

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 24 de febrer de 2023
En dono fe,
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,
en funcions de Secretari General

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN
L'ÀMBIT DEL PE3 DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE
L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104
(afecta els art. 16, 133 i 179 i la disposició transitòria 4a del PGOU)**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Febrer de 2023
Marta Roig i Bravo, arquitecta municipal



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del PE3 de l'Estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'Estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104 (afecta els art. 16, 133 i 179 i la disposició transitòria 4a del PGOU) són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor
- 1.3 Estat actual
- 1.4 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys
- 1.5 Antecedents
- 1.6 Marc legal aplicable
- 1.7 Planejament urbanístic
- 1.8 Objectius de la modificació
- 1.9 Descripció de la proposta

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la proposta. 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

NORMATIVA

PLANOLS

INFORMACIÓ	I1.	Situació	1: 25.000
	I2.	Estructura de la propietat	1: 1.000
	I3.	Ortofotomapa	1: 1.000
	I4.	Planejament general vigent	1: 1.000
	I5.	Planejament derivat vigent	1: 25.000
	I6.1	Planejament derivat vigent sòl	1: 1.000
	I6.2	Planejament derivat vigent vol	1: 1.000
	I7.	Àmbits d'urbanització comú	-
ORDENACIÓ	O1.	Proposta modificació	1: 1.000
	O2.	Àmbits d'urbanització comú	-

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

ANNEX 4. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta

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

Comprèn bàsicament els terrenys ordenats pel Pla de millora urbana de l'Estació i els polígons d'actuació urbanística UA 39, UA69 i UA 3 de l'Estació. La superfície total de l'àmbit és de 183.752,99 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del PE3 de l'Estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'estació i la creació del Polígon d'actuació urbanística UA 104, tal com estableix el Text refós del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol; és una operació d'iniciativa pública perquè es refereix a un instrument de planejament general.

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

L'equip redactor del document és l'arquitecta municipal Marta Roig i Bravo, la delinant d'Urbanisme Imma Doliu Margalef i els economistes de Promo Assessors Consultors, SA, Miquel Morell, Agustí Jover i Marc Gras; amb la col·laboració de l'Oficial Major, Antonio Ropero Vilaró, i la coordinació de la cap de Servei d'Urbanisme, Laura Fortuny i Farrús.

1.3 Estat actual

L'àmbit de la modificació està situat a l'est del Centre Històric de Lleida. Es configura com una àrea de proporcions lineals seguint les vies del ferrocarril de Lleida a Saragossa, des del c/ d'Alfred Perenya – av. Rosa Parks fins a l'av. del Segre.

Els terrenys es desenvolupen amb un pendent mitjà, en el sentit nord-oest/sud-est, d'un 1,85 %. I la seva transformació i urbanització ha estat completament condicionada per la implantació de l'estructura ferroviària.

La part al nord-oest de l'àmbit està ja efectivament urbanitzada, salvant les vies a través del seu cobriment, amb la creació d'un gran parc sobre aquestes (AUC1). Al sud-est, s'ha executat l'acabament del carrer Príncep de Viana i la construcció del nou pont sobre el riu Segre (AUC2), permeten la connexió directa amb el barri de Cappont.

En la resta de l'àmbit continuen essent molt presents les infraestructures ferroviàries sense integrar-se amb la trama urbana consolidada i constituint-se com una barrera amb el barri de Pardinyes.

Finalment, el riu Noguera transcorre majoritàriament entubat per sota de l'àmbit: en paral·lel al nord de l'àmbit i creuant-lo en la part central.



Ajuntament de Lleida

1.4 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.

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

Id. FINCA	TITULAR	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE
1	PAYÁ MERCE, ROSARIO	2610410CG0121B	223,00 m²
	PAYÁ MERCE, FRANCESC XAVIER		
2	INMOBILIARIA BARRAQUER 3, SL	2807801CG0121B	9.248,60 m²
3	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	1.908,69 m²
4	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	771,98 m²
5	INMOBILIARIA BARRAQUER 3, SL	2508401CG0120H	11.509,67 m²
6	MESTRE GORNE, JORGE	2508402CG0120H	601,85 m²
	ESPINET MESTRE, MIGUEL		
	ESPINET MESTRE, MARIA CARMEN		
	ESPINET PASCUAL, ORIOL		
	ESPINET PASCUAL, MARIONA		
7	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	417,25 m²
8	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	70,48 m²
9	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	319,52 m²
10	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	2.398,96 m²
11	EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA SL	2609801CG0120H	7.707,66 m²
12	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	8.723,71 m²
13	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	3.561,04 m²
14	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	68.888,09 m²
15	CONSTRUCCIONES PALLAS SA	3105825CG0130C	241,81 m²
16	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	7.356,42 m²
17	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807803CG0120F	3.280,97 m²
18	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	4.031,16 m²
19	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807804CG0120F	4.247,43 m²
20	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	4.832,83 m²
	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		
21	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	636,17 m²
22	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	51,36 m²
23	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	45,01 m²
24	INMO FAREAL 2006 SL	2706421CG0120F	1.742,83 m²
25	INMO FAREAL 2006 SL	2706420CG0120F	873,02 m²
26	INMO FAREAL 2006 SL	2706410CG0120F	6.590,28 m²
27	MASANA ARGERICH, MARIA ISABEL	2706402CG0120F	2.900,70 m²
	FIGUEROLA MASANA, MARTA		
	FIGUEROLA MASSANA, ENRIC		
	FIGUEROLA MASANA, EVA MARIA		
	FIGUEROLA MASANA, ANA		
28	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706408CG0120F	322,26 m²
29	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706407CG0120F	295,24 m²
30	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706406CG0120F	197,72 m²
31	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706405CG0120F	119,03 m²
32	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	527,49 m²
33	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706404CG0120F	866,17 m²
34	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2690601CG0029B	3.195,99 m²
35	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2689504CG0028H	4.820,32 m²
36	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2689503CG0028H	9.500,18 m²
37	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	4.393,76 m²
38	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	264,43 m²
39	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	1.063,44 m²
40	GRUP VILLASABA SL	2804607CG0120D	1.482,83 m²
	SABATE MURO, EUGENIO		
41	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2804609CG0120D	990,98 m²
42	INMOLLEIDA SL	2804604CG0120D	1.526,37 m²
43	FONTOVA MATIAS, ALBERTO	2804602CG0120D	92,05 m²
	FONTOVA MATIAS, ALEJANDRO		
	FONTOVA MATIAS, MIREIA-ANA		
44	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2804610CG0120D	274,61 m²
45	ROCA NOMEN, TERESA	2804601CG0120D	429,17 m²
46	ESPALLARGAS DE ARCOS, MARIA CARMEN	2804608CG0120D	136,56 m²
	ARTIGUES TORRENT, NIEVES		
	SERRAT RODRIGUEZ, MARIA LUZ		
	SERRAT ESPALLARGAS, SERGIO LAMBERTO		
	SERRAT ESPALLARGAS, LUZ		
TOTAL ÀMBIT MPGOU			183.679,09 m²



Ajuntament de Lleida

La relació registral dels titulars i altres propietaris de drets dels últims 5 anys es relacionen en el quadre següent:

