
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER LA REORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG D'ONZE DE SETEMBRE I ELS
CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT HILARI, PER LA IMPLANTACIÓ D'UN
EQUIPAMENT SANITARI, I LA INCORPORACIÓ DE SISTEMA D'EQUIPAMENT
COMUNITARI, UBICAT ENTRE ELS CARRERS ENGINYER ANTONI LLOBET I CAL
BERNET, PER LA REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ
(afecta els art. 45 i 166 bis del PGOU)**

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la reordenació de l'edificació i l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, delimitada pel passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, per la implantació d'un equipament sanitari, i la incorporació de sistema d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet, per la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els art. 45 i 166 bis del PGOU), són:

MEMÒRIA

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Delimitació del sector de planejament
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor
- 1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.
- 1.4 Estat actual
- 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 modificació. Necessitat i conveniència.
- 2.2 Planejament proposat.
- 2.3 Programa de participació ciutadana
- 2.4 Justificació del desenvolupament sostenible
- 2.5 Justificació de la mobilitat generada
- 2.6 Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere

3 GESTIÓ

4 MEMÒRIA SOCIAL

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 5.1 Informe de sostenibilitat econòmica
- 5.2 Viabilitat econòmica

NORMATIVA

PLÀNOLS

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

1 SUSPENSÍO 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 DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS

ANNEX 2. SEPARATA ZONES VERDES (ART.98.6 TRLUC)

ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació del sector de planejament

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

Es tracta d'un àmbit discontinu compostat per:

- a) Àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística UA 93, corresponent a l'illa delimitada per:
 - El Passeig Onze de Setembre.
 - El carrer Roda d'Isàbena.
 - El carrer Sant Hilari.

La superfície total d'aquest àmbit, segons aixecament topogràfic, és de 25.277,28 m².

- b) Àmbit fora del PAU UA 93, en sòl urbà consolidat i en discontinuïtat amb la resta, part dels terrenys qualificats de sistema general d'equipaments comunitaris, clau EC, ubicat entre els carrers l'Enginyer Antoni Llobet i de Cal Benet (antic SUR-5, barri de la Copa d'Or).

Amb una superfície total fora de l'àmbit del PAU UA 93 és de 3.219,62 m².

La superfície total de l'àmbit objecte de la modificació és de 28.496,90 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la reordenació de l'edificació i l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, delimitada pel passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, per la implantació d'un equipament sanitari, i la incorporació de sistema d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet, per la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els art. 45 i 166 bis 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.

L'equip redactor són l'arquitecta municipal, del servei de Planejament i Gestió, Sonia Urbina Sampedro i la delineant d'Urbanisme Imma Doliu Margalef.

1.3 Estructura de la propietat.

Els propietaris inclosos en la present modificació, es relacionen en el quadre següent:



Ajuntament de Lleida

ÀMBIT UA 93			
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF.CADASTRAL	SUPERFÍCIE
1	Adif - Alta Velocidad	1608309CG0110H	347,50 m²
2	Ajuntament de Lleida	1608310CG0110H	7.901,14 m²
3	Ajuntament de Lleida	1608311CG0111B	12.557,11 m²
4	Biosca Graus, Pilar	1608305CG0110H	450,00 m²
	Isern Elias, Antònia		
	Isern Biosca, Pilar		
	Isern Biosca, Xavier		
5	Biosca Graus, Pilar	1608304CG0110H	450,00 m²
	Isern Elias, Antònia		
	Isern Biosca, Pilar		
	Isern Biosca, Xavier		
6	Biosca Graus, Pilar	1608303CG0110H	450,00 m²
	Isern Elias, Antònia		
	Isern Biosca, Pilar		
	Isern Biosca, Xavier		
7	Biosca Graus, Pilar	1608302CG0110H	450,00 m²
	Isern Elias, Antònia		
	Isern Biosca, Pilar		
	Isern Biosca, Xavier		
8	Biosca Graus, Pilar	1608301CG0110H	450,00 m²
	Isern Elias, Antònia		
	Isern Biosca, Pilar		
	Isern Biosca, Xavier		
9	Ajuntament de Lleida	1608307CG0110H	450,00 m²
10	Ajuntament de Lleida	1608308CG0110H	923,17 m²
11	Ajuntament de Lleida	1608306CG0110H	450,00 m²
12	Ajuntament de Lleida	Vialitat	398,36 m²
SUPERFÍCIE ÀMBIT 1			25.277,28 m²

FORA DE L'ÀMBIT			
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF.CADASTRAL	SUPERFÍCIE
13	Ajuntament de Lleida	2983401CG0028D	3.219,62 m²
SUPERFÍCIE ÀMBIT 2			3.219,62 m²

TOTAL			28.496,90 m²
-------	--	--	--------------

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



Ajuntament de Lleida

1.4 Estat actual

Per una banda, el servei de psiquiatria, salut mental i addiccions de GSS – Hospital Universitari de Santa Maria gestiona la totalitat de recursos d'hospitalització d'aguts de salut mental de la RS de Lleida i de l'Alt Pirineu Aran. L'activitat d'aquestes unitats ha anat en constant augment durant aquests últims 20 anys i es preveu un augment encara més important durant els propers anys.

L'edifici d'hospitalització de psiquiatria data dels anys 70 i, malgrat la reforma interna dels anys 90 i la creació d'un mòdul prefabricat, ha quedat obsolet. L'edifici actual ja no és capaç d'acollir les necessitats actuals amb els paràmetres del segle XX, i no s'adapta als canvis conceptuals del model d'atenció en salut mental que s'estan produint en aquestes últimes dècades envers una normalització de les persones amb malaltia mental. La proposta per atendre l'activitat actual en condicions òptimes, més els futurs creixements dels serveis, estima la necessitat d'ampliació del servei en uns 5.500 m².

Per altra banda, les determinacions urbanístiques de l'ordenació establerta pel PGL en els terrenys qualificats com aprofitament privat de l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA93, fan inviable la materialització de l'aprofitament previst.

L'ordenació concreta en edificis aïllats envoltats de zona verda, amb un superfície de 450m², no permet l'optimització de l'aparcament, fent necessària la construcció de 3 o 4 plantes de soterrani per tal de donar compliment als estàndards d'aparcament de l'Annex 4 del PGL.

La modificació puntual del Pla General que es proposa abasta els dos àmbits següents:

1. Àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística UA 93:

L'àmbit té forma triangular i amb pendent en sentit oest-est, i les seves rasants van des de la +173,98 a l'extrem oest fins a la +166.09 de l'extrem sud-est, passant per la +168,30 de la cruïlla del Passeig Onze de Setembre amb el carrer Sant Hilari.

Sobre la part corresponent als sòls de propietat municipal, es situen part de les instal·lacions de ventilació del túnel de ferrocarril soterrat seguint el traçat del Passeig Onze de Setembre, i l'extrem est de l'àmbit s'utilitza provisionalment com a aparcament de vehicles descobert d'ús públic.

Pel que fa a les parcel·les privades, es troben parcialment ocupades per dos magatzems i un habitatge existents. La resta de l'àmbit es troba buit.

2. Fora de l'àmbit del PAU UA-93, en sòl urbà consolidat:

Part de la parcel·la qualificada de sistema general d'equipaments comunitaris, clau EC, situada entre els carrers de l'Enginyer Antoni Llobet i Cal Benet, a l'antic SUR-5, al barri de Copa d'Or, amb referència cadastral 2983401CG0028D.

Actualment la parcel·la està urbanitzada, buida i sense ús, situada en una illa on s'hi troba un altre equipament sanitari i un equipament religiós, i envoltada d'edificis d'ús residencial.

1.5 Antecedents



Ajuntament de Lleida

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 18/12/2007, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la Modificació del Pla general d'ordenació de Lleida en relació amb els articles 143 i 146, per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins.

En data 27/04/2010, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació del Pla general de Lleida per ordenar l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA 93. L'anterior resolució va estar publicada al DOGC núm. 5631, de data 18/05/2010.

Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística UA 93, aprovat definitivament el 4/07/2017 per Decret d'Alcaldia i publicat al BOP núm. 147 de data 31/07/2017.

Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 93, aprovat definitivament el 4/07/2017 per Junta de Govern Local, i publicat al BOP núm. 147 de data 31/07/2017.

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; 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.

Així mateix, serà d'aplicació allò establert a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, apartats 1 i 2, quan a la modificació de zonificació o ús urbanístic dels espais lliures i la seva tramitació i l'apartat 5, quan a la seva justificació gràfica i escrita.

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 i plànols corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris i plànols d'informació i d'ordenació.

