

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprobat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 29 d'abril de 2022
En dono fe,
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,
en funcions de Secretari General

Antoni Garcia Jimenez
Vicesecretari

Fecha:
2022.05.05
07:44:25
+02'00'

**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 11,
LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT
ARTICULAT DEL PGOU
(afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)**

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Abril de 2022
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 11, Lleida Park, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, son:

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. ORDENANCES REGULADORES DEL TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK

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 11, Lleida Park, situat al terme municipal de Lleida, a l'entrada de la ciutat per la carretera de Tarragona, davant del barri dels Magraners. Delimitant al sud amb la N-240; a l'oest amb el sector industrial PMU 4; i al nord i est amb la tercera fases del polígon del camí dels Frares. La superfície total de l'àmbit és de 273.485,95 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 11, Lleida Park, 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 273.485,95 m². Aquest àmbit es troba completament consolidat per la urbanització des de fa més d'una dècada. Trobant-se també edificat en més del 60 % de les seves parcel·les d'aprofitament privat.

1.4 Estructura de la propietat

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

PARCEL·LA	PROPIETARI	REF.CADASTRAL	SUPERFÍCIE M²
1	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5296401CG0059E	22.944,97
2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5296402CG0059E	11.992,97
3	TAISA SUPPLY CHAIN, SL	5296411CG0059E	32.888,48
4	TAISA SUPPLY CHAIN, SL	5296403CG0059E	24.730,23
5	INVERSIONES MOYBU 70, S.A.	5296404CG0059E	3.452,94
6	INVEKTRA XXI SL AURORA ARNO SANTALLUSIA SL BANCO DE SABADELL SA INVEKTRA XXI SL	5296405CG0059E	4.336,53
7	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5296406CG0059E	7.220,29
8	AURORA ARNO SANTALLUSIA SL	5296407CG0059E	4.875,32



Ajuntament de Lleida

	GODYLAND SLU AZTLAN 2018, S.L. FAMILESPI GRUP SL RED ELECTRICA DE ESPA-A SA		
9	INCH HENGE, S.L. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA LOPEZ CARRILLO MARIA SE-AL CONTROL SL SANTANDER LEASE SA EFC	5296408CG0059E	4.875,32
10	BANCO DE SABADELL SA	5296409CG0059E	8.023,90
11	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5296410CG0059E	3.148,87
12	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5396701CG0059E	706,86
13	INVERSIONES MOYBU 70, S.A.	5697910CG0059E	5.795,06
14	CIX IMMOBILIARIA URBANA SLU	5697918CG0059E	3.042,14
15	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5697909CG0059E	6.347,32
16	AQUADYNAMICS SERVICIOS GLOBALES, S.L. SANTANDER LEASE SA EFC FUNDACION BANCARIA CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA SEROIL ENERGY EXPRESS SL SEROIL ENERGY EXPRESS SL	5697908CG0059E	5.287,26
17	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA MENTES ABIERTAS SL IMPERMEABILIZACIONES SEGRE SL PETITS LOCALS LLEIDA, S.L	5697907CG0059E	4.840,89
18	LANDCOMPANY 2020 SL GLADYR SPAIN SL GAUDEA INVESTMENT, S.L. BANCO DE SABADELL SA BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA	5697906CG0059E	4.510,93
19	FERNANDEZ RIBA FLOR MARIA	5697905CG0059E	2.428,96
20	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5697904CG0059E	1.614,83
21	GUALTOSAL SL	5697903CG0059E	45.309,28
22	FERROS PRUDENCI SL	5697902CG0059E	6.046,52
23	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5998138CG0150B	10.517,85
24	ELECTRA REDENERGIA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA	5998140CG0150B 5998140CG0150B	5.000,00
25	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5998137CG0150B	2.793,62
26	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5998113CG0150B	4.975,32
27	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5998139CG0150B	994,88
28	AJUNTAMENT DE LLEIDA	5198201CG0059G	2.184,69
29	AJUNTAMENT DE LLEIDA	vialitat	32.599,72
TOTAL			273.485,95



Ajuntament de Lleida

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

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.

En data 10/09/03 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla parcial Lleida Park sector SUR 11, publicant-se al DOGC núm.: 4038 de data 29/12/03.

En data 27/01/04 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del pla parcial Lleida Park, publicant-se al BOP núm.: 28 de data 02/03/04.

En data 18/10/04 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació de la Junta de compensació Lleida Park SUR 11, publicant-se al BOP núm.: 137 de data 30/10/04.

En data 28/04/06 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial el Camí dels Frares (3A. FASE), publicant-se al BOP núm. 176 de data 26/12/06.

En data 14/11/2008, el conseller de Política Territorial Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació, en relació a l'apartat 4 de l'article 202, clau (15L), zona d'activitats logístiques, publicant-se l'acord al DOGC núm. 5281 de data 18/12/2008.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana pel canvi de la qualificació del sistema d'infraestructures del SUR 36 al SUR 11, aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 10/11/09, publicant-se al DOGC núm. 5512 de data 24/11/2009.

Modificació del Pla parcial Lleida Park (SUR 11) aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 03/12/09, publicant-se al DOGC núm. 5593 de data 23/03/2010.

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.



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; 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; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica; i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic 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.

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:



Ajuntament de Lleida

APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES

Art. 127 Definició, identificació i tipus

El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí. S'identifiquen amb la clau IN, i el grafisme corresponent en els plànols.

1. El present Pla General conté la definició de les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, essent els Plans Especials o Projectes d'Obres els que els desenvoluparan. Així doncs, les reserves de sòl i el traçat definitiu de llurs xarxes serà el que determinin els documents tècnics ja citats.

2. Els tipus de sistemes que compren el Sistema d'Infraestructura són els següents:

a) El sistema bàsic d'abastament d'aigua: Comprèn els diferents punts de captació, plantes potabilitzadores, conduccions de portada, dipòsits de regulació, sistemes de bombeig, així com les xarxes de distribució urbana i industrial, composta per les conduccions instal·lacions auxiliars, connexions i elements especials.

b) El sistema bàsic de sanejament: la xarxa de sanejament comprèn les conduccions generals, els elements especials (pous de registre, embornals, coladors, etc.), els emissaris generals, les estacions depuradores, així com els abocadors. La seva definició figura en el Pla de Sanejament de Lleida 8 d'agost de 1983, que es va redactar en desenvolupar la Llei 5/1981, de 4 de juny, de la Generalitat de Catalunya.

c) El sistema de xarxes energètiques: comprèn les conduccions generals de transport i distribució d'energia elèctrica dels gasoductes i oleoductes, així com d'altres energies complementaries.

d) Els sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicació en general, en cable o per ondes.

