, clau 2U3

Zona Edificació Flexible, clau EF	Zona Comercial, clau 8C
Subzona edificació flexible tipus 2, clau EF2	Subzona comercial flexible tipus 1, clau 8C1
Subzona edificació flexible tipus 6, clau EF6	Subzona comercial flexible tipus 2, clau 8C2

Els nous articles segueixen el format dels articles de les zones de sòl urbà del PGOU. Per tant, cada article consta dels 5 apartats següents:

1. Definició de la zona
2. Objectius generals
3. Determinacions de l'ordenació
4. Determinacions de l'edificació
 - 4.1 Paràmetres generals
 - 4.2 Paràmetres específics de la Subzona
5. Condicions particulars d'ús.



Ajuntament de Lleida

L'apartat 3, de cada article, presenta les diverses subzones i estableix en quins casos i quines determinacions s'hauran de seguir per a completar i desenvolupar les determinacions del PGOU mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana. És en aquest apartat on es recullen les determinacions i els paràmetres de regulació establerts en l'art. 6 del PP SUR 5.

L'apartat 4 és el que recull el gruix de la regulació normativa del PP SUR 5. En un primer apartat, 4.1., es recullen els paràmetres generals continguts en els articles 28, 29, 30, 31, 32 i 34 del PP SUR 5. I els successius apartats recullen els paràmetres específics de cada subzona continguts en els articles 22, 23, 24, 25, 26 i 27 del PP SUR 5.

L'apartat 5, juntament amb l'Annex II Quadre general d'usos, recull el règim d'usos establert en els articles 27 i 33 del PP. A l'Annex II s'ha seguit la mecànica habitual, afegint tres columnes, una per cada zona, mentre que l'apartat 5 de cada article s'estableixen algunes limitacions dels usos en funció de la subzona i de la planta on s'ubiquin.

En relació amb aquestes limitacions cal especificar que s'ha establert el valor de la tolerància del sostre d'ús terciari de les plantes pis en un màxim del 15% del sostre total de l'illa. Aquest límit s'ha establert tenint en compte la necessitat de limitar el sostre d'ús no residencial, per tal que l'ús residencial continuï essent el dominant, en els termes establerts pel Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

La majoria de determinacions s'han recollit de forma literal, d'altres ha calgut adaptar-les per encaixar millor amb el format del PGOU. També s'ha evitat la duplicitat de regulació, així que tots aquells paràmetres que ja estaven regulats dins del PGOU s'han eliminat i d'altres s'han unificat per aportar major coherència al conjunt.

En relació amb la densitat sí que es proposen ajustos, ja que el Pla parcial la regulava de forma incoherent en l'art. 27 i en un quadre resum en el plànol d'ordenació. En síntesis:

- Si es prenen com a bones les densitats establertes per illa, donava com a resultat un màxim de 2.625 hab,
- si es prenen com a bones les densitats establertes per subzona, donava com a resultat un màxim de 2.630 hab,
- i, si es prenen com a bones les densitats del quadre resum inclòs dins del Plànol d'ordenació, teníem un màxim de 2.634 hab, un habitatge més que el màxim permès per al conjunt de l'àmbit, 2.633 hab.

La proposta estableix la densitat per subzona a excepció de les subzones 2U1 i 2U2, que s'estableix en el plànol per cada conjunt edificatori. Aquesta opció dona com a resultat un màxim de 2.632 hab, sense sobrepassar el màxim permès per al conjunt de l'àmbit.

D'altra banda, i a nivell de l'actual text normatiu del Pla general d'ordenació urbana, caldrà modificar dos articles. Primer de tot, s'haurà d'incorporar a l'art. 151, que conté una relació de totes les zones de sòl urbà, les noves zones creades. En segon lloc, resulta necessària la eliminació de l'apartat 6 de l'article 195 que es refereix a la illa L del sector SUR 5.

En relació amb la definició gràfica, es proposa la modificació del plànol d'Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat eliminant el límit i tota referència al sector SU5. S'incorpora la nova ordenació dins de l'àmbit, seguint els mateixos criteris gràfics que la resta del sòl urbà de Lleida.