1.7 Planejament urbanístic vigent

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

BLOC SEGON – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

APARTAT 2 – PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

Art. 45 Paràmetres de l'ordenació

El Pla General determina l'ordenació urbanística mitjançant la regulació del règim del sòl i la qualificació urbanística en base a la zonificació en Sistemes i Zones, amb els paràmetres bàsics següents:

a) Els sistemes i les zones es defineixen per la Unitat de Zona (o àdhuc per la Unitat de Sistema), que es medeix per l'ARUZA, segons els criteris de delimitació i de medició d'aquestes normes. La unitat de zona o sistema es pot correspondre o no amb la unitat digital. Aquesta és la unitat digital (gràfica i numèrica) que determina normalment un "polígon digital" o una unitat de topologia, que relaciona les dades numèriques del Pla amb els documents gràfics. Per últim, també es defineix la que podem denominar Unitat d'Ordenació o Illa com un conjunt de parcel·les i/o solars que són edificables, d'acord a les condicions d'ordenació del Pla.

b) Les condicions d'edificació i les d'ús que articulen i desenvolupen detalladament la zonificació, es regulen a través de la definició de tipus d'edificació (o subtipus) i l'establiment dels usos generals i activitats i/o instal·lacions.

c) Els tipus d'edificació se subdivideixen en tres, que contenen a la vegada subtipus. Són els següents:

- Tipus d'edificació tancada o en línia
- Subtipus d'edificació en línia
- Subtipus d'edificació reculada
- Tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la
- Subtipus d'edificació en filera
- Tipus d'edificació oberta o en bloc

d) Els usos i les activitats i/o instal·lacions es regulen per condicions generals d'ús de caràcter urbanístic, i per condicions específiques de compatibilitat segons els nivells i grau d'incidència.

BLOC TERCER – ORDENACIÓ DE SISTEMES

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 Parciais, 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



Ajuntament de Lleida

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 formules 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, sòcio-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.

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.



Ajuntament de Lleida

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.

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)



Ajuntament de Lleida

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:

- 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, 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.



Ajuntament de Lleida

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:

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

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

A. Parcs d'Interès Naturals (PN)

El sistema de parcs d'interès natural comprèn aquelles àrees qualificades com a tal i on, per les seves condicions de valor ecològic, s'han d'establir les condicions necessàries per a la seva protecció bàsica com a espais naturals.

Són aquelles àrees del municipi incloses total o parcialment al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), aprovat pel decret 328/1992 i aquelles que, per les seves condicions ecològiques, s'hauria de promoure la seva inclusió en el PEIN, com és el cas del Parc Municipal de "La Mitjana".

La selecció dels espais inclosos al PEIN ha estat realitzada en funció dels valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen, seguint les determinacions establertes a la Llei 12/85 d'espais naturals.

Constitueixen el sistema de Parcs d'Interès Natural, els següents:

- Parc d'Interès Natural de Mas de Melons
- Parc d'Interès Natural d' Alfés
- Parc d'Interès Natural de La Mitjana

B. Parcs Territorials (PT)



Ajuntament de Lleida

El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees qualificades com a tal i que destaquen per les seves condicions mediambientals, paisatgístiques i de localització significaria en la geomorfologia i paisatge del territori. Són espais amb presència de masses arbòries consolidades, de comunitats de vegetació natural d'especial interès, de visuals privilegiades sobre el territori o d'una relació directa amb els cursos d'aigua.

Aquest espais tenen un elevat potencial com a àrees mixtes de protecció i de gestió del sistema d'espais lliures territorials, que cal promocionar com a seu d'activitats socials i esportives, educatives, de recerca, i com a indrets d'especial interès paisatgístic i natural.

Constitueixen el sistema de Parcs Territorials els següents:

- els Parcs territorials del Riu Segre (Fluvial i de Rufeia)
- el Parc de Butsenit
- el Parc de Granyena
- el Parc Alcalde Pons- Les Basses
- el Parc de la Cerdera- Polvorin

C. Parcs Urbans (PU)

Comprèn aquelles àrees qualificades de verd públic, que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera tres hectàrees de sòl. L'estructura dels Parcs Urbans de Lleida es centra en la recuperació i potenciació de l'espai central més característic de la ciutat -el Turó de la Seu Vella-, l'articulació d'un conjunt de parcs de contacte de la ciutat amb l'horta relacionats per un anell concèntric en un radi d'aproximadament un quilòmetre al centre; i un conjunt de parcs de caràcter radial o lineal al llarg de certs elements urbans, com ara el canal de Seròs, els caixers del riu o d'altres elements del sistema hidrològic, i de sendes com la del ferrocarril.

Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:

- 1.- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
 - 2.- Parc Urbà de Gardeny-Templers
 - 3.- Parc Urbà de Vallcalent-Mariola
 - 4.- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
 - 5.- Parc Urbà dels Hospitals-Balàfia
 - 6.- Parc Urbà del Secà de Sant Pere-Marimunt
 - 7.- Parc Urbà del Riu Segre
 - 8.- Parc Urbà dels Camps Elisis
 - 9.- Parc Urbà del Polígon Industrial
 - 10.- Parc Urbà de Magraners - Quatre Pilans
 - 11.- Parc Urbà del Canal de Seròs
 - 12.- Parc Urbà de Rufeia - Instituts
 - 13.- Parc Urbà de la Caparrella
 - 14.- Parc Urbà del Castell de Raïmat
 - 15.- Parc Urbà del Vilot de Sucs
- 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.

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.



Ajuntament de Lleida

E. Verds Urbans o Places (VU)

Compren els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, preparades per a funcions variades (representatives i de participació a nivell de ciutat i/o de barri, i places d'alta activitat urbana) que acolliran normalment activitats lúdiques i de festa i participació. Accepten l'ús d'aparcament i/o equipament soterrani però de propietat i servei públic.

Constitueixen el sistema de places i verds urbans, els espais identificats amb la clau VU en els plànols d'ordenació del Pla General.

F. Espais lliures lineals (VL)

Compren les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada. La funció dels espais lliures lineals és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures. Les zones verdes situades al centre (rambles) o als laterals (passeigs, avingudes, bulevards) estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuals.

Constitueixen el sistema d'espais lliures lineals, els espais identificats amb la clau VL en els plànols d'ordenació del Pla General.

G. Verds esportius (VE)

Són espais lliures ocupats per esports a l'aire lliure, com ara els camps de futbol, l'atletisme, la petanca, el tir amb arc, etc, que tenen la limitació específica de no poder tenir més d'un 5% edificat. La seva utilització esportiva es promocional i transitòria. En el procés de transformació urbana han de tendir cap a una zona verda (VJ).

Actualment s'identifiquen amb la clau VE 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:

Els elements del sistema d'espais lliures corresponents als Parcs d'Interès Natural i als Parcs Territorials, s'hauran d'ordenar bàsicament mitjançant Plans Especials i/o programes de gestió, tenint en compte la preceptiva legislació de tipus sectorial que afecti a la seva naturalesa.

Els Parcs d'Interès Natural i els Parcs Territorials que posseeixen valors ecològics tenen la consideració d'espais naturals acord amb la Llei 12/85 d'espais naturals, en la seva disposició addicional segona. Acord amb aquesta condició es podran establir les mesures necessàries per a promoure, en els casos que sigui aconsellable, la declaració d'una figura legal de protecció d'àmbit superior a l'actual.



Ajuntament de Lleida

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.

a) Ordenació dels Parcs d'Interès Natural:

Als espais del sistema de Parcs d'Interès Natural són d'aplicabilitat les normes del Decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, i en particular les següents:

- és d'aplicació el règim urbanístic del sòl no urbanitzable
- la circulació motoritzada camp a través resta prohibida, amb les excepcions previstes a la Llei d'espais naturals en relació a les activitats agro-pecuàries, silvícoles i similars.
- les activitats extractives es regulen d'acord amb la Llei de Catalunya 12/81, de 24 de desembre, excepte quan el planejament urbanístic o altres regulacions impliquin un grau de protecció més alt.
- els projectes d'obres i instal·lacions susceptibles de perjudicar notòriament els valors protegits hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental segons la legislació específica en la matèria.

Els Parcs d'Interès Natural són classificats en aquest Pla General com a sòl no urbanitzable de protecció especial. Els límits són transcripció dels plànols normatius del PEIN en el cas dels àmbits de Mas de Melons i Alfés inclosos al terme municipal de Lleida.

b) Ordenació dels Parcs Territorials:

En l'ordenació dels Parcs Territorials es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i regenerant la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben. Específicament, pel Parc Territorial de les Basses, d'acord a l'estat actual, l'ús esportiu i residencial mòbil són compatibles amb una limitació del 50% de la superfície total. En la resta d'aquests usos, es limiten al 20% de la superfície total.

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,...)
- 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:



Ajuntament de Lleida

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 imprescindiblement 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 Parcials s'haurà de complir, també, allò que es disposa en l'Art. 4 de l'Annex al Reglament de Planejament o disposicions similars.

d) Ordenació dels verds urbans o places

El disseny de les Places i verds urbans, permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic.

e) Ordenació dels espais lliures lineals

Els espais lliures lineals, identificats amb la clau VL en els plànols d'ordenació són els elements de gran escala que asseguren la connectivitat del sistema d'espais lliures, i per la seva funcionalitat de pas i passeig no poden tenir usos compatibles. La seva ordenació ha d'efectuar-se amb arbrat i jardineres si s'escau, així com amb l'adopció de paviments tous adients al seu caràcter. Són incompatibles els usos d'infraestructura i serveis públics pel que respecta a estacions de transformació i/o distribució, excepte en el pas de canalitzacions i/o les xarxes, que no obstant hauran de respectar el caràcter d'espai lliure i de zona verda. També es restringirà l'ús d'aparcament al mínim necessari i en els mateixos no es podran obrir guals o passos de vehicles si no són estrictament necessaris, és a dir no hi han altres alternatives d'accés als immobles privats de la zona.

f) Ordenació dels espais verds esportius

La seva funcionalitat com espais d'ús esportiu (promocional i transitori) permet que siguin edificats amb un 5% de la seva superfície total, sempre per usos esportius i pels serveis i/o usos de restauració i/o socio-culturals, vinculats amb les activitats o els usos principals. També es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals. No obstant, totes aquestes instal·lacions i edificacions tindran el caràcter urbanístic provisional, és a dir, l'Ajuntament de Lleida podrà procedir al seu enderroc i transformació en zona verda quan ho requereixi la dimensió de la ciutat, sense cap tipus d'indemnització.