Id. FINCA	TITULAR	REF. CADASTRAL	TÍTOL
1	PAYÁ MERCE, ROSARIO	2610410CG0121B	Llegat
	PAYÁ MERCE, FRANCESC XAVIER		Llegat
	PAYÁ JOVELLS, AMADEO (DIFUNT)		Compra
	PAYÁ JOVELLS, CARMEN (DIFUNTA)		Compra
2	INMOBILIARIA BARRAQUER 3, SL	2807801CG0121B	Compra
			Compra
3	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Domini
4	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	
5	INMOBILIARIA BARRAQUER 3, SL	2508401CG0120H	Compra
			Compra
6	MESTRE GORNE, JORGE	2508402CG0120H	Herència
	ESPINET MESTRE, MIGUEL		Herència
	ESPINET MESTRE, MARIA CARMEN		Herència
	ESPINET PASCUAL, ORIOL		Herència
	ESPINET PASCUAL, MARIONA		Herència
	MESTRE BARRI, AGUSTÍN (DIFUNT)		Herència
	MESTRE BARRI, MARIA DEL CARMEN (DIFUNTA)		Llegat
7	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	
8	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	Expropiació
9	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	Expropiació
10	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	
11	EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA SL	2609801CG0120H	Agrupació
12	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	
13	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	
14	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	
15	CONSTRUCCIONES PALLAS SA	3105825CG0130C	Segregació
	AJUNTAMENT DE LLEIDA		Embarg
16	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	
17	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807803CG0120F	Adjudicació (reparcel.)
18	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Cessió (reparcel.)
19	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807804CG0120F	Adjudicació (reparcel.)
20	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Cessió (reparcel.)
	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS		Adjudicació (reparcel.)
21	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2807802CG0120F	Expropiació
22	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	Expropiació
23	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2706421CG0120F	Expropiació
24	INMO FAREAL 2006 SL	2706421CG0120F	Compra
	HARINERA LA META S.A.		Compra
25	INMO FAREAL 2006 SL	2706420CG0120F	Compra
	HARINERA LA META S.A.		Compra
26	INMO FAREAL 2006 SL	2706410CG0120F	Compra
	HARINERA LA META S.A.		Compra
27	MASANA ARGERICH, MARIA ISABEL	2706402CG0120F	Usufructe
	FIGUEROLA MASANA, MARTA		Donació
	FIGUEROLA MASSANA, ENRIC		Donació
	FIGUEROLA MASANA, EVA MARIA		Donació
	FIGUEROLA MASANA, ANA		Donació
28	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706408CG0120F	Donació
29	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706407CG0120F	Expropiació
	DURÓ PAMIES, JOSÉ MARÍA		Dret reversió
	DURÓ PAMIES, ANTONIO		Dret reversió
	DURÓ PAMIES, EMILIO		Dret reversió
30	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706406CG0120F	Expropiació
			Expropiació
	SIMÓ BALLESTÉ, ALBERTO		Dret reversió
	PAMIES SIRÉS, JOSEFINA		Dret reversió
31	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706405CG0120F	Expropiació
			Expropiació
	SIMÓ BALLESTÉ, ALBERTO		Dret reversió
	PAMIES SIRÉS, JOSEFINA		Dret reversió
32	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Demanial
33	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2706404CG0120F	Expropiació
34	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2690601CG0029B	Reparcel·lació
35	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2689504CG0028H	Reparcel·lació
36	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2689503CG0028H	Reparcel·lació
37	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Reparcel·lació
38	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Expropiació
	SABATÉ TORRES, JOSÉ		Dret reversió
	SABATÉ TORRES, PEDRO		Dret reversió
39	AJUNTAMENT DE LLEIDA	Espai Públic	Expropiació
	SABATÉ TORRES, JOSÉ		Dret reversió
	SABATÉ TORRES, PEDRO		Dret reversió
40	GRUP VILLASABA SL	2804607CG0120D	Aportació
	SABATE MURO, EUGENIO		Pagament legítima
	GRUP VILLASABA SL		Aportació
	SABATE MURO, EUGENIO		Pagament legítima
	GRUP VILLASABA SL		Aportació
	SABATE MURO, EUGENIO		Pagament legítima
	GRUP VILLASABA SL		Aportació
	SABATE MURO, EUGENIO		Pagament legítima
41	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2804609CG0120D	
42	INMOLLEIDA SL	2804604CG0120D	Compra
	Banco Santander S.A.		Hipoteca
	Agencia Estatal de Administración Tributaria		Anotació preventiva
43	FONTOVA MATIAS, ALBERTO	2804602CG0120D	Herència
	FONTOVA MATIAS, ALEJANDRO		Herència
	FONTOVA MATIAS, MIREIA-ANA		Herència
	MATIAS MAURI, PILAR (DIFUNTA)		Llegat
44	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	2804610CG0120D	
45	ROCA NOMEN, TERESA	2804601CG0120D	Compra i Herència
46	ESPALLARGAS DE ARCOS, MARIA CARMEN	2804608CG0120D	Usufructe
	ARTIGUES TORRENT, NIEVES		Herència
	SERRAT RODRIGUEZ, MARIA LUZ		Cessió en permuta
	SERRAT ESPALLARGAS, SERGIO LAMBERTO		Herència
	SERRAT ESPALLARGAS, LUZ		Herència
	SERRAT RODRIGUEZ, CÉSAR		Cessió en permuta



Ajuntament de Lleida

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

S'incorpora, dins de l'expedient administratiu, la certificació registral de la majoria de les finques que configuren l'àmbit.

De les finques no s'han pogut localitzar a nivell registral, s'aporta un certificat en el que consten les dades de les que es disposa a la Direcció General del Cadastre corresponent als últims cinc anys.

1.5 Antecedents

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

Convenio de colaboración entre la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, el Ajuntament de Lleida, RENFE y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias, para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Lleida, subscrit en data 31/07/2002.

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 31/07/2003 es van aprovar definitivament les Modificacions puntuals del Pla general de Lleida a l'àmbit de l'Estació, entre el carrer de les Corts Catalanes i marge esquerre del riu Segre, i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar al DOGC de data 11/11/2003.

Pla especial de l'Estació, PE 3, previst pel Pla general, i aprovat definitivament en data 10/09/2003 i publicat al DOGC en data 16/12/2003.

Adenda al convenio de colaboración suscrito con fecha 31 de julio de 2002, entre la Generalitat de Catalunya, el Ministerio de Fomento, el Ajuntament de Lleida, RENFE y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias, subscrit en data 24/10/2007.

Modificació puntual de les determinacions del pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27/11/08, publicant-se al DOGC núm. 5307 de data 29/01/09.

En data 11/12/08 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, publicant-se al DOGC núm. 5327 de data 26/02/09.

En data 20/04/09 el Director General de Ferrocarrils, per delegació del Ministre de Foment, resol autoritzar la reducció de la zona de domin públic sol·licitada entre els punts quilomètrics 183/002 i 183/932 aproximadament de la línia convencional Zaragoza-Barcelona, costat oposat a l'edifici de viatgers.

En data 03/06/2009 el Director General d'Infraestructures Ferroviàries, per delegació del Ministre de Foment, resol autoritzar la reducció de la zona de domini públic sol·licitada entre



Ajuntament de Lleida

els punts quilomètrics 441/550 i 442/576 aproximadament de la línia d'Alta Velocitat d'accés a l'estació de Lleida.

En data 10/06/2015 el conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la incorporació de les servituds aeronàutiques de l'aeroport Lleida-Alguaire, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 6918 de data 22/07/2015.

Protocolo general de actuación entre ADIF-Alta Velocidad y el Ajuntament de Lleida en relación con el desarrollo urbanístico y ejecución de obras de interés ferroviario en el ámbito del "Pla de l'Estació" del Plan general de ordenación urbana de Lleida, sectores UA 1 y UA 2, subscrit en data 29/07/2022.

En data 10/11/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la línia límit d'edificació de l'article 15 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RLLEU 2/22 AV).

En data 23/12/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la zona de domini públic de l'article 14.2 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RZDP 01/22 AV).

En data 05/04/2022 la Presidenta de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries – Alta Velocitat resol acordar amb condicions la reducció de línia límit d'edificació, en el seu punt més proper a la via fèrria, a una distància de 12 m mesurada des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, entre els punts quilomètrics 441/988 i 442/109 de la línia d'Alta Velocitat L256 Bif. Artesa de Lleida – Bif. Torres de Sanui (referència: RLLEU 34/21 AV).

En data 19/12/22 la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos, suspent la seva executivitat i consegüent publicació al DOGC a l'acreditació de la titularitat pública dels terrenys que es proposen de qualificar d'equipaments en l'àmbit de l'Estació.