Ajuntament de Lleida

Com a conseqüència de tot l'anterior es proposa la derogació del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, i de totes les seves modificacions.

Finalment, i en coherència amb la proposta de Deixar sense efecte el Pla especial urbanístic de canvi de titularitat dels equipaments comunitaris en l'àmbit de l'av. Prat de la Riba, núms. 79-81, pda. La Cort, polígon 12, parcel·la 237 i av. President Josep Irla núm. 2; que es va aprovar inicialment en data 25/06/2020, es proposa la derogació del Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'av. President Irla, 2 i els carrers Marie Curie, 2 i Miquel Batllori, 1-23, al terme municipal de Lleida.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or.
2. Refosa de la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, (PP SUR5) dins del text articulat del PGOU.
3. Eliminació del text articular del PGOU de totes les referències al sector SUR 5.
4. Modificació del plànol d'Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat.
5. Derogació del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, i totes les seves modificacions.
6. Derogació del Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'av. President Irla, 2 i els carrers Marie Curie, 2 i Miquel Batllori, 1-23, al terme municipal de Lleida

Dades bàsiques de la modificació proposada:

ZONIFICACIÓ BÀSICA

Sistemes

Equipaments comunitaris	56.565,31 m²	12,71%
Sistemes d'espais lliures	79.571,40 m²	17,89%
Xarxa viària	106.603,36 m²	23,96%
Total sistemes	242.740,07 m²	54,56%
Zones d'aprofitament privat	202.205,40 m²	45,44%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	444.945,47 m²	100,00%



Ajuntament de Lleida

QUADRE APROFITAMENTS

IIla	Clau	Superfície (m²sòl)	Conjunt edificat	IEN (m²st/m²sòl)	Sostre (m²st)	NMP	Densitat (hab/Ha)	NMH (hab)
IA	2S1	11.747,06		1,80	21.144,71	6	136,50	160
		11.747,06			21.144,71			160
IB	2S1	13.006,64		1,80	23.411,95	6	136,50	177
		13.006,64			23.411,95			177
IC	2S1	13.315,00		1,80	23.967,00	6	136,50	181
		13.315,00			23.967,00			181
ID	2U1	8.587,83	D1	Plànol	11.291,70	6	Plànol	90
	2U2		D2	Plànol	8.618,46	7	Plànol	60
	2U1	9.816,79	D3	Plànol	12.761,04	6	Plànol	102
	2U2		D4	Plànol	9.450,20	7	Plànol	66
		18.404,62			42.121,40			318
IE	2U1	11.941,96	E1	Plànol	14.859,00	6	Plànol	120
	2U2		E2	Plànol	11.128,11	7	Plànol	78
		11.941,96			25.987,11			198
IF	8C1	24.704,71		1,25	30.880,89	-		0
		24.704,71			30.880,89			0
IG	2U2	9.916,28	G1	Plànol	9.526,48	7	Plànol	66
			G2	Plànol	5.591,35	7	Plànol	36
		9.951,22	G3	Plànol	9.525,16	7	Plànol	66
			G4	Plànol	5.465,58	7	Plànol	36
		7.736,20	G5	Plànol	9.451,21	7	Plànol	60
		7.612,36	G6	Plànol	9.364,42	7	Plànol	60
	2S1	3.361,46	G7	1,80	6.050,63	6	136,50	45
	2S1	3.369,07	G8	1,80	6.064,33	6	136,50	45
		41.946,59			61.039,16			414
IH	2U1	9.689,51	H1	Plànol	16.043,94	6	Plànol	126
	2S1	8.696,93	H2	1,80	15.654,47	6	136,50	118
		18.386,44			31.698,41			244
II	2U3	3.801,41	I1	Plànol	10.486,00	7	211,00	80
	2S3	6.273,09	I2	2,131738	13.372,58	6 i 7	214,00	134
	8C2	5.861,49	I3	0,559756	3.281,00	2		0
		15.935,99			27.139,58			214
IJ	2U1	8.212,64	J1	Plànol	12.591,18	6	Plànol	108
	2S1	8.922,64	J2	1,80	16.060,75	6	136,50	121
		17.135,28			28.651,93			229
IK	2S23	6.349,39		3,857213	24.490,95	15	150,00	95
		6.349,39			24.490,95			95
IL	2S4	9.331,72		4,036828152	37.670,55	7	431,00	402
		9.331,72			37.670,55			402
Totals		202.205,40			378.203,64			2.632