Ajuntament de Lleida

g) Ordenació dels espais lliures privats

Els espais lliures privats no edificats però també enjardinats i/o arbrats formen part del conjunt del sistema d'espais lliures de la ciutat. Poden tenir la consideració d'un subsistema de propietat privada si els plànols d'ordenació així ho grafien. En la resta de casos solament tenen una definició residual com l'espai lliure privat entre els límits de la zona o illa i de l'envoltant de l'edificació. En els espais verds privats que qualifiqui el Pla General o els que s'incorporin a través del corresponent Pla Especial, el manteniment podrà ser públic si l'ús de servei públic, vinculat a uns horaris i unes condicions d'accés determinades en el Pla, si s'aprova un conveni urbanístic de gestió entre els titulars de l'espai i l'Ajuntament de Lleida. Les funcions de gestió i de manteniment podran ser compartides, però la condició mínima és que l'espai resti obert a l'ús públic un mínim de 4 hores diàries.

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.

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.

BLOC QUART – ORDENACIÓ DEL SÒL

APARTAT 2 – DISPOSICIONS PARTICULARS

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

Comprèn les zones desenvolupades en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions o bé, en base a plans parcials, plans especials i/o estudis de detall desenvolupats sota les prescripcions del PGOU de 1956 ó del PGM de 1979.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la millora qualitativa de l'espai públic, de l'espai lliure privat i el manteniment i rehabilitació de l'edificació existent.



Ajuntament de Lleida

En desenvolupament del present Pla General serà possible l'establiment de convenis de gestió d'ús de l'espai lliure privat situat entre els blocs, de forma que el manteniment sigui a càrrec de la Paeria i l'ús sigui públic, tot mantenint el domini privat de l'espai, segons es regula en el Sistema d'Espais Lliures.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar estudis de detall amb l'exclusiva finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990.

En els àmbits no ordenats directament pel present Pla, prèviament a l'edificació, serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall que ordeni cada unitat de zona i un projecte de parcel·lació de la mateixa.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 800 m² amb un front mínim de 18 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En els àmbits no ordenats per aquest Pla es fixa en el 60 % de la superfície de la parcel·la; fixant unes enretirades a límits laterals i fons de la parcel·la d'un mínim de 6 m i una distància mínima entre edificis situats en parcel·les diferents de 16 m.

4.5.- No s'admeten altells i en planta soterranis s'admetrà l'ocupació total de la parcel·la.

4.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4.

5.- Condicions particulars d'ús.

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

6.- Subzona 2E1. Zona d'edificació oberta subzona 1, en l'àmbit de la Llotja.

Tipus d'ordenació: edificació oberta

1 S'estableix una ordenació principal amb ordenació en volumetria específica configuració flexible, establint el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de l'edificació, el 80% de la superfície determinada pel perímetre regulador i una alçada màxima segons el plànol "3.Proposta".

Es fixa l'alçada reguladora màxima en funció del següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
16	52
22	71

2. Com ordenació alternativa a la principal, es determina l'ordenació d'acord als següents paràmetres:



Ajuntament de Lleida

- Índex d'edificabilitat net: 5,885 m² de sostre/m² de sòl
- Ocupació màxima de la zona d'aprofitament privat: 40%
- Nombre màxim de plantes: 21
- Separacions de l'edificació al vial de l'Avinguda. De Tortosa: 10 m.

L'ordenació es concretarà mitjançant estudi volumètric d'acord al previst en l'article 94 del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme i projecte arquitectònic únic per a cada unitat de zona. L'alçada màxima corresponent a 21 plantes serà de 68 m.

3. Condicions d'urbanització.

L'urbanització de l'Avinguda de Tortosa inclosa en l'àmbit de la modificació anirà vinculada a la construcció de l'edifici de la Llotja i s'executarà de forma simultània a l'edificació.

7.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta.

7.1 La clau genèrica 2E, rebrà els subíndex necessaris per identificar l'adscripció dels sostres corresponent al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents:

7.1.1 Subzona 2EPG, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció oficial en règim general, amb els següents paràmetres d'ordenació:

Es destinarà el 100% dels sostres a habitatges amb protecció oficial de règim general.

La densitat neta és de 70 m²st/habitatge.

7.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges amb protecció pública de la subzona 2EPO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Art. 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F

1.- Definició de la zona.

Compren les zones edificables en edificació oberta, sense espai lliure privat, envoltades d'espai públic.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la correcta inserció en la trama urbana del sòl privat i la potenciació i millora qualitativa de l'espai públic que l'envolta, garantint les relacions de connectivitat i transparència amb els grans espais lliures de l'entorn.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present apartat.

3.1.- Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

3.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN): El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes i cossos volats tancats.

3.3.- Densitat neta. La densitat neta de la zona es fixa en 1 hab/100 m²st.

3.4.- Condicions de parcel·la: Es fixa la parcel·la mínima en 340 m², amb un front mínim de 13 m.

3.5.- Ocupació de l'edificació: Es permet una ocupació màxima del 100% de la parcel·la, tant en plantes soterrani com en plantes pis. No s'admeten altells.

3.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes es regula segons determinacions del plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima, segons determinacions de l'article 44 de les Normes del Pla general d'ordenació.

3.7.- Aparcament vinculat a l'edifici: Es regula segons determinacions de l'article 119 i l'annex 4 de les Normes del Pla general d'ordenació.

Per tal de poder donar compliment a l'execució de la reserva d'aparcament necessària, en compliment de les previsions del planejament vigent o d'altres sectorials que hi siguin d'aplicació, s'estarà a allò establert a l'article 146 de les Normes del Pla general, que determina que l'aprofitament



Ajuntament de Lleida

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.

És condició normativa que qualsevol tipus d'accés ala aparcaments es realitzi des de la parcel·la privada.

4.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. Les plantes baixes de les edificacions seran obligatòriament no residencials i s'hi podran establir els usos complementaris indicats en l'annex 2 del Pla general per la zona d'edificació oberta, clau 2E. A més, pel que fa la regulació del sostre comercial, s'haurà d'adequar al nou Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'habitatge plurifamiliar admetrà, tant el de règim lliure, com el de protecció en qualsevol dels tipus legalment establerts.

5.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis.

5.1 La clau genèrica 2F, rebrà els sub-índex necessaris per identificar l'adscripció dels sostre corresponent al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents:

5.1.1 Sub-zona 2F PO, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció, amb els següents paràmetres d'ordenació:

- El sostre residencial assignat a la sub-zona correspon obligatòriament al del tipus d'habitatge amb protecció en qualsevol dels règims legalment establerts.*
- Es destinarà com a mínim del 50% del sostre a habitatges de protecció oficial en règim general i especial (HPRG i E).*
- La densitat neta és de 85 m²st/habitatge.*
- Mitjançant projecte unitari de varies edificacions es podran combinar/agrupar les diferents modalitats d'habitatges amb protecció, garantint el seu destí global i el compliment de la reserva de cada tipus d'habitatge amb protecció establerta.*

5.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública de la sub-zona 2F PO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.



Ajuntament de Lleida

1.7.1 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent.