Art. 128 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures dels serveis tècnics tipus a) i b) serà preferentment de titularitat pública excepte en els casos de concessió administrativa o formules de gestió similars. També es podrà desenvolupar dins de sols de propietat privada amb la corresponent servitud pública. En la resta d'infraestructures poden ésser de titularitat privada.

2. Aquelles infraestructures o xarxes de serveis, i les corresponents instal·lacions, que en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.



Ajuntament de Lleida

Art. 129 Condicions d'ordenació i de protecció

1. *En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.*
2. *Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran a més a més del que disposa la legislació sectorial vigent, per a les corresponents disposicions urbanístiques específiques dels plans parcials o especials que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.*
3. *Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic seguint el requeriment de la presentació d'estudi d'impacte ambiental.*
4. *S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 3 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.*

Art. 130 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Ús general o dominant: Infraestructures

a) Usos compatibles: Tan sols s'admetran els usos vinculats directament amb la instal·lació o servei referit amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica en la matèria, especialment la que garanteix les condicions de protecció de la instal·lació. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, seran considerats com espais lliures.

b) Usos condicionats: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent. Concretament s'admet l'ús residencial especial de manera excepcional i només com a servei de manteniment o vigilància de la instal·lació. Excepcionalment serà admès l'ús de l'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.

2. Edificació i desenvolupament:

2.1. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,30 m² sòl/m² sostre.

2.2. L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació sectorial corresponent, que caldrà justificar en el planejament o en el projecte, prèvia la llicència corresponent.

2.3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

2.4. En Sòl Urbà i Urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.



Ajuntament de Lleida

2.5. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. Els plànols d'ordenació del Pla General i dels Plans Especials o Parcial, en el seu desenvolupament, defineixen quins formen part de l'Estructura General del Territori, que són la base del funcionament dels serveis territorial i/o globals de la ciutat, i quins constitueixen un sistema local. S'identifiquen amb la Clau E en els plànols d'ordenació. Existeix un únic tipus d'equipament comunitari (clau EC).

a) Equipament comunitari (Clau EC) és el de titularitat pública, amb les excepcions de titularitat privada, i amb les condicions d'ordenació i protecció, d'ús i d'edificació dels articles següents.

Específicament, en els equipaments comunitaris que són de propietat privada, atès que estan inclosos en les excepcions de l'article següent, també es podrà destinar una part no superior al 40% de la superfície, de la unitat de sistema a aparcament. Aquesta opció queda limitada a les zones del Centre Històric, així com a les àrees situades limítrofes a les zones 2R i 2E dels plànols d'ordenació del Pla General en funció de la seva centralitat. En tot cas, l'ús per aparcament no pot reduir la superfície útil necessària per les funcions bàsiques de l'equipament existent i els espais de joc o lleure vinculats. S'ha de justificar raonadament en la documentació del Pla Especial aquest tema, excepte que l'aparcament se situï en el subsòl dels espais lliures de l'equipament existent.

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

1. En aquest sistema, els terrenys hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència, com una limitació específica per a una posterior edificació. Això sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars, segons es preveu en diverses fórmules definides per aquestes Normes, amb les següents excepcions:

a) Els equipaments de propietat privada del sòl, existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, dins de les condicions de l'Art. 39.2 d'aquestes Normes.

b) Les construccions d'usos educatius, socio-culturals, esportius i sanitari-assistencials, portades a terme per fundacions acollides a la legislació de la beneficència o per cooperatives.

c). Les construccions destinades al culte de confessions religioses, així com el residencial especial d'aquelles i per estudiants o persones grans i de forces militars o de la seguretat pública.

En qualsevol cas, cap d'aquestes excepcions redueix la quantia i l'extensió dels terrenys destinats a sistemes locals que, per aplicació normativa urbanística, constitueixen cessions obligatòries en els plans de desenvolupament del Pla General.



Ajuntament de Lleida

2. Els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, d'altres que així s'estableixi mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic. A tal efecte, només es pot determinar la titularitat privada d'un equipament de titularitat pública si es compleixen les condicions següents:

a) El Pla especial urbanístic haurà de justificar la necessitat, l'oportunitat i la conveniència del canvi de titularitat, des del punt de vista de l'interès general, ponderant la millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta.

b) La proposta no pot suposar cap reducció en el sector on es prevegi el canvi de titularitat de pública a privada, de la superfície d'equipaments públics de caràcter local establerts en el seu moment en compliment dels estàndards mínims legals.

3. Els terrenys qualificats d'equipament comunitari de domini privat per determinació dels punts a), b) i c) de l'apartat 1, anterior, es poden concretar com equipaments comunitaris de titularitat pública en els casos en què sigui necessari per garantir el manteniment de les dotacions públiques. A l'efecte d'establir i concretar aquesta titularitat es tramitarà un pla especial urbanístic que justificarà adequadament la necessitat, la conveniència i l'oportunitat de mantenir el servei públic que presta l'equipament.

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

1. L'ordenació dels equipaments s'acollirà a les condicions del tipus d'edificació escollit en el document urbanístic que desenvolupi aquest Pla General, distribuint-se les plantes de sostre segons les necessitats funcionals de l'equipament. També es preveurà, a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat o jardineria, reservant les places d'aparcament necessàries. El càlcul de nombre de places s'efectuarà d'acord als estàndards urbanístics de l'Annex 4 del Pla General.

2. Per als equipaments i dotacions educatives de nova creació s'estableixen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5000 m², excepte el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.

c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assolejament de 30º d'inclinació.

3. Per a la resta d'equipaments i dotacions s'assenyalen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1000 m².

b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

4. Amb caràcter general les edificacions destinades a equipament tindran caràcter d'edificació aïllada, excepte que formin part d'una illa on existeix edificació tancada, en aquest cas l'ajust de les condicions d'ordenació es realitzarà amb Estudi de Detall.



Ajuntament de Lleida

5. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards impossibiliti l'acompliment de la condició 2.a) d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent a l'equipament local de forma contigua al Sistema General adequat -donat el cas que aquest existeixi- o als espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives.

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

En el cas de l'últim supòsit, l'assignació específica i concreta també pot realitzar-se per la via dels documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquest Pla. Es a dir, els Plans Especials i els Estudis de Detall, que en tots els casos també podran assignar una família d'usos.

2. Els Plans Parcial en sòl Urbanitzable podran assenyalar els usos dels diversos equipaments i/o dotacions, o bé determinar el grup general o la família d'usos.

3. Mitjançant un Pla Especial i/o Estudi de Detall es podrà efectuar l'assignació d'ús o variar l'assignació abans efectuada, sempre que estigui inclosa al mateix grup general o família inicial. En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del Pla General.

4. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst en el planejament, estigüés en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins d'equipament.

5. Els usos específics que són admesos són els següents:

- 5.1. - Educatiu
- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitàrio-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Público-administratiu
- 5.7. - Religios (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

6. Els usos anteriors es distribueixen en els 3 grups generals o famílies d'usos següents:

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)
- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Público-administratiu religiós i cementiri-funerari (clau EP)

7. Les claus establertes en el número anterior, per als grups generals o famílies d'usos tan sols tenen validesa si figuren en els plànols d'ordenació dels documents urbanístics. L'assignació dels usos o una família exclou la compatibilitat de la resta d'usos.

8. L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:



Ajuntament de Lleida

a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.

b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.

c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada: Ocupar la totalitat de l'illa, o característiques funcionals de l'equipament o dotació justificades, o condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants.

– Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.

– Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s.

b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.

c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny, amb el benentès que els elements especials poden assolir una alçada màxima de 31 m.

10. Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

11. En el subsòl dels espais no edificats dels equipaments destinats a instal·lacions esportives o a l'aire lliure, es podran ubicar aparcaments no vinculats a l'ús de les esmentades instal·lacions, sempre que la propietat dels terrenys s'hagi transmès a l'Ajuntament i l'aparcament es constitueixi en règim de concessió administrativa o dret de superfície, excepte en els equipaments i dotacions de propietat privada del sòl, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que podran optar per l'arrendament o la divisió de la propietat horitzontal o formes similars, d'acord a les condicions i procediment de l'Equipament-Aparcament.

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà, si estan situats allí, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, i amb el tràmit d'Estudi de Detall, per les següents:

a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²t/m²s.

b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.

c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la,



Ajuntament de Lleida

qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sempre i quan es garanteixi que la proposta de composició volumètrica i de façanes s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades per les necessitats de les dotacions públiques concurrents.

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1 m²st/m²s.*
- b) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.*
- c) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.*
- d) Es permetrà la planta attell.*
- (...)*

APARTAT 7 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 143 Definició, identificació i tipus

El sistema d'Espais Lliures, és el conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esplai i de lleure, per usos culturals i pel gaudi del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals i per a la protecció dels contactes de la ciutat amb l'horta.

El sistema d'Espais Lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

<i>Parcs d'Interès Naturals</i>	<i>Clau PN</i>
<i>Parcs Territorials</i>	<i>Clau PT</i>
<i>Parcs Urbans</i>	<i>Clau PU</i>
<i>Zones verdes o Jardins</i>	<i>Clau VJ</i>
<i>Verds urbans o Places</i>	<i>Clau VU</i>
<i>Espais lliures lineals</i>	<i>Clau VL</i>
<i>Verds esportius</i>	<i>Clau VE</i>

Les definicions d'aquestes categories d'espais lliures són les següents:

(...)

D. Zones Verdes i Jardins (VJ)

Compren les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs infantils, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o enjardinat.



Ajuntament de Lleida

S'accepten l'ús d'aparcament i/o equipament comunitari en el subsòl, però de propietat i servei públic.

Així, atès que la superfície sobre la rasant serà preferentment arbrada o enjardinada, caldrà que es prevegi, com a mínim, un metre de gruix per fer la plantació corresponent.

Constitueixen el sistema de zones verdes i jardins, els espais identificats amb la clau VJ en els plànols d'ordenació del Pla General.

(...)

Art. 144 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "Verds privats" qualificats com a sistema amb la clau VP, que seran de titularitat privada amb possibilitat d'esdevenir d'ús públic a través de convenis o d'altres figures de gestió concertada o contractada amb l'administració pública.

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais Lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o a través de les Ordenances Municipals.

Els aprofitaments o usos compatibles, que no modifiqui el caràcter global d'espai lliure, aportaran elements de gestió dels mateixos. No obstant, mentre no s'aprovin els instruments urbanístics corresponents seran aplicables els criteris generals del Sistema restringint els usos admesos.

Art. 145 Condicions d'ordenació i protecció:

(...)

La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans, Zones verdes o Jardins, Places i verds urbans, Espais lliures lineals, i Verds esportius, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i/o actuacions d'obra d'urbanització, amb els elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, terrasses, tanques, i elements ornamentals.

(...)

c) Ordenació dels Parcs Urbans i les zones verdes o jardins

L'ordenació d'aquests espais obeeirà a criteris variats de disseny que contemplin els següents aspectes:

- la seguretat en front el trànsit i el vandalisme per augmentar la llibertat en el moviment dels infants.

- preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions,..)



Ajuntament de Lleida

- la gestió d'una jardineria de base variada per a la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau l'utilització de la jardineria temàtica

Tanmateix aquests espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat, una correcta solució dels perímetres. En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions amb les condicions de l'article següent.

Les zones verdes que són objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans Parciais o Especials compliran les condicions següents:

1. No es disposaran en sòls amb pendents superior als fixats en el quadre adjunt, ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit. Per això, i en funció de les zones acompliran els nivells mínims de concentració en una única extensió la qual es fixa en la taula adjunta (regulada pel percentatge sobre el total del sòl a reservar per a jardins urbans) i per la pendent màxima i la longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible següents:

	% Concentració	Pendent màxima	Radi mínim
Zones de remodelació en sòl urbà	80%	20%	30 m.
Zones del Sòl Urbanitzable	70%	20%	30 m.
Zones de Sòl Urbanitzable (verds lineals)			12 m.

2. Dintre dels límits per a zones verdes dels Sistemes Locals, juntament amb els sòls per a jardins urbans, s'inclouran els sòls lliures entre edificació que siguin d'ús públic i compleixin alguna de les finalitats atribuïbles als jardins urbans. Els sòls lliures entre edificacions, seran el resultat de la disposició dels volums d'edificació en el Pla Parcial o en l'Estudi de Detall quan ho exigeixi per raons d'enllumenat, assolejament, visualitat i passatges de xarxes de serveis. Quan en les precisions d'un Pla Parcial o Estudi de Detall siguin excedits els mínims per a jardins urbans previstos en les Normes presents per a cada zona l'excés de sòl lliure entre edificació que en resulti serà imprescindible de domini privat, excepció feta que la seva conservació i manteniment siguin a càrrec de l'Ajuntament i compleixin les condicions de grandària (radi mínim) que s'especifiqui en el punt 1 d'aquest article. Els sòls lliures entre edificis per a que siguin compatibles com a zones verdes, caldrà que acompleixin les següents condicions: admetre l'inscripció d'un cercle de 30 mts. i una pendent menor del 10% i la titularitat pública.

3. Pel que fa a jardins, àrees de joc i esbarjo per als infants, i àrees per a vianants, en els Plans Parciais s'haurà de complir, també, allò que es disposa en l'Art. 4 de l'Annex al Reglament de Planejament o disposicions similars.