1.6 Marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents



Ajuntament de Lleida

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 als articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'art. 99 quan a la documentació i al percentatge de cessió de sòl amb aprofitament, i l'art. 100 quan a l'increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

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

1.7.1 Evolució planejament urbanístic

Històricament l'entorn de l'Estació ha estat un buit central de la ciutat i alhora una barrera entre el centre i els barris limítrofs. I, en aquest sentit, el planejament ha anat proposant diverses solucions encaminades a eliminar aquesta escletxa urbanística.

En la revisió del Pla general d'ordenació urbana, vigent des del 25/05/1999, ja es plantejava la delimitació d'una sèrie de polígons d'actuació urbanística i una gran peça a desenvolupar mitjançant el corresponent Pla especial de l'Estació de RENFE, PE3. Aquest abastava un àmbit més reduït que l'actual sector i s'ordenava d'acord amb el paràmetres següent:

PE3 (1999)		
Superfície		116.333,32 m²
Edificabilitat	0,80 m²st/m²sòl	93.066,66 m²
Densitat	8,60 hab/Ha	100 hab
Espais lliures	15%	17.450,00 m²
Equipaments	Segons plànols	3.450,08 m²
Aparcaments	1 plaça cada 100 m²st	931 places

No molts anys després, l'any 2002, i davant de la necessitat d'una materialització conjunta del soterrament de les vies, es proposa una modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida. En aquesta es planteja la unió de l'àmbit del Pla especial de l'Estació de RENFE, PE3, amb el Polígon d'actuació urbanística UA 37 que incloïa el tram de les vies entre els carrers de Rosa Parks i Comtes d'Urgell.



Ajuntament de Lleida

UA 37 (1999)		
Superfície		18.676,64 m²
Edificabilitat	0,9973 m²st/m²sòl	18.625,34 m²
Densitat	60,00 hab/Ha	112 hab
Espais lliures	64,22%	11.993,63 m²
Equipaments	0,00%	0,00 m²

La modificació, a banda de plantejar aquesta unió, proposa un augment de la densitat d'habitatges en coherència amb l'entorn residencial. Els paràmetres resultants de la proposta són els següents:

MPGOU PE3 (PE3 + UA 37) (2002)			Dif. amb PGOU 99
Superfície		135.009,96 m²	0,00 m²
Edificabilitat	0,8273 m²st/m²sòl	111.692,00 m²	0,00 m²
Densitat	34,96 hab/Ha	472 hab	+ 260 hab
Espais lliures	22,45%	30.311,84 m²	+ 868,21 m²
Equipaments	2,94%	3.975,92 m²	+ 525,84 m²
Aparcaments	1 plaça cada 100 m²st	1.117 places	+ 186 places

En base a aquests paràmetres, l'any 2003, es tramita el Pla especial de l'Estació, del qual, en els anys posteriors se n'executarà una part important de la urbanització.

PE3 (2003)		
Superfície		135.928,55 m²
Edificabilitat	0,8217 m²st/m²sòl	111.691,05 m²
Densitat	34,72 hab/Ha	472 hab
Espais lliures	22,30%	30.314,07 m²
Equipaments	Segons plànols	3.975,92 m²
Aparcaments	1 plaça cada 100 m²st	1.117 places

Cinc anys més tard, l'any 2008, es planteja una nova modificació de l'àmbit de l'Estació. Aquest cop es proposa una reordenació de l'àmbit mitjançant la tramitació posterior d'un Pla de millora urbana. La modificació revisa la viabilitat econòmica de l'àmbit establint àmbits d'actuació urbanística comú, tot augmentant el sostre i la densitat del conjunt. Els paràmetres bàsics d'aquesta proposta es resumeixen a continuació:

MGOU PE3 (2008)			Dif. amb PGOU 2002
Superfície		135.928,55 m²	+ 918,59 m²
Edificabilitat	1,10 m²st/m²sòl	145.521,41 m²	+ 37.829,41 m²
Densitat	50,00 hab/Ha	679 hab	+ 207 hab
Espais lliures	30,00%	40.778,57 m²	+ 10.466,73 m²
Equipaments	4,50%	6.116,78 m²	+ 2.140,86 m²
Aparcaments	1 plaça cada 100 m²st	1.496 places	379 places



Ajuntament de Lleida

El Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació que ordena i desenvolupa aquesta proposta de modificació és concreta amb els paràmetres següents:

PMU PE3 (2008)		
Superfície		136.643,98 m ²
Edificabilitat	1,1 m ² st/m ² sòl	150.643,00 m ²
Densitat	50,00 hab/Ha	681 hab
Espais lliures	34,54%	47.197,77 m ²
Equipaments	7,70%	10.516,47 m ²
Aparcaments	1 plaça cada 50,21 m ² st	3.000 places
Sostre residencial	38,43%	57.885,00 m ²
HLL	58,94%	34.119,00 m ²
HPO	41,06%	23.766,00 m ²
Sostre altres usos	61,57%	92.758,00 m ²

Finalment, 14 anys després de l'anterior modificació, s'aprova una nova proposta per tal d'implantar la nova estació d'autobusos de Lleida en continuïtat amb l'actual estació de trens. La modificació amplia i reordena el Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, deixant-lo fora del PMU PE3, ordenat directament a través del planejament general d'acord amb els paràmetres següents:

UA 3 (2022)		
Superfície		37.077,53 m ²
Edificabilitat	0,9382 m ² st/m ² sòl	34.787,00 m ²
Densitat	69 hab/Ha	254 hab
Espais lliures	24%	8.897,37 m ²
Equipaments	48,64%	18.035,38 m ²
Aparcaments	1 plaça cada 103,84 m ² st	335 places
Sostre residencial	76,67%	26.672,42 m ²
HLL	60,00%	16.003,45 m ²
HPO	40,00%	10.668,97 m ²
Sostre altres usos	23,33%	8.114,58 m ²

Els paràmetres bàsics del planejament general de la resta de l'àmbit del PE3 després d'aquesta modificació es resumeixen a continuació:

MGOU PE3 (2022)			Dif. amb PGOU 2008
Superfície		120.761,27 m ²	- 15.167,28 m ²
Edificabilitat	0,95 m ² st/m ² sòl	114.723,21 m ²	- 34.798,20 m ²
Densitat	42,25 hab/Ha	510 hab	- 169 hab
Espais lliures	30,00%	36.228,38 m ²	- 4.550,18 m ²
Equipaments	1,00%	6.116,78 m ²	- 4.909,17 m ²
Aparcaments	1 plaça cada 100 m ² st	1.496 places	- 349 places



Ajuntament de Lleida

Els paràmetres bàsics de la resta del Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació després d'excloure el polígon 3 es resumeixen a continuació:

PMU PE3 (2022)			Dif. amb PMU 2008
Superfície		121.543,98 m ²	- 15.100,00 m ²
Edificabilitat	0,9532 m ² st/m ² sòl	115.856,00 m ²	- 34.787,00 m ²
Densitat	42,15 hab/Ha	512 hab	- 169 hab
Espais lliures	34,95%	42.460,00 m ²	- 4.737,77 m ²
Equipaments	4,58%	5.568,92 m ²	- 4.947,55 m ²
Aparcaments	1 plaça cada 55,83 m ² st	2.075 places	- 925 places
Sostre residencial	38,43%	43.520,00 m ²	- 14.365,00 m ²
HLL	58,94%	25.500,00 m ²	- 8.619,00 m ²
HPO	41,06%	18.020,00 m ²	- 5.746,00 m ²
Sostre altres usos	61,57%	72.336,00 m ²	- 20.422,00 m ²

1.7.2 Planejament general

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

- El Pla general de Lleida classifica l'àmbit del Pla de millora de l'Estació, PE3, com a sòl urbà no consolidat i el qualifica de Zona d'activitat terciària, clau 8T.
- Al nord del sector PE3, el PGOU delimita el Polígon d'actuació urbanística UA 69, classificat com a sòl urbà no consolidat i l'ordena de forma detallada. El sòl d'aprofitament privat el qualifica de Zona d'Edificació Oberta, clau 2E.
- Al sud del PAU UA 69, el PGOU delimita el Polígon d'actuació urbanística UA 39, classificat com a sòl urbà no consolidat i l'ordena de forma detallada. El sòl d'aprofitament privat el qualifica en part de Zona d'Edificació Oberta, clau 2E, i en part de Zona d'Eixample residencial, clau 2R.
- Finalment, constituït com un àmbit discontinuo al costat de l'Estació de tren i a la zona de Copa d'Or, el PGOU delimita el Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, classificat com a sòl urbà no consolidat i ordenat de forma detallada. El sòl d'aprofitament privat el qualifica de Zona d'Edificació Oberta, clau 2E.