Total àmbit de la modificació del PGOU

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		28.496,90				
	ESPAIS LLIURES		SÒL	VOL	TOTAL	%
	VJ		12.557,11	0,00	12.557,11	
	VL		8.248,64	0,00	8.248,64	
	TOTAL		20.805,75	0,00	20.805,75	73,01%
	EQUIPAMENTS					
	EC		5.042,79	0,00	5.042,79	
	TOTAL		5.042,79	0,00	5.042,79	17,70%
	VIALITAT					
	VB		398,36	0,00	398,36	
	TOTAL		398,36	0,00	398,36	1,40%
SISTEMES	TOTAL		26.246,90	0,00	26.246,90	92,10%
	ZONES					
	2F		1.800,00	0,00	1.800,00	7,12%
	2FPO		450,00	900,00	1.350,00	1,78%
ZONES	TOTAL		2.250,00	900,00	3.150,00	7,90%
SOSTRE EDIFICABLE						26.862,38
			No Residencial	Residencial HLL	Residencial HPO	Total
2F			1.800,00	14.092,12	0,00	15.892,12
2FPO			450,00	0,00	10.520,26	10.970,26
			2.250,00	14.092,12	10.520,26	
DENSITAT						93,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE						232



Ajuntament de Lleida

Àmbit UA 93

ÀMBIT UA 93	UA 93	25.277,28				
	ESPAIS LLIURES	SUBSOL	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VJ	0,00	12.557,11	0,00	12.557,11	
	VL	0,00	8.248,64	0,00	8.248,64	
	TOTAL	0,00	20.805,75	0,00	20.805,75	82,31%
	EQUIPAMENTS					
	EC	0,00	923,17	0,00	923,17	
	EC placa	0,00	900,00	0,00	900,00	
	TOTAL	0,00	1.823,17	0,00	1.823,17	7,21%
	FERROVIARI					
	F	363,73	0,00	0,00	0,00	1,44%
	VIALITAT					
	VB	0,00	398,36	0,00	398,36	
	TOTAL	0,00	398,36	0,00	398,36	1,58%
SISTEMES	TOTAL	363,73	23.027,28	0,00	23.391,01	91,10%
	ZONES					
	2F	0,00	1.800,00	0,00	1.800,00	7,12%
	2FPO	0,00	450,00	900,00	1.350,00	1,78%
ZONES	TOTAL	0,00	2.250,00	900,00	3.150,00	8,90%
SOSTRE EDIFICABLE REAL						26.862,38
			No Residencial	Residencial HLL	Residencial HPO	Total
2F						
Alineació Edificació			1.800,00	10.800,00	0,00	12.600,00
Cossos volats tancats (MPGOU)			0,00	1.636,12	0,00	1.636,12
Cossos sortints volades - (Art. 54 PGL)			0,00	1.656,00	0,00	1.656,00
TOTAL			1.800,00	14.092,12	0,00	15.892,12
2FPO						
Alineació Edificació			450,00	0,00	8.100,00	8.550,00
Cossos volats tancats (MPGOU)			0,00	0,00	1.210,13	1.210,13
Cossos sortints volades - (Art. 54 PGL)			0,00	0,00	1.210,13	1.210,13
TOTAL			450,00	0,00	10.520,26	10.970,26
2EPG			0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL			0,00	0,00	0,00	0,00
DENSITAT				100,00 m²/hab	85,00 m²/hab	93,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE				124	108	232



Ajuntament de Lleida

Fora àmbit UA 93

TOTAL FORA ÀMBIT	SUC	3.219,62				
	ESPAIS LLIURES		SÒL	VOL	TOTAL	%
	VJ		0,00	0,00	0,00	
	VL		0,00	0,00	0,00	
	TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00%
	EQUIPAMENTS					
	EC		3.219,62	0,00	3.219,62	
	TOTAL		3.219,62	0,00	3.219,62	100,00%
	VIALITAT					
	VB		0,00	0,00	0,00	
	TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00%
SISTEMES	TOTAL		3.219,62	0,00	3.219,62	100,00%
	ZONES					
	-		0,00	0,00	0,00	0,00%
ZONES	TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00%
SOSTRE EDIFICABLE						0,00
			No Residencial	Residencial HLL	Residencial HPO	Total
			0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00

1.8 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte resoldre les dues problemàtiques diferenciades que presenta l'actual ordenació establerta en l'àmbit del PAU UA93:

a) Implantació de l'equipament comunitari:

L'objectiu principal és l'ajust de les condicions volumètriques del sistema d'equipament comunitari, amb la finalitat de possibilitar la implantació del nou edifici d'hospitalització de salut mental, destinat a l'ampliació del recinte de l'Hospital Universitari Santa Maria, i afavorir el desplegament de noves accions referents a la salut mental establertes al Pla Director d'espais de l'Hospital.

La ubicació de l'equipament sanitari es manté amb front al carrer Roda d'Isàbena, es planteja com un bloc lineal que manté la superfície prevista d'equipament de 1.823,17 m², i s'augmenta l'alçada fins a quatre plantes pis.

Es proposa la vinculació entre l'àmbit del PAU UA 93 i el terreny qualificat d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers l'Enginyer Antoni Llobet i de Cal Benet, per reubicar les dues peces destinades a habitatge de protecció i de facilitar l'augment de superfície necessària pel nou edifici sanitari. Per tant, es modifica la delimitació del PAU i es constitueix com a polígon discontinu.

Les dues peces residencials situades sobre l'equipament placa, de sis plantes pis i amb un sostre total de 6.217,85 m², es reubiquen fora de l'àmbit de la UA 93, i s'ubiquen sobre



Ajuntament de Lleida

l'equipament comunitari, deixant-lo en planta baixa i ubicant en vol l'habitatge de protecció. Aquest àmbit passa a tenir qualificació per nivell 2EPG/EC(0), resultat de la combinació de sistema i zona.

b) Implantació de l'aprofitament de sòl privat:

L'objectiu de la modificació és garantir la conjunció entre viabilitat tècnica i econòmica de l'àmbit i afavorir el seu desenvolupament amb la construcció de nous habitatges que garanteixin el compliment de les normatives vigents, sense que el cost de la construcció resulti extremadament excessiu, i esdevingui inviable des del punt de vista urbanístic i econòmic.

Es proposa una ordenació en dos blocs alineats al front de l'Av. Onze de Setembre, de 56,25 m x 16,00 m, amb 6 plantes d'ús residencial, en els que es mantenen els 1.800,00 m² de sòl i els 12.436,12 m² de sostre d'aquesta qualificació. En planta baixa els usos no podran ser residencials, i en planta soterrani es situen els aparcaments vinculats a l'edifici, amb accés possible directe des de l'Av. Onze de Setembre i unes dimensions que faciliten la seva construcció.

El canvi de quatre a dos blocs residencials implica reubicar la superfície dels cossos sortints tancats (regulats per l'art. 54 del PGOU) i dels cossos volats tancats (derivats de la MP del PGOU de delimitació de la UA 93) de les façanes, mantenint el còmput global permesa per l'ordenació anterior.

El canvi de quatre a dos blocs residencials no permet materialitzar el total de la superfície dels vols de les façanes permesa per l'ordenació anterior, que és el resultat de la superfície dels cossos sortints tancats, regulats per l'art. 54 del PGOU, i dels cossos volats tancats, derivats de la MP del PGOU de delimitació de la UA 93. Es proposa afegir als nous volums una vuitena planta enretirada, segons les determinacions dels plànols d'ordenació, que aculli la superfície dels cossos tancats que s'han de reubicar en cada planta.

Finalment, amb la reubicació i modificació de les dimensions de les peces també es reordena el sistema d'espais lliures. A la part central s'augmenta la superfície qualificada de zones verdes i jardins (VJ), mentre que la superfície qualificada de verd lineal (VL) es redueix lleugerament, amb resultat total de 20.805,75 m² de sistema d'espais lliures. Aquesta proposta manté el còmput global dels sòls qualificats de sistema previstos pel PGL aprovat i vigent, que provenen dels previstos al PAU UA 93.

Pel que fa al verd lineal, a l'extrem oest de l'àmbit s'hi desenvolupa soterrada part de la infraestructura ferroviària d'Adif, pel que part d'aquests terrenys es qualifiquen per nivells amb la clau VL/F(-1), resultat de la combinació del sistema d'espais lliures i del sistema ferroviari en subsol.

Així, la modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Concretar la reserva de sòl i sostre destinat a equipament comunitari en una nova peça de volumetria i alçada adequada a les necessitats d'ampliació de l'Hospital Universitari Santa Maria.
2. Modificar la delimitació del PAU UA 93, constituint-se com a polígon discontinu, per vincular un nou àmbit fora del PAU on reubicar el sostre destinat a habitatges amb protecció pública situats sobre l'equipament placa.



Ajuntament de Lleida

3. Ajustar l'ordenació dels blocs destinats a sostre d'aprofitament privat, per fer-los viables des del punt de vista tècnic.
4. Mantenir del còmput global de superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics i de sistema d'equipaments públics.
5. Crear una nova "qualificació per nivells", que permeti compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat ja determinada en els plànols d'ordenació del PGOU, però a manca de definir a la normativa.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

ÀMBIT UA 93	UA 93	28.496,90				
	ESPAIS LLIURES	SUBSOL	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VJ	0,00	14.154,16	0,00	14.154,16	
	VL	0,00	6.651,59	0,00	6.651,59	
	TOTAL	0,00	20.805,75	0,00	20.805,75	73,01%
	EQUIPAMENTS					
	EC	0,00	1.823,17	0,00	1.823,17	
	EC placa	0,00	3.219,62	0,00	3.219,62	
	TOTAL	0,00	5.042,79	0,00	5.042,79	17,70%
	FERROVIARI					
	F	363,73	0,00	0,00	0,00	1,28%
	VIALITAT					
	VB	0,00	398,36	0,00	398,36	
	TOTAL	0,00	398,36	0,00	398,36	1,40%
SISTEMES	TOTAL	363,73	26.246,90	0,00	26.610,63	92,10%
	ZONES					
	2F	0,00	1.800,00	0,00	1.800,00	6,32%
	2FPO	0,00	450,00	900,00	1.350,00	1,58%
ZONES	TOTAL	0,00	2.250,00	900,00	3.150,00	7,90%
SOSTRE EDIFICABLE REAL					26.862,38	
		No residencial	Residencial HLL	Residencial HPO	Total	
2F						
Alineació Edificació		1.800,00	11.654,34	0,00	13.454,34	
Cossos volats tancats (MPGOU)		0,00	1.083,46	0,00	1.083,46	
Cossos sortints volades - (Art. 54 PGL)		0,00	1.354,32	0,00	1.354,32	
TOTAL		1.800,00	14.092,12	0,00	15.892,12	
2FPO						
Alineació Edificació		450,00	0,00	2.700,00	3.150,00	
Cossos volats tancats (MPGOU)		0,00	0,00	327,60	327,60	
Cossos sortints volades - (Art. 54 PGL)		0,00	0,00	409,50	409,50	
TOTAL		450,00	0,00	3.437,10	3.887,10	
2EPG						
		0,00	0,00	7.083,16	7.083,16	
TOTAL		0,00	0,00	7.083,16	7.083,16	
DENSITAT				85,00 m²/hab	93,00 m²/hab	
				70,00 m²/hab		
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE			124,00	136,00	260	



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 possibilitat d'implantar un nou equipament sanitari, destinat a l'ampliació del recinte de l'Hospital Universitari Santa Maria, segons les necessitats establertes al Pla Director d'espais del HUSM.