Ajuntament de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost 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 incorporació al sòl urbà consolidat del terrenys inclosos en el sector SUR 5, Copa d'Or, al tractar-se d'un sector completament consolidat per la urbanització des de fa més d'una dècada.

La normativa urbanística del Pla parcial del sector SUR 5 ha sofert diverses modificacions al llarg de la seva vigència. Aquest fet ha comportat que sigui el sector amb la normativa més complexa del nucli Lleida, i que requereixi d'un text refós per a una millor comprensió.

Per tot l'exposat, i tenint en compte el POUM en tràmit, s'ha considerat més convenient la refosa de la regulació normativa del PP SUR 5 dins del text articulat del PGOU.

2.2 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en:

- Crear tres Zones d'aprofitament privat noves: Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S, Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U, i Zona Comercial, clau 8C; regulades pels nous articles 165bis, 165tris i 179 bis, respectivament.
- Modificar l'art 151 del text articulat del PGOU, per incorporar al llistat, de Zones del sòl urbà, les tres noves zones.
- Eliminar l'apartat 6 de l'art. 195 del PGOU i, en coherència, renumerar els apartats següents.
- Modificar el Quadre general d'usos de l'Annex II incorporant tres noves columnes, per a les tres noves zones.
- Derogar el Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, i totes les seves modificacions.
- Derogar el Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'av. President Irla, 2 i els carrers Marie Curie, 2 i Miquel Batllori, 1-23, al terme municipal de Lleida
- Modificar del plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raïmat del Pla general de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, text refós 2001, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.

Comparativa entre les dades bàsiques del Pla parcial de sector SUR 5 i la proposta de modificació del PGOU:

ZONIFICACIÓ BàSICA	PLA PARCIAL SUR 5		PROPOSTA PGOU	
Sistemes				
Equipaments comunitaris	56.565,31 m ²	12,71%	56.565,31 m ²	12,71%
Sistemes d'espais lliures	79.571,40 m ²	17,89%	79.571,40 m ²	17,89%
Xarxa viària	106.603,36 m ²	23,96%	106.603,36 m ²	23,96%
Total sistemes	242.740,07 m ²	54,56%	242.740,07 m ²	54,56%
Zones d'aprofitament privat	202.205,40 m ²	45,44%	202.205,40 m ²	45,44%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	444.945,47 m²	100,00%	444.945,47 m²	100,00%