El PGOU també delimita tres àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de tres infraestructures comunes: cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell, cobriment del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers i Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

A continuació es transcriuen literalment els diferents articles de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació que són d'aplicació en l'àmbit o que estan afectats per la modificació que es proposa:

Art. 16 Execució del Pla General

1. El Pla General i en especial els sectors de planejament i/o les unitats de gestió s'executaran per qualsevol dels sistemes o procediments previstos en la Legislació Urbanística vigent.

2. D'una manera particular, es determina el procediment de les cessions obligatòries i gratuïtes, així:
a) En el Sistema de Compensació, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran trameses al municipi un cop executat el Projecte d'Urbanització, d'acord amb els terminis previstos en el Pla d'Etapes, i prèviament a la concessió de llicències d'edificació.



Ajuntament de Lleida

b) Si s'actua segons el Sistema de Cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir gratuïtament i obligatòriament es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, en el cas que aquesta sigui preceptiva o, en cas contrari, amb la publicació del Pla Parcial. En tot cas, aquesta cessió ha de ser formalitzada abans de l'atorgament de llicències d'edificació.

3. Delimitació i sistema d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà. El Pla general delimita a E 1/2000 les Unitats d'actuació en sòl urbà, les quals poden ser precisades d'acord a la legislació vigent i amb la tolerància de l'art. 14. Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació, per a tots els polígons d'actuació urbanística, excepte per a les UA 98, 99, 100 i 101 que s'executaran amb la modalitat de cooperació, i per a les UA 7, 8, 9, 11, 24, 55, 56, 58, 74 i 97 que s'executaran pel sistema d'expropiació.

4. Determinació d'àmbits d'actuació urbanística comú (AUC). S'estableix com a instrument d'execució del Pla general la determinació dels àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament de diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, sense que sigui possible la seva execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació, als efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura.

L'àmbit d'actuació urbanística comú s'executa per l'administració actuant mitjançant reparcel·lació econòmica, i els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a aquesta reparcel·lació econòmica han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en l'execució, mitjançant la incorporació en el seu compte de liquidació provisional, de la previsió de la part de cost corresponent a l'infraestructura comú.

Tanmateix es preveu, com a alternativa a la reparcel·lació econòmica, que una part de l'aprofitament urbanístic dels àmbits quedi afecte al finançament de les referides infraestructures. En aquest cas, en l'execució de cada un dels àmbits l'aprofitament afectat s'adjudica a l'administració actuant, la qual ha de destinar íntegrament el seu valor a finançar el cost d'execució de les infraestructures comunes, o a sufragar altres despeses d'urbanització dels àmbits, en el supòsit que l'aprofitament afectat generés un excedent de valor sobre el cost de la infraestructura comuna.

En concret el Pla general estableix els Àmbits d'actuació urbanística comuns, següents:

AUC 1- L'àmbit corresponent a la UA1 del Pla de millora urbana de l'Estació, a la UA39 i a la UA69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer de Alcalde Recasens fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

AUC 2- L'àmbit corresponent a la UA1 del Pla de millora urbana de l'Estació i a la UA3 de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú del cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

AUC 3- L'àmbit corresponent a la UA1 i a la UA4 del Pla de millora urbana de l'Estació per l'execució de la infraestructura comú Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

S'estableix com a criteri per al repartiment de les càrregues corresponents a la construcció de la infraestructura respectiva, entre els polígons d'actuació urbanística, la relació entre els aprofitaments urbanístics corresponents als polígons inclosos en cada Àmbit d'actuació urbanística comú (AUC) tot considerant la relació entre els beneficis i les càrregues de cada actuació, respecte la del conjunt de l'Àmbit.

APARTAT 4 - SISTEMA FERROVIARI

Art. 131 Definició, identificació i tipus

El sistema ferroviari compren els espais i instal·lacions reservats per a les línies de transport per ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions de viatgers, mercaderies, baixadors, els serveis complementaris i instal·lacions annexes, i els tallers de neteja i reparació. S'identifiquen amb la clau F en els plànols d'ordenació.

Sense menystenir la competència estatal o autonòmica en aquesta matèria, aquest pla conté les previsions d'ordenació que corresponen al sistema ferroviari, i en el qual s'inclouen les línies de ferrocarril a cel obert existents o en projecte, així com el seu entorn de protecció. Especialment s'estableixen les opcions de traçat i reserves ferroviàries de les instal·lacions tècniques i de servei als viatgers, per la xarxa del TGV i la velocitat alta. Xarxa actualment en procés de desenvolupament,



Ajuntament de Lleida

que ha de concretar-se en els projectes corresponents, a més a més de les reserves que conté el Pla General

Art. 132 Titularitat i règim urbanístic

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública, sens perjudici que les formes de construcció, explotació, manteniment i gestió de les xarxes o estacions o àrees de servei siguin de gestió privada.

1.- L'obtenció de sòl, la projecció de la infraestructura, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2.- Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o determinacions dels Plans Especials que es redactin per l'ordenació específica dels diversos traçats o àmbits ferroviaris.

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

En general cal afirmar que les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

a) No obstant, en sòl urbà hi ha una ordenació detallada del Sistema Ferroviari.

b) Tot i tenint en compte allò que es preveu en els plànols d'ordenació, l'edificació en les zones de Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, se separarà, com a mínim, allò establert a la normativa sectorial ferroviària vigent.

c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent.

d) Els Plans Parcial d'Ordenació urbana corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable, creuats o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària vigent i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parcial, la inedificabilitat a què fa esment l'article anterior, podrà ésser ampliada envers àrees o sectors determinats.

e) Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

2. Protecció del sistema ferroviari:

Els nous instruments de planificació urbanística, quan incloguin dins del seu àmbit alguna línia de ferrocarril en servei, o planificada, que compti amb un estudi informatiu aprovat o en tràmit d'informació pública, hauran de tenir en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual són, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i el Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, en tots aquells aspectes que no contravinguin la nova llei.

Els principals aspectes d'aquesta legislació amb incidència en el planejament urbanístic són els següents:

- *Qualificar de sistema general ferroviari o equivalent, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la xarxa ferroviària d'interès general, com també aquells que s'hagin d'ocupar amb aquesta finalitat, d'acord amb els estudis informatius aprovats definitivament o en tràmit d'informació pública, i no s'haurà d'incloure en el planejament urbanístic cap determinació que impedeixi o que pertorbi l'exercici de les competències que té atribuïdes l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).*



Ajuntament de Lleida

- Establir en les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.
- Definir les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en les zones esmentades, amb l'objectiu de garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari. Aquestes es regulen als articles 12 a 18 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i en els articles corresponents del Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- Requerir, en les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o d'instal·lacions fixes o provisionals, per canviar la destinació d'aquestes o el tipus d'activitat que es pugui realitzar en elles, i per plantar o per talar arbres, la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), sens perjudici de les competències d'altres administracions.
- Prohibir, en ambdues bandes de la línia ferroviària, en els terrenys situats en la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra de construcció, de reconstrucció o d'ampliació, llevat de les que resultin necessàries per a la conservació i per al manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins l'àmbit d'influència del sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria. Tot això sens perjudici del que preveu aquest Pla General i les àrees d'afecció delimitades en base al traçat per a la implantació del Tren d'Alta Velocitat.

Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

En relació amb la definició de la zona de domini públic, de la zona de protecció i de la línia límit d'edificació, llevat que el Ministeri de Foment, de manera expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:

- La zona de domini públic, que comprendrà els terrenys ocupats per l'esplanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 m a ambdues bandes d'aquesta, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'esplanació. No obstant això, en el sòl qualificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es reduirà a 5 m.
- La zona de protecció, constituïda per les franges de terreny situades a ambdues bandes de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta, i situades a 70 m de l'aresta exterior de l'esplanació més pròxima. No obstant això, **en el sòl qualificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es reduirà a 8 m.**
- Les línies límit d'edificació se situen a 50 m de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta. No obstant això, en els trams de les línies que recorren per zones urbanes la distància esmentada es reduirà, amb caràcter general, a 20 m.

3. Mesures de seguretat:

a) Les actuacions urbanístiques, en sòls Urbanitzables, contigus, o que inclouen elements dels sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.



Ajuntament de Lleida

b) La supressió dels passos a nivell i llur substitució per altres a diferent nivell, serà regulada per la legislació específica en la matèria. En el cas que la supressió o substitució sigui a compte, parcialment o total, de l'administració pública titular de la carretera o carrer, l'increment de la circulació sigui ocasionada per la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució repercutirà, totalment o parcial, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

Les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

4.- Sorolls i vibracions:

En les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a l'ús residencial i oficines en sectors de planejament que incloguin el sistema general ferroviari o siguin confrontants amb aquest sistema, serà d'aplicació la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria.

Qualsevol actuació que es realitzi en l'àmbit de protecció de les línies ferroviàries actuals haurà de complir l'establert en la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions. Aquestes no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora d'aquest, cap càrrega i, en cap cas, no suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària.

D'acord amb l'article 16.1 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, qualssevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors d'aquestes.

Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes als àmbits confrontants amb el sistema general ferroviari, en els quals alguna part d'aquestes estigui a menys de 20 m de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma ferroviària o, en les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i per vibracions produïdes pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells de soroll i de vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent.

Art. 134 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. L'ordenació del Sistema ferroviari referit als nous traçats de línies ferroviàries, definit pel Pla General es desenvoluparà d'acord amb la redacció d'un Pla Especial que determinarà la intensitat i els usos vinculats directament amb la funció ferroviària d'explotació, conservació i millora del servei com la particularització de qualificacions i aprofitament dels terrenys incorporats dins la delimitació.

2. Llicència municipal: Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats de la zona adjacent a les vies fèrries que integren el sistema ferroviari, estaran subjectes a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions i informes en el tràmit de concessió de la mateixa.

3. Mesures mediambientals: En la realització del Sistema Ferroviari, les obres han de preveure la restitució de la continuïtat de camins, sèquies i en general infraestructures del territori així com prendre mesures per la recomposició parcel·laria, la reserva i no afectació de corredors ecològics, la previsió d'elements contra els sorolls i barreres acústiques. Per últim també s'haurà de justificar la reducció de l'impacte sobre els "paisatges, produïts per les obres i per les tanques de protecció del sistema ferroviari.

Art. 165 Zona d'Eixample Residencial Clau 2R

1.- Definició de la zona.

Compren les zones d'extensió urbana que es desenvolupen a partir de la ronda de muralles en base als plans generals de la Ciutat des de principis de segle. L'ordenació es caracteritza per l'edificació entre mitgeres amb predomini de les tipologies d'habitatge plurifamiliar. En aquesta zona s'hi concentra la residència i també l'activitat terciària de la Ciutat.

[...]



Ajuntament de Lleida

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixen els tipus d'edificació tancada, en línia amb tipologia de vivenda plurifamiliar. El canvi del tipus d'edificació cap a edificació oberta requereix les condicions de l'apartat precedent.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar l'alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 240 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si aconsegueixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació).

El front mínim de la parcel·la es fixa en 12 m. Les parcel·les existents de superfície igual o més gran de 80 m² els hi serà d'aplicació un front mínim de 6 m. en el cas que l'edificació projectada no superi planta baixa mes dues plantes pis; en la resta de casos, s'aplicarà la norma general de parcel·la mínima.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) La planta baixa, a l'interior d'illa, serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45° i no serà superior a 9 m. sobre rasant, inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) L'ocupació en planta pis, segons les determinacions de fondària màxima dels plànols d'ordenació.

c) Els altells, seran admesos solament en els fronts de carrer determinats en els plànols d'ordenació.

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

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i l'alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquest document.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

Compren 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.

[...]

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 m²/m²s.



Ajuntament de Lleida

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:

- 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 corresponents 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.

7.1.2 Subzona 2EPP, d'Edificació oberta d'habitatges de protecció pública genèrica, amb els següents paràmetres d'ordenació:

Es destinarà el 100% del sostre de les plantes pis a habitatge amb protecció pública genèrica.

L'ús d'habitatges en planta baixa és incompatible.



Ajuntament de Lleida

La densitat neta és de 70 m²st/habitatge.

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

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. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T

1. Definició de la zona

Correspon a l'àmbit del PE3 tal com està delimitat al plànol d'ordenació, amb l'objecte d'una transformació urbana, en desenvolupament del Pla general, mitjançant la redacció i la tramitació d'un Pla de millora urbana.

La superfície de referència del sector és de 120.761,27 m².

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és la reordenació urbana de l'àmbit de l'Estació, la transformació dels usos actuals, la recuperació de la centralitat en base a d'implementació equilibrada d'activitat residencial, terciària d'oficines i comercial, l'increment de la connectivitat urbana entre l'àrea central de Lleida i el barri de Pardinyes; i a nivell d'infraestructura aconseguir el màxim cobriment de la superfície de vies, des del carrer de les Corts Catalanes fins a l'actual Estació, i la construcció del pont que connecti Príncep de Viana amb la Fira-Canal.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,95 m²st/m²s aplicable a la superfície total del sector.

b) Densitat màxima d'habitatges: 42,25 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

Espais lliures, mínim del 30 % de la superfície del sector.

Equipaments, mínim del 1% de la superfície del sector.

d) Aparcament, 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant un Pla de millora Urbana de la totalitat de la zona. El Pla de millora urbana incorporarà la previsió del nou pont de prolongació de Príncep de Viana, de la vialitat prevista pel desenvolupament del sector i de les determinacions que permetin garantir les connexions entre el Centre històric i el barri de Pardinyes.

3.3 El Pla de millora urbana establirà la divisió poligonal del sector i els sistemes d'actuació i la seva modalitat.

4.- Determinacions de l'edificació

Les condicions del tipus d'ordenació i la tipologia de les edificacions, les condicions de parcel·la, la ocupació de l'edificació, el nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima es determinaran en el Pla de millora urbana.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és terciari i residencial.

El Pla de millora urbana establirà la destinació concreta a cada ús del sostre edificable, amb l'establiment d'un mínim del 40% del sostre residencial amb destí a les diferents modalitats d'habitatge protegit.

La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2).

El sostre comercial resta limitat al màxim previst per a aquest ús en el Pla General vigent per aquest àmbit.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

4ª) Pla Director i Pla Especial de l'Estació de RENFE

En atenció a que l'acord entre l'Ajuntament de Lleida i RENFE està en la 1a. fase de redacció d'un "Pla Director" de l'estació, i donat el cas provable de que abans de l'aprovació d'aquest Pla General, la segona fase del mateix estès resolta, la proposta de les NN UU i dels plànols d'ordenació del present Pla General es considera que tindrà caràcter transitori. Que podrà ésser complementada, ajustada o matisada per l'esmentat del "Pla Director", aprovat per mutu-acord entre les dues



Ajuntament de Lleida

institucions. Tot això sens perjudici de la tramitació i aprovació del Pla General, així com del posterior Pla Especial de reforma interior, segons les condicions urbanístiques oficials.