L'augment del volum destinat a equipament es justifica per la necessitat de satisfer les necessitats de programa i dimensions de l'edificació indicades pel Departament de Salut. Així mateix, la ubicació de l'equipament es manté amb front al carrer Roda d'Isàbena, ja que és la situació òptima perquè el nou edifici disposi de connexió directa amb la resta del conjunt de l'Hospital.

El fet que l'equipament sanitari hagi de créixer en alçada, impossibilita la materialització de les dues peces situades en planta pis sobre aquest equipament i destinades a habitatges amb protecció. Per tant, la proposta de reubicació de la previsió dels sostre d'habitatges es justifica per facilitar l'augment de superfície necessària pel nou edifici sanitari, permetre que l'equipament deixi de tenir la determinació d'equipament placa i eliminar les servituds d'altres usos.

L'elecció del terreny ubicat a l'antic SUR 5, barri de Copa d'Or, per vincular-lo al PAU UA 93 per situar-hi les peces d'habitatges amb protecció, té la seva justificació en tractar-se d'uns terrenys qualificats d'equipament comunitari de titularitat municipal, sense estar reservats actualment a cap ús concret, i amb capacitat per acollir l'aprofitament residencial en plantes pis sobre una zona destinada a equipament comunitari.

L'entorn d'aquests terrenys té caràcter residencial, i es troba envoltat d'altres equipaments comunitaris i d'usos que es consideren adequats per ubicar-hi la reserva d'habitatges amb protecció.

Pel que fa a la modificació de l'ordenació de l'aprofitament privat, resulta adequada l'opció de dos nous blocs alineats al de l'Av. Onze de Setembre, ja que permeten unificar aparcaments, complint les regulacions de l'Annex 2 i fent-los viables tècnicament.

Aquesta nova volumetria també manté el concepte de blocs aïllats permeables amb la zona verda de l'entorn, i garanteix totes les façanes dels edificis als espais oberts, fet que afavoreix un adequat assolament i ventilació per uns habitatges de qualitat. Per les seves dimensions, els dos blocs també permeten disposar d'una planta soterrani destinada a aparcament que és urbanísticament i tècnicament viable.

L'ordenació anterior, fruit de la Modificació puntual del PGL que incloïa la creació de la nova zona d'edificació oberta, clau 2F, i la delimitació del PAU UA 93, permetia una superfície d'aprofitament corresponent als cossos volats tancats que sobresurten de les línies de façana. Aquesta superfície volada tancada s'afegia a la superfície permesa dels cossos



Ajuntament de Lleida

sortints tancats, regulats per l'art. 54 del PGOU, pel que resultava que la superfície admesa dels vols tancats en la clau 2F era del 100% de la longitud de les façanes.

A causa de la reordenació de quatre a dos blocs, part del sostre residencial resultant de la suma de les superfícies dels cossos sortints tancats (art. 54) i dels cossos volats tancats (MP PGOU), permesos per l'ordenació anterior, no es pot materialitzar en les plantes pis. Per aquest motiu, s'afegeix una planta vuitena als dos blocs, justificada per la necessitat de mantenir el còmput global del sostre d'aprofitament privat previst al PAU UA 93, i conservar la superfície dels sistemes d'espais lliures. En aquest sentit, s'inclou a la normativa la regulació de les condicions del total de la superfície permesa dels cossos volats tancats a la clau 2F.

Per tal de donar compliment a les determinacions legals establertes en l'article 97.2bis.a) i 98.1 del TRLU, s'ha realitzat un càlcul del que comporta la modificació respecte del còmput de zones verdes i equipaments comunitaris en el conjunt de l'àmbit de la modificació.

La modificació estableix l'augment del sistema d'equipaments comunitaris del PAU amb la peça en el nou àmbit discontinu. Aquesta peça es qualifica per nivell, fet que permet establir usos diferents en el vol i sòl, pel que es crea una part d'equipament placa sobre la que es trasllada el sostre d'habitatges amb protecció oficial com a dret de vol d'aprofitament privat.

Pel que fa als espais lliures, es disminueix la superfície de verds lineals, situats en el perímetre de l'illa, i s'augmenta el verd jardí, situat a l'interior de l'illa com una gran plaça vinculada als edificis. Aquests ajustos garanteixen el manteniment de la superfície del conjunt dels espais lliures.

Qualificació		PGOU	MPOU
Àmbit UA 93			
Sistema d'equipament comunitari	Clau EC	923,17	1.823,17
Sistema d'equipament comunitari (placa)	Clau EC	900,00	3.219,62
Sistema d'espais lliures: Verd Jardí	Clau VJ	12.557,11	14.154,16
Sistema d'espais lliures: Espais Lineals	Clau VL	8.248,64	6.651,59
Subtotal		22.628,92	25.848,54
Fora de l'àmbit SUC			
Sistema d'equipament comunitari	Clau EC	3.219,62	0,00
Sistema d'equipament comunitari (placa)	Clau EC	0,00	0,00
Sistema d'espais lliures: Verd Jardí	Clau VJ	0,00	0,00
Sistema d'espais lliures: Espais Lineals	Clau VL	0,00	0,00
Subtotal		3.219,62	0,00
Conjunt àmbit de la modificació			
Sistema d'equipament comunitari	Clau EC	5.042,79	5.042,79
Sistema d'espais lliures	Clau VL, VJ	20.805,75	20.805,75
Subtotal		25.848,54 m²	25.848,54 m²



Ajuntament de Lleida

Per tant, la proposta garanteix el manteniment de la superfície de sistemes locals prevista pel Polígon d'Actuació Urbanística i que es va incorporar al Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

Finalment, pel que fa als accessos a l'equipament, es faciliten els accessos rodats des de l'Avinguda Onze de Setembre i Passeig de Ronda per la banda del carrer Sant Hilari, ja que el projecte d'urbanització de la UA 93 preveu que el carrer Sant Hilari disposi d'una calçada amb 2 carrils per sentit.

Els accessos de vianants i en bicicleta també estan ben resolts amb la urbanització de la UA 93, que preveu voreres amples amb arbrat, la incorporació de carril bici al carrer Roda d'Isàbena enllaçat amb el carril bici de l'Avinguda Onze de Setembre, i la calçada amb únicament un carril rodat per sentit. Aquesta secció de vial correspon a un carrer amb poc trànsit rodat i amb connexió amb el gran espai lliure de l'interior de l'illa, pel que es considera adequada la ubicació de l'edifici de l'equipament comunitari.

D'aquesta manera la proposta no solament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les preexistències urbanes i amb els usos actuals del sòl confrontants, i planteja una ordenació que millora les previsions inicials del Planejament vigent.

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

2.2 Planejament proposat.

Els objectius de la present modificació es concreten en:

1. Modificar el 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 Modificació, per la delimitació del PAU UA 93 com a polígon discontinu amb dos àmbits.
2. Modificar l'article 45 – Paràmetres de l'ordenació del Pla general de Lleida, per afegir un apartat segon per regular la nova “qualificació per nivells”, que permet establir la compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat.
3. Modificar l'article 166 bis – Zona d'edificació oberta sense espais lliures privatis, clau 2F, per regular a l'apartat 3 les condicions dels cossos volats tancats.

2.3 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA 93 per la implantació d'un equipament sanitari, la reordenació de la zona d'edificació oberta i la reubicació dels habitatges de protecció, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes



Ajuntament de Lleida

individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

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

2.4 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.

La proposta afecta únicament el sòl urbà i no es troba en cap dels supòsits enumerats en l'article esmentat, així com tampoc varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible la proposta, en coherència al principi definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, planteja una utilització racional del territori i desenvolupa un model d'ordenació compacta on es garanteix l'atenció a les necessitat social d'accés a l'habitatge i la cohesió social mitjançant la regulació del sòl de manera que afavoreix la mescla equilibrada de grups socials. Així mateix, la proposta no suposa l'alteració de medi ambient urbà on es circumscriu la modificació del planejament.

2.5 Justificació de la mobilitat generada.

D'acord amb el 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

2.6 Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere.