(...)

Art. 146 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

Els usos generals o característics del sistema d'espais lliures seran tots aquells de caràcter públic que serveixin al descans i l'esbarjo de la població. En relació al règim d'usos del present Pla General, es permeten tots els usos corresponents als definits com mediambientals, és a dir, d'activitats de tipus lúdic, sociocultural, educatives, científic, i conservatiu a l'aire lliure.



Ajuntament de Lleida

S'admeten també aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública, gestionats directa o indirectament amb règims de concessió administrativa.

Temporalment s'admeten usos provisionals, com ara la instal·lació de firetes, circs o atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats i les obres d'urbanització.

L'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible (educatiu, socio-cultural, esportiu, administratiu, així com els bars i restaurants) amb els fins i objectius del sistema, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5 % del total de l'àrea delimitada, i amb una alçària màxima de 10 m. Excepcionalment, i si la superfície de l'àrea delimitada ultrapassa els 30.000 m², en els parcs urbans, es podran ubicar instal·lacions esportives a l'aire lliure, sempre que aquestes no ocupin més del 20 % de la superfície i siguin d'ús i domini públic. En tots els parcs urbans s'adoptarà l'estàndard indicatiu del 20 % mínim de zona d'arbrat, i/o un arbre cada 75 m² de terreny. Els anteriors criteris es podran completar mitjançant la tramitació del corresponent Ordenança o Reglament Municipal.

Art. 202 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L

1. Definició de la zona.

Correspon a sols situats en posicions perifèriques, que cal acompleixin funcions lligades a l'activitat logística, a l'equipament i al sòl industrial.

2. Objectius generals.

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte del sòl industrial han de desenvolupar-se fomentant l'activitat logística i industrial.

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 aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²t/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local.



Ajuntament de Lleida

3 Aparcament: El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes.

c) 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 computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

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 2000 m².

4.3 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, llevat per a parcel·les d'equipament privat. El nombre de plantes podrà incrementar-se fins a planta baixa més tres plantes pis, en el supòsit d'edificar naus frigorífiques. En les parcel·les qualificades com a Equipaments privats en el Pla parcial, el nombre de plantes es fixa en planta baixa més quatre plantes pis. L'alçada reguladora màxima, en tots els casos anteriors, es fixa segons l'article 44 d'aquestes Normes.

Per als elements tècnics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i ho justifiquin, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es reuli dels límits de parcel·la sense superar, sota cap supòsit, 22,50 metres ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Als efectes del càlcul de l'alçada màxima dels elements tècnics d'emmagatzematge quan entre dues parcel·les existeixi una zona verda privada, el límit de la parcel·la a considerar s'estableix al punt mig de l'esmentada zona verda privada.

Aquests elements tècnics de magatzematge no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

5. Condicions particulars d'ús

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

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 maquinària 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 del Text refós del Pla parcial Lleida Park SUR 11.

Per tal de facilitar la lectura i comprensió d'aquesta modificació, s'adjunta a aquest document :

- a) Plànol d'informació I.6. Planejament derivat vigent.
- b) Annex 2. Ordenances reguladores del Text refós del Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park.

Dades bàsiques del Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park:

ZONIFICACIÓ BÀSICA

Sistemes

Equipaments comunitaris	39.913,26 m²	14,59%
Sistemes d'espais lliures	35.529,21 m²	12,99%
Xarxa viària	32.599,72 m²	11,92%
Infraestructures	5.000,00 m²	1,83%
Total sistemes	113.042,19 m²	41,33%
Zones d'aprofitament privat	160.443,76 m²	58,67%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	273.485,95 m²	100,00%

QUADRE APROFITAMENTS

Núm	Zones	Superfície de sòl (m²) (%)		Ocupació (%)	IEN (m²st/m²sl)		Sostre (m²st)
1	LOGÍSTIC I	57.618,71	21,07	60	34.571,23	0,600	34.571,23
2	LOGÍSTIC II	45.309,28	16,57	75	33.981,96	0,755	34.208,51
3	INDUSTRIAL	42.551,98	15,56	70	29.786,39	0,735	31.275,71
4	COMERCIAL	8.023,90	2,93	47	3.771,23	0,470	3.771,23
5	TERCIARI	6.939,89	2,54	60	4.163,93	0,800	5.551,91
Totals		160.443,76	58,67		106.274,74		109.378,58

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 11, Lleida Park.

En aquest sentit, la proposta refon la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, 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.



Ajuntament de Lleida

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 determinacions específiques dels sistemes establertes en els articles 34, 25 i 26 del PP SUR 11.

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

- Art. 176 bis Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C
- Art. 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D
- Art. 176 quater Zona de creixement Logístic, Clau 6L
- Art. 176 quinques Zona de creixement Terciari, Clau 6T

Les noves zones i subzones tenen, amb el PP SUR 11, l'equivalència següent:

Zona d'Usos Comercials	Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C
Clau COMERCIAL	Subzona Comercial en creixements no residencials tipus 1, clau 6C1
Zona d'Usos Industrials	Zona de creixement Industrial, Clau 6D
Clau INDUSTRIAL	Subzona de creixement industrial tipus 1, clau 6D1
Zona d'Usos Logístics	Zona de creixement Logístic, clau 6L
Clau LOGISTIC I	Subzona de creixement logístic tipus 1, clau 6L1
Clau LOGISTIC II	Subzona de creixement logístic tipus 2, clau 6L2
Zona d'Usos Terciaris	Zona de creixement Terciari, Clau 6T
Clau TERCIARI	Subzona de creixement terciari tipus 1, clau 6T1

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
5. Condicions particulars d'ús.

L'apartat 4 és el que recull el gruix de la regulació normativa del PP SUR 11, es recullen els paràmetres generals i específics continguts en els articles 23, 27, 28, 29, 30 i 31 del PP SUR 11.

L'apartat 5, juntament amb l'Annex II, Quadre general d'usos, recull el règim d'usos establert en el Pla parcial. A l'Annex II s'ha seguit la mecànica habitual, afegint quatre columnes, una per cada zona, mentre que l'apartat 5 de cada article s'estableixen algunes limitacions dels usos en funció de la subzona.

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 duplictat 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.



Ajuntament de Lleida

D'altra banda, i a nivell de l'actual text normatiu del Pla general d'ordenació urbana, caldrà modificar l'art. 151, que conté una relació de totes les zones de sòl urbà, introduint les noves zones creades.

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 SUR 11, així també s'incorpora la nova ordenació dins de l'àmbit, seguint els mateixos criteris gràfics que la resta del sòl urbà de Lleida.