1.7.3 Planejament derivat

Tenint en consideració la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos (aprovada definitivament i pendent de publicació); i d'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla de millora de l'Estació, PE3, les dades bàsiques i la qualificació és la següent:

PE3 (2022)			PMU un cop extret el PAU UA 3 de l'Estació			
TOTAL ÀMBIT			121.543,98			
	ESPAIS LLIURES		SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU		10.689,16	0,00	10.689,16	
	VJ		2.072,84	29.698,00	31.770,84	
	TOTAL		12.762,00	29.698,00	42.460,00	10,50%
	EQUIPAMENTS					
	EC		5.568,92	0,00	5.568,92	4,58%
	FERROVIARI					
	F		63.831,00	0,00	63.831,00	52,52%
	VIALITAT					
	VB		20.809,33	1.929,00	22.738,33	17,12%
SISTEMES	TOTAL		102.971,25	31.627,00	134.598,25	84,72%
	SUBZONES					
	8T1		1.120,29	0,00	1.120,29	0,92%
	8T2		1.148,48	0,00	1.148,48	0,94%
	8T3		9.753,42	0,00	9.753,42	8,02%
	8T4		770,25	0,00	770,25	0,63%
	8T8		0,00	2.136,28	2.136,28	0,00%
	8T7		1.894,95	0,00	1.894,95	1,56%
	F-VIALIA		3.885,34	0,00	3.885,34	3,20%
TOTAL ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA, CLAU 8T			18.572,73	2.136,28	20.709,01	15,28%
SOSTRE EDIFICABLE						115.856,00
			Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
SUBZONA 1 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T1			0,00	12.750,00	2.240,00	14.990,00
SUBZONA 2 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T2			0,00	7.140,00	2.296,00	9.436,00
SUBZONA 3 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T3			24.000,00	16.150,00	15.850,00	56.000,00
SUBZONA 4 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T4			0,00	2.380,00	1.956,00	4.336,00
SUBZONA 8 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T8			0,00	0,00	12.143,00	12.143,00
SUBZONA 7 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU 8T7			0,00	5.100,00	1.851,00	6.951,00
SUBZONA 9 DEL PMU DE L'ESTACIÓ, CLAU F-Viàlia			0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
			24.000,00	43.520,00	48.336,00	
DENSITAT						85,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE						512



Ajuntament de Lleida

Aquest sostre es divideix en tres polígons d'actuació urbanística: UA 1, UA 2 i UA 4; tal com es detalla en els quadres següents:

UA1	PMU VIGENT				
TOTAL ÀMBIT		98.890,85			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	3.718,00	0,00	3.718,00	
	VJ	2.072,84	29.698,00	31.770,84	
	TOTAL	5.790,84	29.698,00	35.488,84	5,86%
	EQUIPAMENTS				
	EC	5.568,92	0,00	5.568,92	5,63%
	FERROVIARI				
	F	60.898,00	0,00	60.898,00	61,58%
	VIALITAT				
	VB	13.840,65	1.929,00	15.769,65	14,00%
SISTEMES	TOTAL	86.098,41	31.627,00	117.725,41	87,06%
	ZONES				
	8T1	1.120,29	0,00	1.120,29	1,13%
	8T2	1.148,48	0,00	1.148,48	1,16%
	8T3	9.753,42	0,00	9.753,42	9,86%
	8T4	770,25	0,00	770,25	0,78%
	8T8	0,00	2.136,28	2.136,28	0,00%
ZONES	TOTAL	12.792,44	2.136,28	14.928,72	12,94%
SOSTRE EDIFICABLE					96.905,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
8T1		0,00	12.750,00	2.240,00	14.990,00
8T2		0,00	7.140,00	2.296,00	9.436,00
8T3		24.000,00	16.150,00	15.850,00	56.000,00
8T4		0,00	2.380,00	1.956,00	4.336,00
8T8		0,00	0,00	12.143,00	12.143,00
		24.000,00	38.420,00	34.485,00	
DENSITAT					85,00 m ² /hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					452



Ajuntament de Lleida

UA2	PMU VIGENT				
TOTAL ÀMBIT		16.392,39			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	4.669,00	0,00	4.669,00	
	VJ	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL	4.669,00	0,00	4.669,00	4,72%
	EQUIPAMENTS				
	EC	0,00	0,00	0,00	0,00%
	FERROVIARI				
	F	2.933,00	0,00	2.933,00	2,97%
	VIALITAT				
	VB	4.905,05	0,00	4.905,05	4,96%
SISTEMES	TOTAL	12.507,05	0,00	12.507,05	12,65%
	ZONES				
	F-VIALIA	3.885,34	0,00	3.885,34	3,93%
ZONES	TOTAL	3.885,34	0,00	3.885,34	3,93%
SOSTRE EDIFICABLE					12.000,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
F-VIALIA		0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
		0,00	0,00	12.000,00	
DENSITAT					85,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					0

UA4	PMU VIGENT				
TOTAL ÀMBIT		6.260,44			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	2.302,16	0,00	2.302,16	
	VJ	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL	2.302,16	0,00	2.302,16	36,77%
	EQUIPAMENTS				
	EC	0,00	0,00	0,00	0,00%
	FERROVIARI				
	F	0,00	0,00	0,00	0,00%
	VIALITAT				
	VB	2.063,33	0,00	2.063,33	32,96%
SISTEMES	TOTAL	4.365,49	0,00	4.365,49	69,73%
	ZONES				
	8T7	1.894,95	0,00	1.894,95	30,27%
ZONES	TOTAL	1.894,95	0,00	1.894,95	30,27%
SOSTRE EDIFICABLE					6.951,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
8T7		0,00	5.100,00	1.851,00	6.951,00
		0,00	5.100,00	1.851,00	
DENSITAT					85,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					60



Ajuntament de Lleida

1.7.4 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

PE3 (2022)			PGOU un cop extret el PAU UA 3 de l'Estació		
TOTAL ÀMBIT			121.543,98		
	ESPAIS LLIURES			TOTAL	%
	VU + VJ			36.463,19	> 30,00%
	EQUIPAMENTS				
	EC			1.215,44	> 1,00%
ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA, CLAU 8T					
IEB					0,95 m ² st/m ² s
SOSTRE EDIFICABLE					115.466,78
DENSITAT					42,25 hab/Ha
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					513

UA 3 Estació					
TOTAL ÀMBIT			37.077,53		
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m ² /hab	156,00 m ² /hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254



Ajuntament de Lleida

UA39					
TOTAL ÀMBIT		13.690,75			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	0,00	0,00	0,00	
	VJ	6.127,40	0,00	6.127,40	
	TOTAL	6.127,40	0,00	6.127,40	44,76%
	EQUIPAMENTS				
	EC	0,00	0,00	0,00	0,00%
	FERROVIARI				
	F	0,00	0,00	0,00	0,00%
	VIALITAT				
	VB	4.235,32	0,00	4.235,32	30,94%
SISTEMES	TOTAL	10.362,72	0,00	10.362,72	75,69%
	ZONES				
	2E	742,81	0,00	742,81	5,43%
	2R	2.585,22	0,00	2.585,22	18,88%
ZONES	TOTAL	3.328,03	0,00	3.328,03	24,31%
SOSTRE EDIFICABLE					21.051,35
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
2E		0,00	5.942,48	742,81	6.685,29
2R		0,00	11.780,84	2.585,22	14.366,06
		0,00	17.723,32	3.328,03	
DENSITAT					152 hab/ha
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					208