La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, té, entre d'altres finalitats, la de garantir que les polítiques públiques integrin la perspectiva de gènere en tots els seus àmbits. En aquest sentit, l'article 3, de principis d'actuació dels poder públics, disposa el següent:

Sisè. Perspectiva de les dones: els poders públics han de fer valer les aportacions de les dones en la construcció, el manteniment i la transformació de la societat; fer visibles i reconèixer les diferències, les singularitats i les particularitats territorials, culturals, ètniques, religioses, personals, d'edat, estat de salut, socioeconòmiques i d'orientació i identitat sexuals de dones i homes sense exclusions; reconèixer les dones com a subjectes socials, econòmics i polítics, i destacar les experiències vitals tant de dones com d'homes.

Així mateix, la Llei 17/2015 preveu un conjunt de mesures i de polítiques públiques que les diferents Administracions Públiques, depenent de les seves competències, han d'adoptar per contribuir en l'objectiu desitjat, és a dir, la igualtat efectiva entre dones i homes.

Entre aquestes mesures, destaquen aquelles relatives a la planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat. En concret, l'article 53 de la Llei 17/2015 estableix:

Article 53. Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat

1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

2. Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:

a) La formació en perspectiva de gènere del personal tècnic i polític que es dedica a la planificació urbanística i en els àmbits de la mobilitat, l'habitatge i el medi ambient.

b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.

c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i properes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat



Ajuntament de Lleida

del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

e) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

f) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.

g) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.

h) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Així, el present estudi pretén considerar l'impacte de gènere que la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida a l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística UA 93, pot causar en regular qüestions com la ubicació dels equipaments públics i la seva connexió amb la xarxa viària i la mobilitat, la tipologia d'edificis per la seva relació directa amb la seguretat pública, o la ubicació, proximitat i accessibilitat de zones verdes.

2.6.1. Reforç de la mixtura d'usos en el teixit urbà

La nova ordenació preveu la conservació de l'espai lliure existent a l'interior de l'illa com una gran zona verda que complementa el nou equipament sanitari. L'entorn de l'àmbit de la modificació és de caràcter residencial, pel que la proposta també preveu mantenir part dels habitatges de protecció oficial previstos i reordena els blocs d'habitatges privats.

La implantació d'un nou ús a l'equipament, i la conservació de l'ús residencial, tant de protecció oficial com lliure, millora la diversitat, dona un ús més amable a la zona verda i de jardí, i equilibra l'activitat que es porta a terme en els diferents moments del dia a l'àmbit, aportant un valor afegit de seguretat dels residents.

Pel que fa a l'àmbit discontinu al barri de Copa d'Or, la nova peça destinada a equipament en planta baixa i a habitatges de protecció oficial en plantes pis també contribueix a la mescla d'usos en el teixit urbà desitjada.



Ajuntament de Lleida

2.6.2. Compacitat dels sòls privats

Dintre d'un model d'edificació oberta o en bloc, necessari per assegurar el manteniment de la permeabilitat amb la zona verda de l'entorn, la proposta preveu que els quatre blocs es compactin en dos peces, aconseguint així el doble objectiu d'alliberar sòl per als espais lliures i acumular els sòls privats.

Aquesta ordenació s'apropa més a la compacitat pròpia de les ciutats més amables i inclusives, amb més activitat al carrer i més seguretat per a tots els usuaris.

2.6.3. Accessibilitat i connectivitat amb prioritat pel vianant

La característica principal de la nova ordenació és la implantació d'un nou equipament sanitari a l'àmbit, pel que el projecte d'urbanització de la UA 93 té en compte els accessos de vianants i en bicicleta, preveu voreres amples amb arbrat, la incorporació de carril bici al carrer Roda d'Isàbena enllaçat amb el carril bici de l'Avinguda Onze de Setembre, i la calçada amb únicament un carril rodat per sentit.

Aquesta secció de vial correspon a un carrer amb poc trànsit rodat i amb prioritat per la connexió amb la xarxa d'itineraris per vianants i bicicletes. Per tant, l'àmbit té una estructura adaptada al tipus de mobilitat sostenible que practiquen majoritàriament les dones, i suposa una millora en l'equitat a l'accés als espais de lleure per totes les persones.



Ajuntament de Lleida

3 GESTIÓ

La proposta no altera els aprofitaments urbanístics del sector ni la seva distribució en l'espai, en la mesura que els canvis proposats afecten terrenys destinats a sistemes que no tenen aprofitament.

Per aquesta raó, 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 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

5.1 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.

5.1.1 Fonament 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."



Ajuntament de Lleida

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.*

5.1.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

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

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PAU, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i no residencial en la proporció d'usos que s'estableix en la modificació.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, ja que els paràmetres de la proposta són el resultat de l'estudi per a l'adequació volumètrica de l'edificació i la seva integració a l'entorn urbà i a la correcta relació tipològica dels habitatges amb la ordenació prevista.

El sòl és adequat perquè està situat en una posició que completa la zona perimetral de la ciutat, disposa de tots els recursos en el seu entorn immediat, es possibilita la implantació d'un nou equipament sanitari adequat a les necessitats del Departament de Salut, i a més a més, s'emmarca i dona una escala adequada a l'actual zona verda.

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.



Ajuntament de Lleida

La modificació es limita a l'ajust de les superfícies destinades a equipaments comunitaris i espais lliures i la reubicació de les peces d'aprofitament privat destinades a habitatges, sense tenir incidència sobre la vialitat.

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. La proposta no té incidència en la xarxa viària, 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.

Tot i que la modificació afecta el sistema d'espais lliures, la seva superfície no varia. Per tant, no hi ha cap augment de la despesa de manteniment dels espais públics.

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 l'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 localització d'un nou equipament comunitari que possibilita la Modificació suposaria uns ingressos de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 4,28% del Pressupost d'execució material. Aquest impost es pagaria una sola vegada i que, per tant, no tindria repercussió important en els ingressos anuals.
- Impost dels béns immobles: IBI



Ajuntament de Lleida

Considerant que el nou equipament sanitari serà públic, no hi haurà ingressos per aquest concepte, ja que aquest tipus d'equipament estan exempts del pagament. Per tant, no suposa ni un augment ni una disminució del ingressos.

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.

5.2 Viabilitat econòmica.

Aquest estudi econòmic pretén justificar que la modificació puntual 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, i el sector continua essent viable.

Despeses d'urbanització:

D'acord amb l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del Polígon d'actuació urbanística PAU UA 93 comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderrocs d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
- Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

El nou àmbit fora del PAU UA 93 no té despeses d'urbanització vinculades, ja que es tracta d'un terreny situat en sòl urbà consolidat, ja urbanitzat i sense altres costos previstos.

Per tant, la present modificació puntual del PAU UA 93 no modifica ni augmenta les obres d'urbanització de l'àmbit, ni dels costos d'enderrocs i indemnitzacions, ni de les connexions a infraestructures de serveis exteriors, pel que no comporta una variació de les despeses d'urbanització i no necessari el seu càlcul.

Repercussió de costos:

L'edificabilitat total a desenvolupar en el PAU UA 93 es manté, i únicament es proposa la reordenació de l'edificació de l'àmbit, mantenint el còmput total del sostre previst.



Ajuntament de Lleida

La modificació no altera el valor de repercussió de la urbanització i indemnitzacions, pel que es manté sobre el sostre de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat.

Valor del sòl:

La modificació de les peces destinades a aprofitament privat es justifica per fer urbanísticament i tècnicament viables els dos blocs d'habitatges, per facilitar la construcció i accessos als aparcaments en planta soterrani, fet que millora la viabilitat econòmica dels edificis privats.

El valor del sòl corresponent als habitatges de protecció oficial es manté, partint dels mòduls establerts pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, pel que la modificació puntual no altera els valors de repercussió del sòl per a cada tipologia de sostre.

Es conclou que la modificació no té incidència sobre la viabilitat econòmica del sector.

L'arquitecta municipal

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

Article 1.

Es modifica l'article 45 de les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, enumerant com a apartat 1 el text vigent i s'afegeix un nou apartat 2, que resta redactat de la manera següent:

Art. 45 Paràmetres de l'ordenació

1. El Pla General determina l'ordenació urbanística mitjançant la regulació del règim del sòl i la qualificació urbanística en base a la zonificació en Sistemes i Zones, amb els paràmetres bàsics següents:
 - a. Els sistemes i les zones es defineixen per la Unitat de Zona (o àdhuc per la Unitat de Sistema), que es medeix per l'ARUZA, segons els criteris de delimitació i de medició d'aquestes normes. La unitat de zona o sistema es pot correspondre o no amb la unitat digital. Aquesta és la unitat digital (gràfica i numèrica) que determina normalment un "polígon digital" o una unitat de topologia, que relaciona les dades numèriques del Pla amb els documents gràfics. Per últim, també es defineix la que podem denominar Unitat d'Ordenació o Illa com un conjunt de parcel·les i/o solars que són edificables, d'acord a les condicions d'ordenació del Pla.
 - b. Les condicions d'edificació i les d'ús que articulen i desenvolupen detalladament la zonificació, es regulen a través de la definició de tipus d'edificació (o subtipus) i l'establiment dels usos generals i activitats i/o instal·lacions.
 - c. Els tipus d'edificació se subdivideixen en tres, que contenen a la vegada subtipus. Són els següents:
 - Tipus d'edificació tancada o en línia
 - Subtipus d'edificació en línia
 - Subtipus d'edificació reculada
 - Tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la
 - Subtipus d'edificació en filera
 - Tipus d'edificació oberta o en bloc
 - d. Els usos i les activitats i/o instal·lacions es regulen per condicions generals d'ús de caràcter urbanístic, i per condicions específiques de compatibilitat segons els nivells i grau d'incidència.
2. En aplicació de l'article 35 del TRLU i amb els objectius que aquest precepte determina, en aquells casos concrets en que es requereix establir la compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat, el Pla preveu la qualificació parcial de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsol dels immobles.