Com a conseqüència de tot l'anterior es proposa la derogació del Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, i de totes les seves modificacions.

En conclusió, 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 11, Lleida Park.
2. Refosa de la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, (PP SUR11) dins del text articulat del PGOU.
3. Modificació del plànol d'Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat.
4. Derogació del Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, i totes les seves modificacions.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

ZONIFICACIÓ BÀSICA

Sistemes

Equipaments comunitaris	39.913,26 m ²	14,59%
Sistemes d'espais lliures	35.529,21 m ²	12,99%
Xarxa viària	32.599,72 m ²	11,92%
Infraestructures	5.000,00 m ²	1,83%
Total sistemes	113.042,19 m²	41,33%
Zones d'aprofitament privat	160.443,76 m²	58,67%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	273.485,95 m²	100,00%

QUADRE APROFITAMENTS

Núm	Zones	Superfície de sòl		Ocupació		IEN	Sostre
		(m ²)	(%)	(%)	(m ²)	(m ² st/m ² sl)	(m ² st)
1	6L1	57.618,71	21,07	60	34.571,23	0,600	34.571,23
2	6L2	45.309,28	16,57	75	33.981,96	0,755	34.208,51
3	6D1	42.551,98	15,56	70	29.786,39	0,735	31.275,71
4	6C1	8.023,90	2,93	47	3.771,23	0,470	3.771,23
5	6T1	6.939,89	2,54	60	4.163,93	0,800	5.551,91
Totals		160.443,76	58,67		106.274,74		109.378,58



Ajuntament de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la proposta. 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.

El gran volum de sectors de desenvolupament tramitats a la ciutat de Lleida i les diverses modificacions que molts d'ells han sofert, complica la comprensió de la normativa vigent. En conseqüència, s'ha considerat convenient la progressiva refosa de la normativa dels diversos instruments vigents dins del text articulat del PGOU.

En aquest sentit, 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 11, Lleida Park, al tractar-se d'un sector completament consolidat per la urbanització des de fa més d'una dècada.

2.2 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en:

- Crear quatre noves Zones d'aprofitament privat:
Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C, Zona de creixement Industrial, Clau 6D, Zona de creixement Logístic, Clau 6L, i Zona de creixement Terciari, clau 6T; regulades pels nous articles 176bis, 176ter, 176quater i 176quinquies, respectivament.
- Modificar l'art 151 del text articulat del PGOU, per incorporar al llistat, de Zones del sòl urbà, les quatre noves zones.
- Modificar el Quadre general d'usos de l'Annex II incorporant quatre noves columnes, per a les quatre noves zones.
- Derogar el Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, i totes les seves modificacions.
- 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, en el sentit de refondre la zonificació i l'ordenació establerta pel Pla Parcial SUR 11 Lleida Park.

Comparativa entre les dades bàsiques del Pla parcial de sector SUR 11 i la proposta de modificació del PGOU:

ZONIFICACIÓ BÀSICA		PLA PARCIAL SUR 11		PROPOSTA PGOU	
Sistemes					
Equipaments comunitaris	39.913,26 m²	14,59%	39.913,26 m²	14,59%	
Sistemes d'espais lliures	35.529,21 m²	12,99%	35.529,21 m²	12,99%	
Xarxa viària	32.599,72 m²	11,92%	32.599,72 m²	11,92%	
Infraestructures	5.000,00 m²	1,83%	5.000,00 m²	1,83%	
Total sistemes	113.042,19 m²	41,33%	113.042,19 m²	41,33%	
Zones d'aprofitament privat	160.443,76 m²	58,67%	160.443,76 m²	58,67%	
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	273.485,95 m²	100,00%	273.485,95 m²	100,00%	



Ajuntament de Lleida

QUADRE APROFITAMENT		PLA PARCIAL SUR 11		PROPOSTA PGOU	
NÚM.	Superfície (m²sòl)	Clau	Sostre (m²st)	Clau	Sostre (m²st)
1	57.618,71 57.618,71	LOGÍSTIC I	34.571,23 34.571,23	6L1	34.571,23 34.571,23
2	45.309,28 45.309,28	LOGÍSTIC II	34.208,51 34.208,51	6L2	34.208,51 34.208,51
3	42.551,98 42.551,98	INDUSTRIAL	31.275,71 31.275,71	6D1	31.275,71 31.275,71
4	8.023,90 8.023,90	COMERCIAL	3.771,23 3.771,23	6C1	3.771,23 3.771,23
5	6.939,89 6.939,89	TERCIARI	5.551,91 5.551,91	6T1	5.551,91 5.551,91
Totals	160.443,76		109.378,58		109.378,58

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 amb 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 11, Lleida Park, 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 amb 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.

Així mateix, amb caràcter prèvia l'elaboració de la modificació s'ha substanciat la consulta pública que regula l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.

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



Ajuntament de Lleida

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 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 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.



Ajuntament de Lleida

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.

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.



Ajuntament de Lleida

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 11, Lleida Park sense augmentar ni disminuir el sòl destinat a sistemes.

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.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Article 1

Es modifica l'article 151 del text articulat del PGOU de Lleida que resta redactat de la manera següent:

Art.151 Reglamentació detallada

El Pla General, en el sòl urbà, conté la delimitació del seu perímetre i la seva ordenació urbanística detallada, així com les operacions de reforma interior a realitzar (vegeu Art. 128 - PGM), la delimitació de les zones verdes i espais lliures, l'emplaçament dels equipaments, la definició d'alineacions, i a més, la reglamentació detallada de l'aprofitament urbanístic permès pel Pla General per a cada zona, segons la nomenclatura següent:

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
11	1H	Zona de Centre Històric
12	1C	Zona de Centre Comercial
13	1R	Zona de Renovació Urbana
21	2R	Zona d'Eixample Residencial
22	2E	Zona d'Edificació suburbana oberta
23	2F	Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis
24	2S	Zona d'Edificació Flexible
25	2U	Zona d'Edificació Alineada
31	3A	Zona Urbana residencial
32	3B	Zona d'Edificació suburbana, tipus 1
33	3C	Zona d'Edificació suburbana, tipus 2
41	4A	Zona d'Ordenació urbana unifamiliar
42	4B	Zona d'Ordenació urbana volumètrica
43	4C	Zona d'Ordenació urbana concentrada
44	4D	Zona d'Ordenació urbana específica
45	4E	Zona d'Ordenació urbana general
51	5A	Zona d'Habitatge unifamiliar aïllat
52	5B	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 1
53	5C	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 2
54	5D	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 3
55	5E	Zona Unifamiliar tipus 4
61	6A	Zona Industrial Urbana
62	6B	Zona de Polígon Industrial
63	6C	Zona Comercial en creixements no residencials
64	6D	Zona de creixement industrial
65	6L	Zona de creixement logístic
66	6T	Zona de creixement terciari
71	7A	Zona de Planejament aprovat
81	8U	Zona de Remodelació urbana
82	8T	Zona d'Activitat terciària
83	8R	Zona de Remodelació industrial
84	8H	Zona Hotelera
85	8C	Zona Comercial
91	9A	Zona d'Ordenació especial tipus 1
92	9B	Zona d'Ordenació especial tipus 2
93	9C	Zona d'Ordenació especial tipus 3
101	10E	Zona d'Edificació continua tipus 1
102	10T	Zona d'Edificació continua tipus 2
103	10V	Zona de Rehabilitació urbana
111	11A	Zona de Nuclis urbans d'edificació aïllada
112	11C	Zona de Nuclis urbans d'edificació continua