Ajuntament de Lleida

QUADRE APROFITAMENT			PLA PARCIAL SUR 5			PROPOSTA PGOU		
IIlla	Conjunt edificat	Superfície (m²sòl)	Clau	Sostre (m²st)	NMH (hab)	Clau	Sostre (m²st)	NMH (hab)
IA		11.747,06 11.747,06	EF1	21.144,71 21.144,71	159 159	2S1	21.144,71 21.144,71	160 160
IB		13.006,64 13.006,64	EF1	23.411,95 23.411,95	176 176	2S1	23.411,95 23.411,95	177 177
IC		13.315,00 13.315,00	EF1	23.967,00 23.967,00	181 181	2S1	23.967,00 23.967,00	181 181
ID	D1	8.587,83	EA1	11.291,70	90	2U1	11.291,70	90
	D2		EA2	8.618,46	60	2U2	8.618,46	60
	D3	9.816,79	EA1	12.761,04	102	2U1	12.761,04	102
	D4	18.404,62	EA2	9.450,20 42.121,40	66 318	2U2	9.450,20 42.121,40	66 318
IE	E1	11.941,96	EA1	14.859,00	120	2U1	14.859,00	120
	E2	11.941,96	EA2	11.128,11 25.987,11	78 198	2U2	11.128,11 25.987,11	78 198
IF		24.704,71 24.704,71	EF2	30.880,89 30.880,89	0 0	8C1	30.880,89 30.880,89	0 0
IG	G1	9.916,28	EA2	9.526,48	66	2U2	9.526,48	66
	G2			5.591,35	36		5.591,35	36
	G3	9.951,22		9.525,16	66		9.525,16	66
	G4			5.465,58	36		5.465,58	36
	G5	7.736,20		9.451,21	60		9.451,21	60
	G6	7.612,36		9.364,42	60		9.364,42	60
	G7	3.361,46	EF1	6.050,63	45	2S1	6.050,63	45
	G8	3.369,07 41.946,59	EF1	6.064,33 61.039,16	45 414	2S1	6.064,33 61.039,16	45 414
IH	H1	9.689,51	EA1	16.043,94	126	2U1	16.043,94	126
	H2	8.696,93 18.386,44	EF1	15.654,47 31.698,41	118 244	2S1	15.654,47 31.698,41	118 244
II	I1	3.801,41	EA3	10.486,00	80	2U3	10.486,00	80
	I2	6.273,09	EF5	13.372,58	134	2S3	13.372,58	134
	I3	5.861,49 15.935,99	EF6	3.281,00 27.139,58	0 214	8C2	3.281,00 27.139,58	0 214
IJ	J1	8.212,64	EA1	12.591,18	108	2U1	12.591,18	108
	J2	8.922,64 17.135,28	EF1	16.060,75 28.651,93	121 229	2S1	16.060,75 28.651,93	121 229
IK		6.349,39 6.349,39	EF3	24.490,95 24.490,95	95 95	2S23	24.490,95 24.490,95	95 95
IL		9.331,72 9.331,72	EF4	37.670,55 37.670,55	402 402	2S4	37.670,55 37.670,55	402 402
Totals			378.203,64 2.630			378.203,64 2.632		



Ajuntament de Lleida

2.3 Planejament en tràmit

En relació amb l'objecte d'aquest document, el Pla d'ordenació urbanística municipal, actualment en tràmit, proposa clarificar i simplificar la refosa de les diverses zones i subzones, resultants del desenvolupament dels sectors delimitats pel Pla general d'ordenació urbana, mitjançant la homogeneïtzació de les mateixes.

En aquest sentit la modificació proposada no contravé les determinacions establertes pel Pla d'ordenació urbanística municipal, sinó que s'ha d'entendre com un pas intermedi per arribar a aquesta homogeneïtzació final.

2.4 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 d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, 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 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 localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

2.5 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en l'article 7, referent a l'avaluació ambiental de les modificacions de plans i programes, determina que s'han de sotmetre a avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o la qualificació si aquesta comporta un canvi en els usos d'aquest sòl o més intensitats d'ús.

"Article 7

Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia



Ajuntament de Lleida

del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.”

La proposta afecta no afecta al sòl no urbanitzable i no es torba en cap dels supòsits enumerats en l'article anterior, així com tampoc varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

2.6 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.

2.7 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, 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.

2.7.1 Fonaments de dret

RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

“Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.



Ajuntament de Lleida

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'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."

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat.

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.

2.7.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

a) Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius:

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

b) Impacte de l'actuació en la 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.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació té per objecte el canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or sense augmentar ni disminuir el sòl destinat a sistemes.



Ajuntament de Lleida

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:
 $0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

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 no afecta la xarxa 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

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
 $0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

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

TOTAL COST MANTENIMENT

0,00 € anuals

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

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

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

La modificació no suposarà nous ingressos de cap tipus:

TOTAL INGRESSOS

00,00 €/any

B5 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació

- 0,00€

Ingressos produïts per la modificació

0,00€

Saldo resultant

0,00 €

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'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.



Ajuntament de Lleida

3. GESTIÓ

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari modificar els instruments de gestió que ja s'han tramitat.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que la modificació no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'arquitecta municipal