A aquests efectes, s'estableixen "Qualificacions per nivell", que permeten establir usos diferents en el vol, sòl i el subsol o en parts de l'edificació, mitjançant la qualificació combinada de sistemes o de zones i sistemes.

La clau urbanística de les Qualificacions per nivell, resulta de l'agregació de cadascuna de les claus aplicables, separades per una barra i indicant, entre parèntesi, el nivell de la planta on s'aplica la clau corresponent. Per exemple: SX/SF(x).

El subíndex (x) indica el nivell on s'aplica la qualificació corresponent, essent: (0) = Planta baixa, (1) = Primera planta pis, (2) = Segona planta pis... etc. (-1) = Primera



Ajuntament de Lleida

planta sota rasant, (-2) = Segona planta sota rasant... etc. La qualificació sense subíndex expressa la qualificació de la resta de les plantes permeses.

Article 2.

Es modifica l'apartat 3 l'article 166 bis de les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que resta redactat de la manera següent:

7.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present apartat.

3.1.- Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

3.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN): El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes i cossos volats tancats.

El resultat de la suma de les superfícies de volada en plantes dels cossos volats tancats, permesos a la clau 2F, i dels cossos sortints tancats, permesos per l'art. 54, no podrà ser superior al resultat de la fórmula de càlcul següent:

$S=0,90 F \times L \times N$ (essent S = superfície en m²; F = longitud de façana en metres lineals; L = longitud de volada màxima en metres lineals; i N = nombre de plantes pis)

3.3.- Densitat neta. La densitat neta de la zona es fixa en 1 hab/100 m²st.

3.4.- Condicions de parcel·la: Es fixa la parcel·la mínima en 340 m², amb un front mínim de 13 m.

3.5.- Ocupació de l'edificació: Es permet una ocupació màxima del 100% de la parcel·la, tant en plantes soterrani com en plantes pis. No s'admeten altells.

3.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes es regula segons determinacions del plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima, segons determinacions de l'article 44 de les Normes del Pla general d'ordenació.

3.7.- Aparcament vinculat a l'edifici: Es regula segons determinacions de l'article 119 i l'annex 4 de les Normes del Pla general d'ordenació.

Per tal de poder donar compliment a l'execució de la reserva d'aparcament necessària, en compliment de les previsions del planejament vigent o d'altres sectorials que hi siguin d'aplicació, s'estarà a allò establert a l'article 146 de les Normes del Pla general, que determina que l'aprofitament del subsol 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.

És condició normativa que qualsevol tipus d'accés als aparcaments es realitzi des de la parcel·la privada.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

PLÀNOLS

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE LLEIDA PER LA REORDENACIÓ DE
L'EDIFICACIÓ I L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG D'ONZE DE
SETEMBRE I ELS CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT
HILARI, PER LA IMPLANTACIÓ D'UN EQUIPAMENT
SANITARI, I LA INCORPORACIÓ DE SISTEMA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI, UBICAT ENTRE ELS
CARRERS ENGINYER ANTONI LLOBET I CAL BERNET, PER
LA REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ.
(afecta els art. 45 i 166bis del PGOU)**

I1- SITUACIÓ

E DIN-A3 1/25.000
E DIN-A1 1/12.500



0 500 1.000
| | | | | | | | | |



 SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA REORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG D'ONZE DE SETEMBRE I ELS CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT HILARI, PER LA IMPLANTACIÓ D'UN EQUIPAMENT SANITARI, I LA INCORPORACIÓ DE SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI, UBICAT ENTRE ELS CARRERS ENGINYER ANTONI LLOBET I CAL BERNET, PER LA REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ.
(afecta l'art. 45 del PGOU)

I3 - ORTOFOTOMAPA

E DIN-A3 1/2.000
E DIN-A1 1/1.000

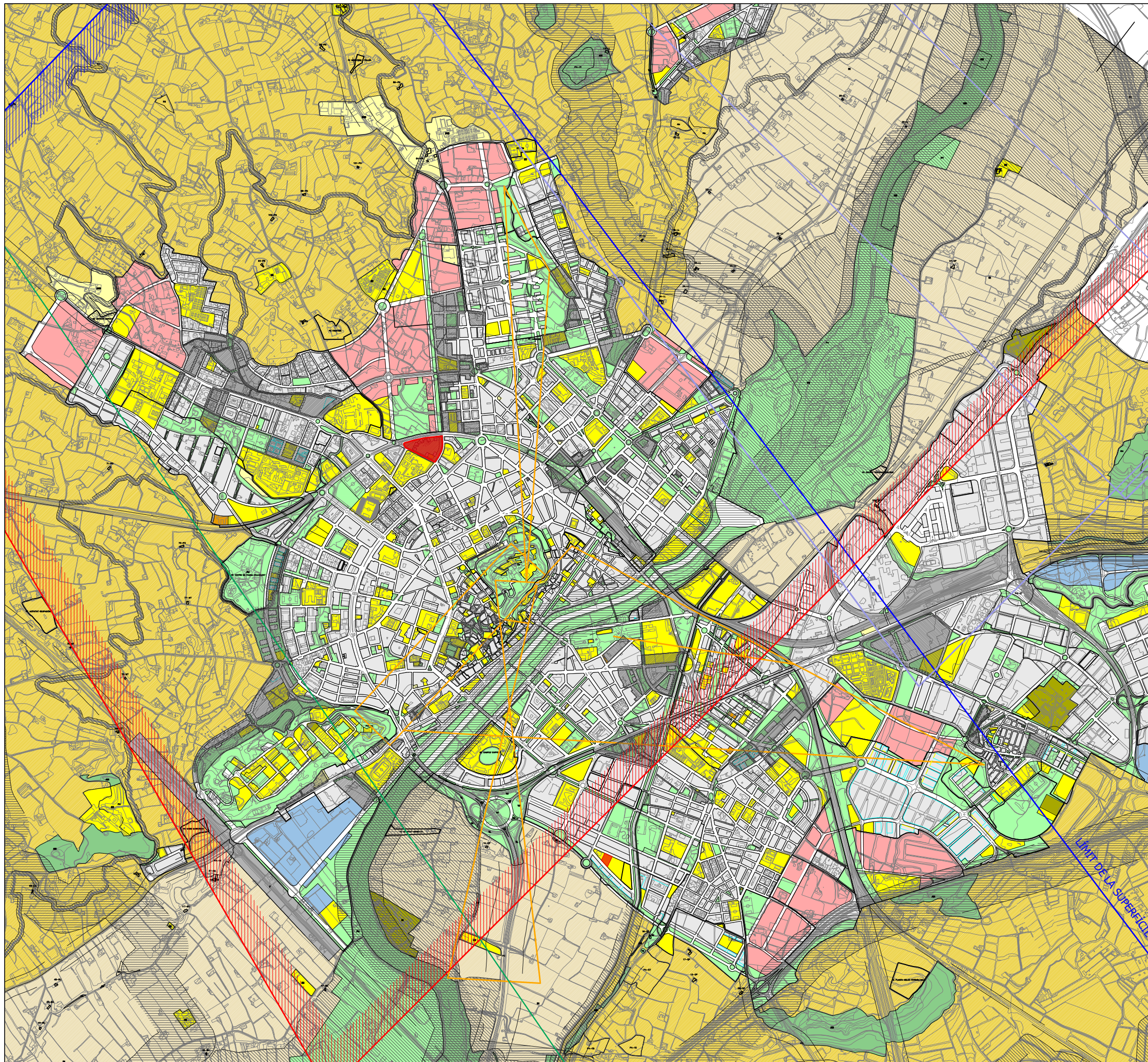


0 10 50 100m

APROVACIÓ INICIAL

I3

NOVEMBRE 2022



SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE LLEIDA PER LA REORDENACIÓ DE
L'EDIFICACIÓ I L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG D'ONZE DE
SETEMBRE I ELS CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT
HILARI, PER LA IMPLANTACIÓ D'UN EQUIPAMENT
SANITARI, I LA INCORPORACIÓ DE SISTEMA
D'EQUIPAMENT COMUNITARI, UBICAT ENTRE ELS
CARRERS ENGINYER ANTONI LLOBET I CAL BERNET, PER
LA REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ.
(afecta l'art. 45 del PGOU)