Ajuntament de Lleida

Article 2

Creació d'un nou article 176 bis, Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C, amb el redactat següent:

Art. 176 bis Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió comercial incloses en sectors no residencials resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com ara el Sector SUR 11.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel corresponent planejament derivat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordenarà en subzones, pels diferents sectors de desenvolupament, que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 6C1 - Subzona Comercial en creixements no residencials tipus 1

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres de la Subzona comercials en creixements no residencials tipus 1, Clau 6C1

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m² i un front mínim de 20 m.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 47% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,47 m²st/m²s. No comptuen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de l'indici.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.
- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó. Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.



Ajuntament de Lleida

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el de comercial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2.

Article 3

Creació d'un nou article 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D, amb el redactat següent:

Art. 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió industrial resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, **com ara el Sector SUR 11**.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel corresponent planejament derivat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordenarà en subzones, pels diferents sectors de desenvolupament, que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 6D1 - Subzona de creixement industrial tipus 1

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Plans de millora urbana, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres de la Subzona de creixement industrial tipus 1, Clau 6D1

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m² i un front mínim de 30 m.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 70% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,735 m²st/m²s. No comptuen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de l'indars.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.
- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.



Ajuntament de Lleida

- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.
Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2.

Article 4

Creació d'un nou article; 176 quater, Zona de creixement Logístic (Clau 6L), amb el redactat següent:

Art. 176quater Zona de creixement Logístic, Clau 6L

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió logística resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com ara el Sector SUR 11.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel corresponent planejament derivat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordenarà en subzones, pels diferents sectors de desenvolupament, que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 6L1 - Subzona de creixement logístic tipus 1
- Subzona 6L2 - Subzona de creixement logístic tipus 2

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres de la Subzona de creixement logístic tipus 1, Clau 6L1

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m².
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,60 m²st/m²s. No comptuen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de l'indars.
- g) Intensitat d'ús, en la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles. La mida mínima de l'activitat serà de 1.000 m² de sostre.



Ajuntament de Lleida

- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.
- l) Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50 m.

4.2.- Paràmetres de la Subzona de creixement logístic tipus 2, Clau 6L2

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m² i un front mínim de 30 m.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 75% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,755 m²st/m²s. No comptuen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de l'indici.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.
- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.
- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.



Ajuntament de Lleida

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el logístic. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2, amb les limitacions següents:

- a) En la subzona 6L1 no està permès l'ús comercial.
- b) En la subzona 6L2 es destinarà a usos comercials una edificabilitat màxima de 0,0374 m²st/m²s.

Article 5

Creació d'un nou article; 176 quinquies, Zona de creixement Terciari (Clau 6T), amb el redactat següent:

Art. 176 quinquies Zona de creixement Terciari, Clau 6T

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió terciària incloses en sectors no residencials resultants del desenvolupament dels instruments de planejament derivat, com ara el Sector SUR 11.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel corresponent planejament derivat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordenarà en subzones, pels diferents sectors de desenvolupament, que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 6T1 - Subzona de creixement terciari tipus 1

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres de la Subzona de creixement terciari tipus 1, Clau 6T1

- a) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m² i un front mínim de 20 m.
- b) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis. La planta soterrani o semisoterrani tindrà la mateixa ocupació que la planta baixa. No computaran els voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixen només per a resguardar-se de la pluja o insolació.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,80 m²st/m²s. No comptuen a efectes d'edificabilitat ni ocupació les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.
- d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis. I per l'edificació auxiliar, 4,50 m corresponents a planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,50 m.
- f) Les edificacions s'hauran de separar 10 m del front al vial i 5 m de la resta de l'indars.
- g) Intensitat d'ús. En la mateixa parcel·la poden conviure dos o més activitats, sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.
- h) Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.



Ajuntament de Lleida

- i) Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades. En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus. En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.
- j) Aparcament. Segons determinacions de l'Annex 4 d'aquestes Normes.
- k) La tanca de la parcel·la serà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60 m, amb peça de coronació, per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 m d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el terciari. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2.

Article 6

Es modifica el Quadre general d'usos de l'Annex II, que queda establert de la manera següent:

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 maquinària 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
		C25	Incompatible en la subzona 8C2
		C26	Excepte multicines



Ajuntament de Lleida

Disposició derogatòria única

Queden derogats el Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 10 de setembre de 2003 (publicat l'acord al DOGC núm. 4038 de data 29/12/2003); i la Modificació del Pla parcial SUR 11 Lleida Park, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 10 de setembre de 2003 (publicat l'acord al DOGC núm. 4038, de data 29/12/2003).

L'arquitecta municipal

Data:

Marta Roig i Bravo 2022.04.07

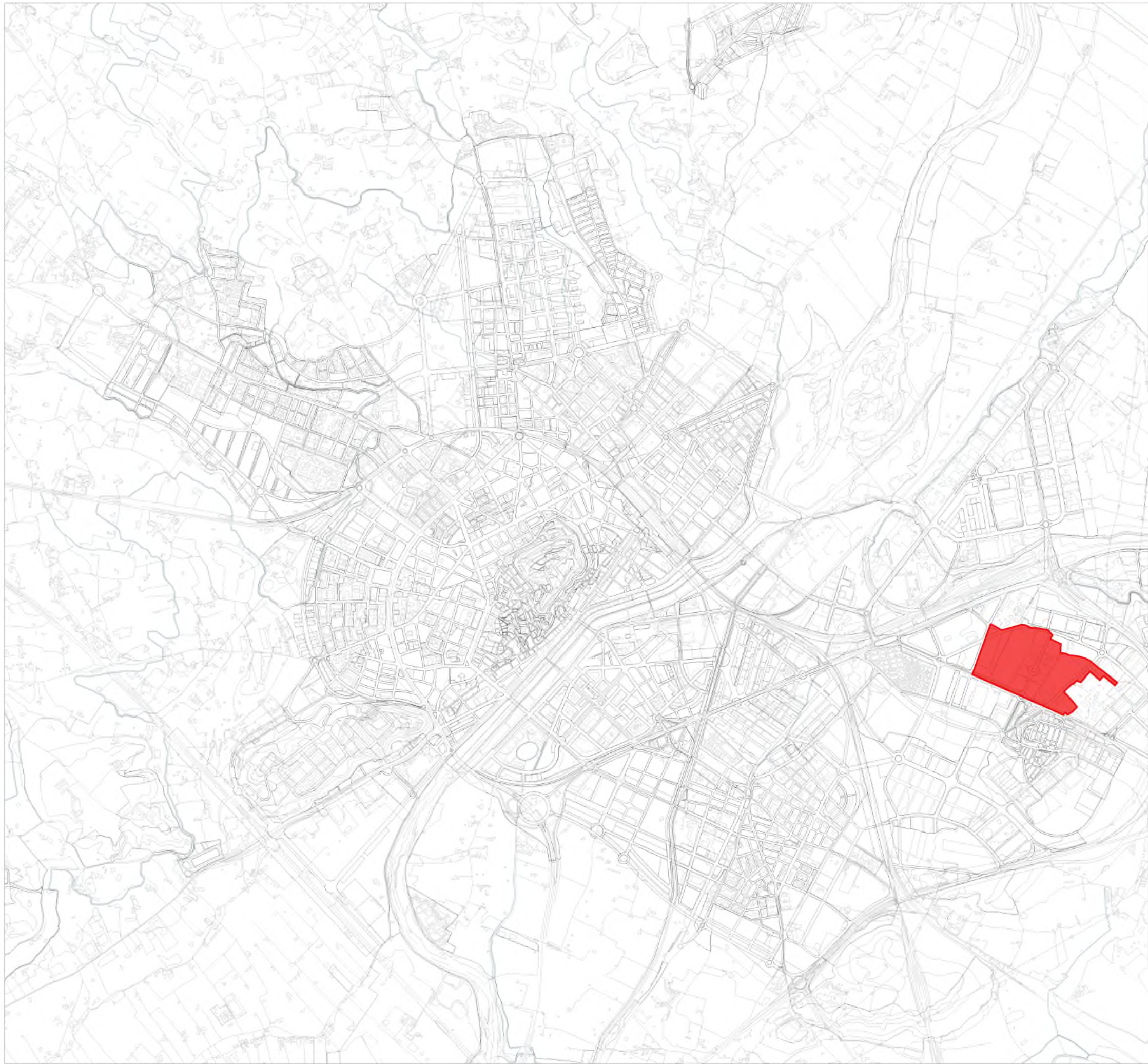
17:20:57 +02'00'

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

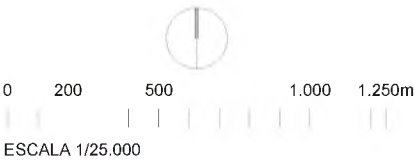
PLÀNOLS



SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

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 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)

I1- SITUACIÓ



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

APROVACIÓ INICIAL

11

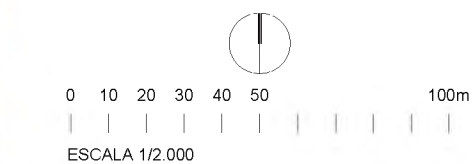
ABRIL 2022

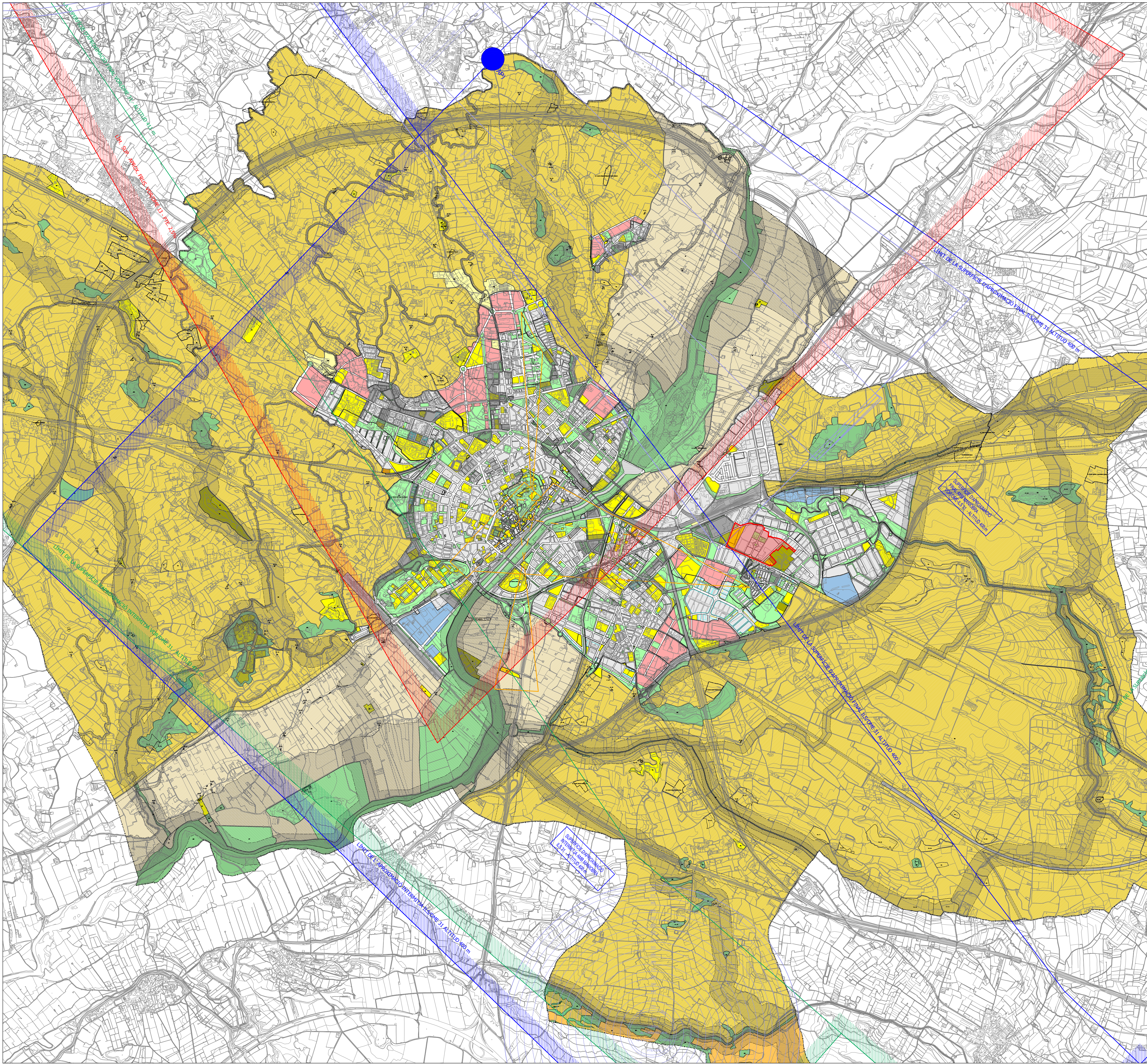


ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBA CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)