UA69					
TOTAL ÀMBIT		11.380,29			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	0,00	0,00	0,00	
	VJ	6.279,90	0,00	6.279,90	
	TOTAL	6.279,90	0,00	6.279,90	55,18%
	EQUIPAMENTS				
	EC	0,00	0,00	0,00	0,00%
	FERROVIARI				
	F	0,00	0,00	0,00	0,00%
	VIALITAT				
	VB	2.235,66	0,00	2.235,66	19,65%
SISTEMES	TOTAL	8.515,56	0,00	8.515,56	74,83%
	ZONES				
	2E	2.864,73	0,00	2.864,73	25,17%
ZONES	TOTAL	2.864,73	0,00	2.864,73	25,17%
SOSTRE EDIFICABLE					17.188,38
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
2E		2.864,73	14.323,65	0,00	17.188,38
		2.864,73	14.323,65	0,00	
DENSITAT					150 hab/ha
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					170



Ajuntament de Lleida

1.8 Objectius de la modificació.

La Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té cinc objectius principals:

- a) Incrementar la continuïtat urbana entre els barris històricament separats pel sistema ferroviari, continuant així amb l'objectiu del les diferents propostes d'ordenació que s'han plantejat des del 1999.
- b) Crear una nova àrea comercial de referència per al conjunt del sistema urbà de Lleida, en continuïtat amb l'eix comercial històric de la ciutat.
- c) Reordenar l'àmbit del PMU PE3, per possibilitar-ne el desenvolupament i aconseguir els objectius anteriors.
- d) Activar l'execució de l'àmbit simplificant la gestió urbanística posterior. Es detalla directament a través del PGOU: els sistemes de gestió del conjunt de l'àmbit i la distribució del cost de les tres infraestructures comunes que eren i són necessàries per al desenvolupament dels diversos àmbits.
- e) Garantir la viabilitat econòmica del conjunt de l'àmbit.

1.9 Descripció de la proposta

La proposta pren com a planejament vigent, per estar aprovada i només pendent de publicació, la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya de data 19/12/22.

Partint de la modificació esmentada, la proposta es concreta en els aspectes següents:

a) Creació i ordenació detallada a través del PGOU del PAU UA 104

Es proposa la creació d'un Polígon d'actuació urbanística independent, el PAU UA 104, corresponent a l'actual UA 4 de l'Estació. D'aquesta forma l'àmbit del PE3 quedar reduït als terrenys de l'Administració d'Infraestructures Ferroviàries (adif), els de l'Empresa municipal d'agenda urbana de Lleida SL (EMAU) i una petita part, menys d'un 0,2% de l'àmbit, en mans de propietat privada, 241,81 m².

A banda del canvi de nomenclatura, es proposa recollir com a ordenació detallada uns estudis fets fa uns anys, que ajustaven l'ordenació del conjunt a les preexistències de l'entorn i concretaven la ubicació dels habitatges de protecció pública.

En concret, es proposa completar l'illa delimitada pels carrers Comerç, Lluís Roca i Príncep de Viana. Partint de les 5 plantes del carrer Comerç, s'eleva l'edificació fins a 7 plantes en el primer tram del carrer Príncep de Viana; per seguir baixant a 4 plantes en la zona central, quan s'obra la plaça; per acabar amb tres plantes, les mateixes que hi ha al carrer Lluís Roca.

El bloc on s'ubica l'habitatge lliure es qualifica de Zona d'Edificació Oberta, clau 2E, i ocupa, principalment, el bloc de PB+6PP. L'habitatge de protecció se situa, majoritàriament, en l'edifici de PB+2PP, qualificat de Zona d'Edificació Oberta, subzona 2EPP, d'Edificació oberta d'habitatges de protecció pública genèrica.



Ajuntament de Lleida

Pel que fa a la densitat, la Zona d'Edificació Oberta té determinats el número màxim d'habitatges en els plànols d'ordenació, NMH = 35 hab. La densitat dels habitatges de protecció queda establerta normativament a través de la subzona 2EPP, 1 hab/70 m²st, el que suposa 28 habitatges de protecció pública genèrica.

Es manté el sistema d'actuació urbanística, per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Aquest queda definit a través de l'article 16 del PGOU.

Les dades bàsiques del PAU UA 104 són les següents:

PROPOSTA PAU UA 104		
Superfície		6.260,44 m ²
Edificabilitat	1,1103 m ² st/m ² sòl	6.951,00 m ²
Densitat	96 hab/Ha	63 hab
Espais lliures	34,24%	2.143,55 m ²
Cessió aprofitament	10%	-
Sostre residencial		5.021,81 m ²
HLL	60%	3.013,09 m ²
HPO	40%	2.008,72 m ²
Sostre altres usos		1.929,19 m ²

b) Reducció de l'àmbit i modificació de les determinacions del sector PE3

Un cop extret el PAU UA 104 del sector PE3, tal com ja s'ha dit, l'àmbit quedar reduït als terrenys de l'Administració d'Infraestructures Ferroviàries (adif), els de l'Empresa municipal d'agenda urbana de Lleida SL (EMAU) i una petita part, menys d'un 0,2% de l'àmbit, en mans de propietat privada, 241,81 m².

Es proposa la modificació de l'article 179, que regula la Zona d'activitat terciària - clau 8T, per tal d'ajustar l'àmbit i els estàndards urbanístics:

- La superfície general de l'àmbit passa de 120.761,27 m² a 115.270,08 m²
- L'índex d'edificabilitat bruta es proposa arrodonit a 1 m²st/m²sòl, fet que comporta un increment del sostre edificable en 6.365,08 m². Un ajust per sota del 6% del total del sostre del sector PE3.
- La densitat màxima d'habitatges es manté en 449 hab. En aquest sentit, s'actualitza l'índex, passant de 42,25 hab/ha a 39 hab/ha.
- Les cessions obligatòries per a sistemes augmenten d'un 30 % a un 34 % de la superfície de l'àmbit en el cas del sistema d'espais lliure, i d'un 1 % a un 5 % de la superfície de l'àmbit pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris.
- El percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant s'estableix en un 13,84%, donat que la modificació comporta un increment de sostre edificable del sector

En relació amb la gestió:

- S'estableix un únic polígon per al conjunt del sector, amb aquesta proposta s'uneixen tots els terrenys d'adif en un sol polígon, al contrari que l'actual divisió poligonal del PMU de l'Estació que els dividia en els polígons d'actuació urbanística UA 1 i UA 2.



Ajuntament de Lleida

- Es modifica el sistema d'actuació urbanística, que per al PAU UA 1 estava definit per expropiació, i passarà a ser per reparcel·lació en la modalitat de cooperació mitjançant la concessió de la gestió urbanística integrada.
- Es canvia l'administració actuant, que actualment és l'EMAU i passa a ser l'Ajuntament de Lleida.

Sobre les condicions d'ordenació es remet al Pla de millora urbana que preceptivament caldrà tramitar.

Quant als usos, tot i que el Pla de millora urbana, necessari per a desenvolupar el sector, establirà la destinació concreta a cada ús del sostre edificable, es proposa una reordenació d'aquests establint un mínim del 60% del sostre amb destí a comercial de gran superfície en la modalitat de centre comercial, i un màxim del 30% a l'ús residencial.

Del sostre residencial efectivament destinat a habitatges, caldrà reservar-ne un 40 % per habitatge amb protecció pública genèrica.