I4 - PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

E DIN-A3 1/25.000
E DIN-A1 1/12.500

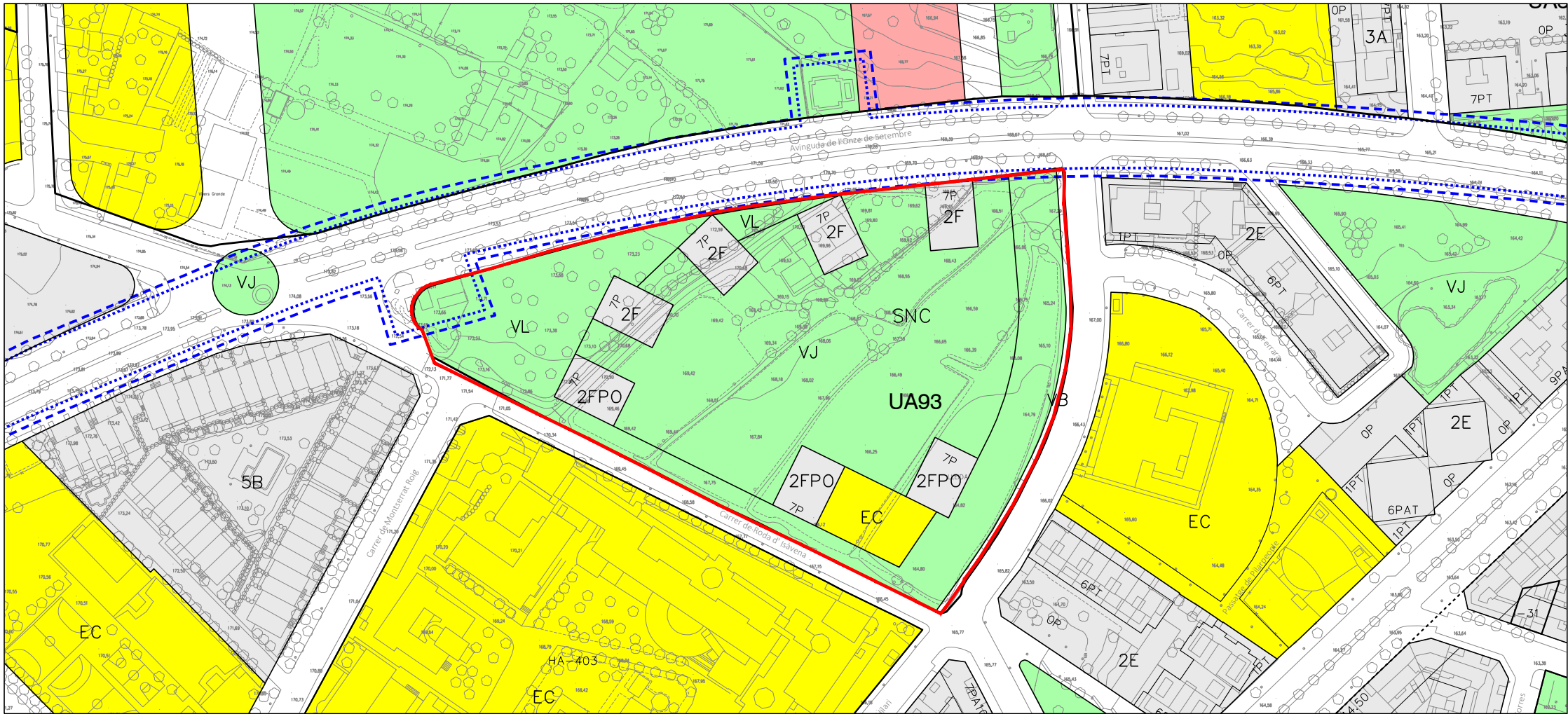


0 500 1.000
| | | | | | | | | |

APROVACIÓ INICIAL

14

NOVEMBRE 2022



ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

SISTEMES

ZONES

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

INFRASTRUCTURES

MEDI AMBIENT

PATRIMONI

PAISATGE URBÀ

Límit de sòl urbà

SU Sòl urbà

SUR Sòl urbanitzable

SNU Sòl no urbanitzable

H Hidrogràfic

IN Infraestructures

F Ferroviari

EC Equipament comunitari

VB Viari bàsic

VC Eixos cívics i accessibilitat

VR Camins rurals

VJ Zones verdes o jardins

VU Verds urbans o places

VE Verds esportius

VL Espais lliures linials

PN Parcs d'interès natural

PT Parcs territorials

PU Parcs urbans

HD Habitatge dotacional

2F Edificació oberta sense espais lliures privatis

2FPO Urbana residencial

PC Protecció carreteres

PH Protecció hidràulica

PF Protecció ferrocarril (Domini públic)

PF Protecció ferrocarril (Zona d'edificació)

PF Protecció ferrocarril (Zona de protecció)

Servituds aeronaútiques:

Servitud radioelèctriques i aeròdroms

Aproximació DME/VOR 13

Aproximació DME/VOR 31

Aproximació DME/ILS 31

CE Corredors ecològics

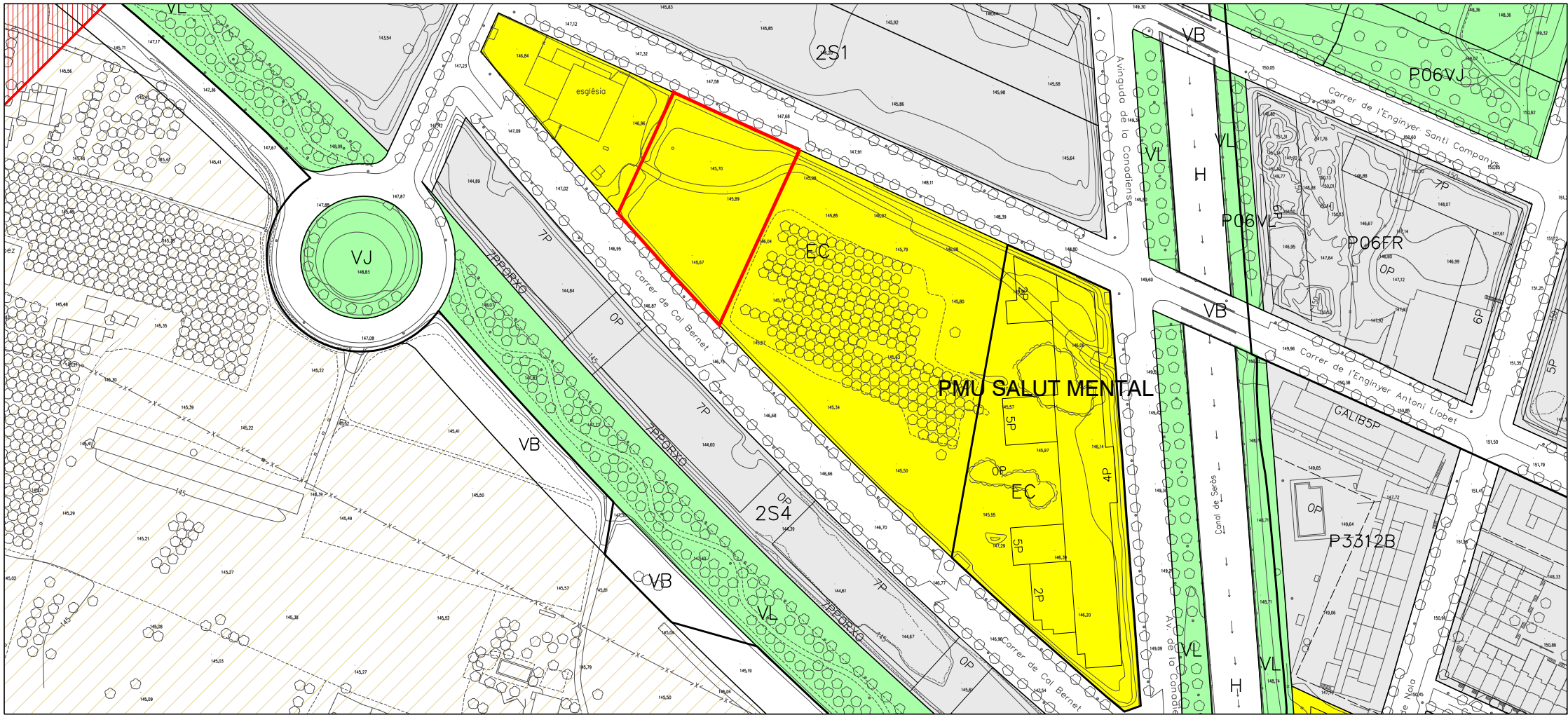
RN Reservoris naturals

PA Protecció arqueològica

HA-5 Elements catalogats

0-4 Elements inventariats

Visuals



PLANEJAMENT I GESTIÓ

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA REORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I L'AMPLIACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG D'ONZE DE SETEMBRE I ELS CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT HILARI, PER LA IMPLANTACIÓ D'UN EQUIPAMENT SANITARI, I LA INCORPORACIÓ DE SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI, UBICAT ENTRE ELS CARRERS ENGINYER ANTONI LLOBET I CAL BERNET, PER LA REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ. (afecta els art. 45 i 166bis del PGOU)

I5 - PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

E DIN-A3 1/2.000

E DIN-A1 1/1.000

0 10 50 100m

APROVACIÓ INICIAL

I5

NOVEMBRE 2022

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

ORDENACIÓ