IS - ORTOFOTOMAPA

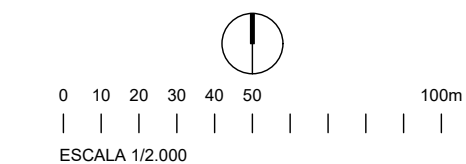


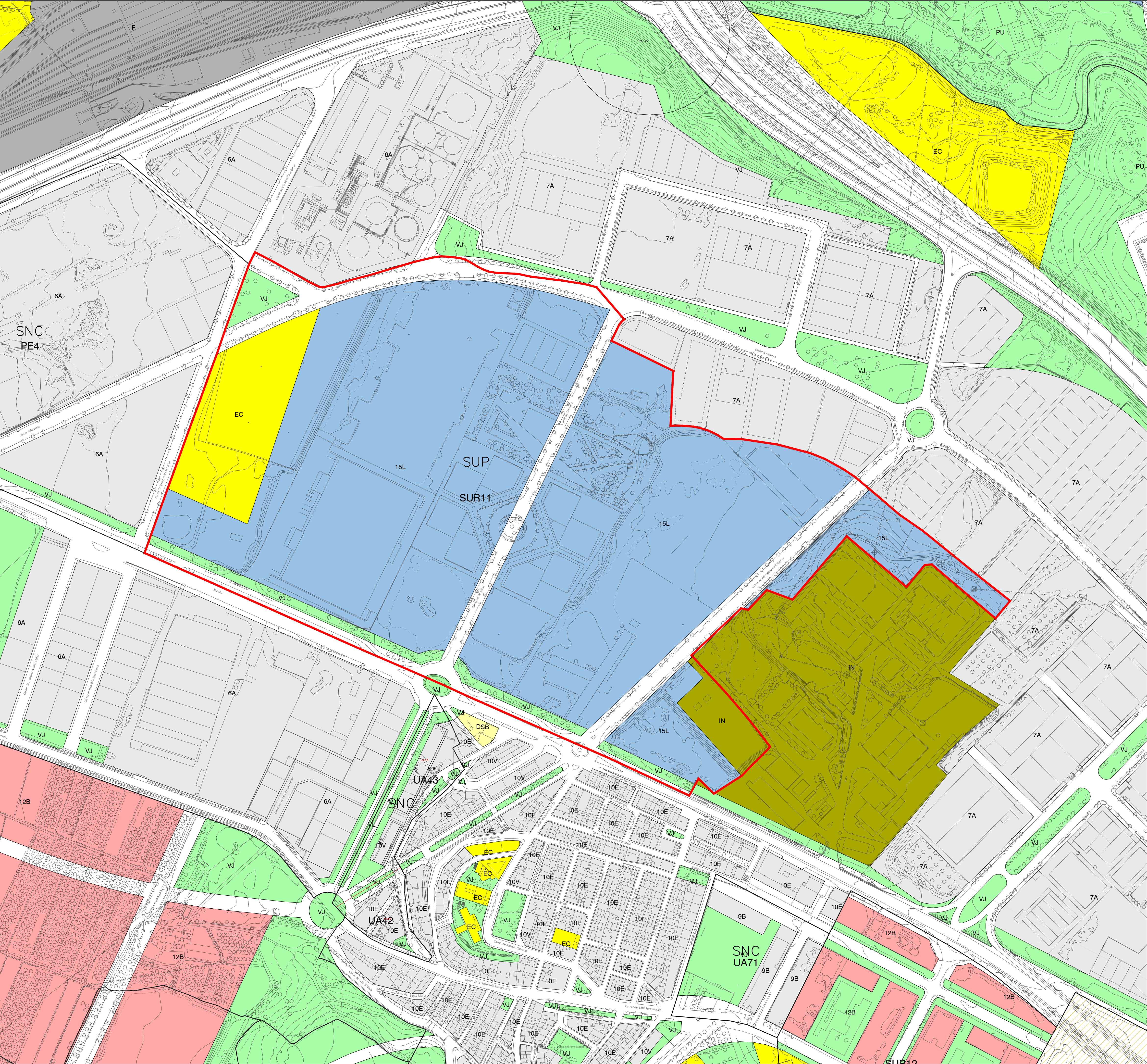


ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBA CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinques)

14 - PLANEJAMENT GENERAL VIGENT





ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SISTEMES

VJ

VJ - ZONA VERDA O JARDI

PU

PU - PARC URBÀ

VL

VL - VERD LÍMIAL

EC

EC - EQUIPAMENT COMUNITARI

VB

VB - SISTEMA VARI

IN

IN - INFRAESTRUCTURES

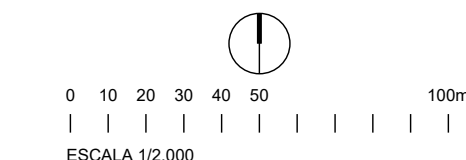
ZONES

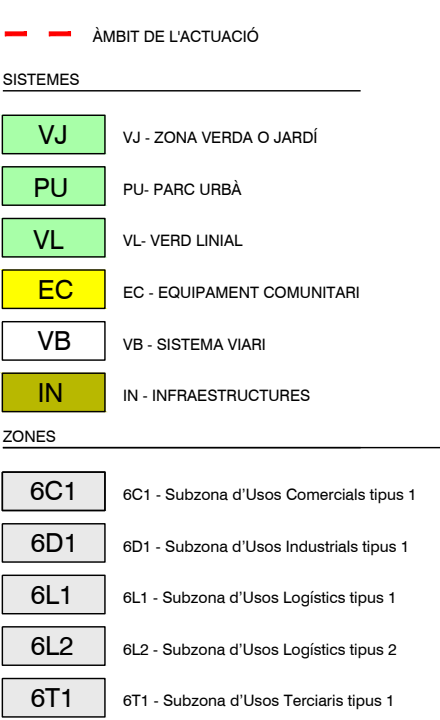
15L

15L - ZONA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES

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 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEQÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinques)

IS - PLANEJAMENT GENERAL VIGENT





MODIFICACIÓ PUNTUAL DE 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'AMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEQÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL EXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter i 176 quater i 176 quinques)

01 - PROPOSTA D'ORDENACIÓ