En resum, es deixa l'àmbit del PE3 sense ordenar pendent del corresponent Pla de millora urbana, que es desenvoluparà d'acord amb els paràmetres següents:

PROPOSTA PE3		
Superfície		115.270,08 m²
Edificabilitat	1 m²st/m²sòl	115.270,08 m²
Densitat	39 hab/Ha	449 hab
Espais lliures	34,00%	39.191,83 m²
Equipaments	5,00%	5.763,50 m²
Sostre residencial	màx. 30%	34.581,02 m²
HLL	60%	20.748,61 m²
HPO	40%	13.832,41 m²
Sostre centre comercial	mín. 60%	69.162,05 m²
Sostre altres usos	10%	11.527,01 m²

c) Àmbits d'actuació urbanística comú

La proposta manté els àmbits d'actuació urbanística comú definits en l'article 16 del PGOU, però n'estableix el repartiment econòmic de forma detallada en el mateix article, tal com es recull a continuació:

- AUC 1, per a l'execució del cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell.
 Sector PE3 13.830.687 €
 UA 39 1.141.310 €
 UA 69 918.389 €
 Cost total de la infraestructura 15.890.386 €
- AUC 2, per a l'execució del cobriment del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.
 Sector PE3 43.862.302 € (94,04 %)
 UA 3 de l'Estació 2.780.731 € (5,96 %)
 Cost total de la infraestructura 46.643.033 €



Ajuntament de Lleida

- c) AUC 3, per a l'execució del Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

Sector PE3	13.164.450 €
UA 104	232.330 €
Cost total de la infraestructura	13.396.780 €

Les infraestructures comunes es delimiten gràficament en els plànols d'ordenació.

d) Viabilitat econòmica de l'actuació

La nova proposta fa viable cadascun del àmbits de desenvolupament, així com el conjunt de l'actuació urbanística.

e) Equilibri poligonal

Amb la proposta es garanteix l'equilibri dels àmbits provinents de l'antiga delimitació del sector PE 3, sector PE 3 i PAUs UA 104 i UA 3 de l'Estació. Els tres àmbits mantenen diferències respecte del valor del conjunt inferiors al 15%, compensant-se aquestes diferències mitjançant l'establert en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

f) Derogacions

Es proposa derogar la Disposició transitòria 4a del PGOU de Lleida i el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 11/12/08, publicat l'acord al DOGC núm. 5327 de data 26/02/09.

g) Adaptació a la normativa sectorial

Finalment, canvis en la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, impliquen la modificació de l'article 133 del Pla general d'ordenació urbana per adaptar la definició de la zona de protecció que, en el sòl classificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat, la distància establerta per a la protecció de la infraestructura ferroviària serà de 20 m comptats des de l'aresta exterior de l'esplanació.

En resum, la modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Desvincular de l'àmbit de l'estació, PE3, els terrenys de la UA 4, convertint-la en el PAU UA 104, ordenat directament a través del PGOU.
2. Mantenir la part central, propietat d'Adif, de l'EMAU i d'un propietari privat (menys d'un 0,2 %), sense ordenació perquè es pugui ordenar a través d'un nou PMU. En aquest sector s'ajusten els estàndards urbanístics, es modifica la proporció dels usos i es canvia el sistema d'actuació.
3. Augmentar la reserva de sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris previst en el planejament general vigent.
4. Mantenir la delimitació dels àmbits d'actuació urbanística comú definits en l'article 16 del PGOU i establir el repartiment econòmic de forma detallada entre els PE 3, UA 39, UA 69, UA 3 de l'Estació i UA 104.
5. Garantir la viabilitat econòmica de l'actuació d'acord amb la nova proposta d'ordenació.
6. Derogar la DT4a del PGOU de Lleida i el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació.
7. Adaptar la normativa del PGOU a l'actual redactat de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.



Ajuntament de Lleida

Dades bàsiques de la modificació proposada:

PE3	PROPOSTA MPGOU				
TOTAL ÀMBIT		115.270,08 m ²			
	ESPAIS LLIURES			TOTAL	%
	VU + VJ			39.191,83 m ²	> 34,00%
	EQUIPAMENTS				
	EC			5.763,50 m ²	> 5,00%
ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA, CLAU 8T					
IEB					1,00 m ² st/m ² s
SOSTRE EDIFICABLE					115.270,08 m ²
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL				< 30,00%	34.581,02 m ²
	HLL			60%	20.748,61 m ²
	HPP			40%	13.832,41 m ²
SOSTRE MÍNIM CENTRE COMERCIAL				> 60,00%	69.162,05 m ²
DENSITAT					39 hab/Ha
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					449 hab

UA 104	MPGOU PROPOSTA				
TOTAL ÀMBIT		6.260,44			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	2.143,55	0,00	2.143,55	
	VJ	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL	2.143,55	0,00	2.143,55	34,24%
	EQUIPAMENTS				
	EC	0,00	0,00	0,00	0,00%
	FERROVIARI				
	F	0,00	0,00	0,00	0,00%
	VIALITAT				
	VB	2.187,70	0,00	2.187,70	34,94%
SISTEMES	TOTAL	4.331,25	0,00	4.331,25	69,18%
	ZONES				
	8T7	0,00	0,00	0,00	0,00
	2E	719,64			
	2EPP	1.209,55	0,00	1.209,55	19,32%
ZONES	TOTAL	1.929,19	0,00	1.929,19	30,82%
SOSTRE EDIFICABLE					6.951,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
8T7		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPP		0,00	5.021,81	1.929,19	6.951,00
		0,00	5.021,81	1.929,19	
DENSITAT					79,70 m ² /hab
Habitatge lliure					85,00 m ² /hab
Habitatge de protecció					70,00 m ² /hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					63

No es modifiquen els paràmetres d'ordenació dels polígons d'actuació urbanística UA 39, UA 69 i UA 3 de l'Estació.



Ajuntament de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), 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 aconseguir els objectius previstos pel planejament general vigent i, finalment, unir el Centre Històric amb el barri de Pardinyes, cosint la cicatriu que suposa la platja de vies al voltant de l'estació ferroviària.

La justificació concreta de tots els aspectes de la modificació es detalla en els apartats següents:

a) Ordenació detallada a través del PGOU del PAU UA 104

La proposta es justifica en la necessitat de simplificar la tramitació deixant la zona d'aprofitament privat ordenada a través del planejament general i evitar, així, la tramitació del preceptiu planejament derivat. Ja que, segons l'establert a l'art. 26 del PMU de l'Estació, si es volia subdividir la subzona 8T7, inclosa dins del polígon 4, calia tramitar un pla de millora urbana per a la concreció de la volumetria de l'edificació.

Seguint aquestes directrius, des del 2008, s'han estudiat diverses propostes d'ordenació que mantenien els estàndards d'espais lliures, definien la ubicació de l'habitatge de protecció i ajustaven la geometria a les edificacions de l'entorn.

L'ordenació proposada respecta les preexistències de l'entorn adaptant-s'hi. Partint d'un bloc de 7 plantes, com el bloc confrontant existent al final del carrer Comerç, fins a un bloc de 3 plantes que servirà per fer el salt cap al bloc de 3 plantes del carrer Lluís Roca.

En relació amb la superfície de sistemes d'espais lliures de l'àmbit, es manté la configuració general, tot i que passa d'un forma més orgànica a una més ortogonal. Aquest canvi permet augmentar la superfície computable de verd urbà, que passa de 1.855,11 m² a 1.913,81 m².

b) Justificació de les noves determinacions del PE3

La proposta es justifica per la necessitat de desenvolupar l'àmbit, fent una proposta d'ordenació viable tècnicament i econòmica. Atès que, el model comercial previst pel PMU de l'Estació no responia a les necessitats actuals, i per tant feia inviable la proposta d'ordenació vigent, tal com es pot comprovar en l'Annex 2 de l'Avaluació econòmica i financera.

La viabilitat econòmica del sector PE3 de l'estació està vinculada amb la modificació de la proporció dels usos. Tot i que el sector continua essent mixt, amb l'obligatorietat de destinar un 60% del sostre a l'ús comercial de gran superfície en la modalitat de centre comercial s'aconsegueix un centre comercial de més de 60.000 m². D'acord amb l'AEF el preu equivalent de venda del sostre comercial d'un centre comercial de més de 60.000 m² és pràcticament el doble que si el centre comercial tingués 24.000 m².

Cal dir, a més, que els grans establiments comercials, especialment després de la última crisi derivada del virus responsable de la COVID-19, estan redefinit el model comercial actual. En aquest impàs, precisament, és molt important flexibilitzar les possibles

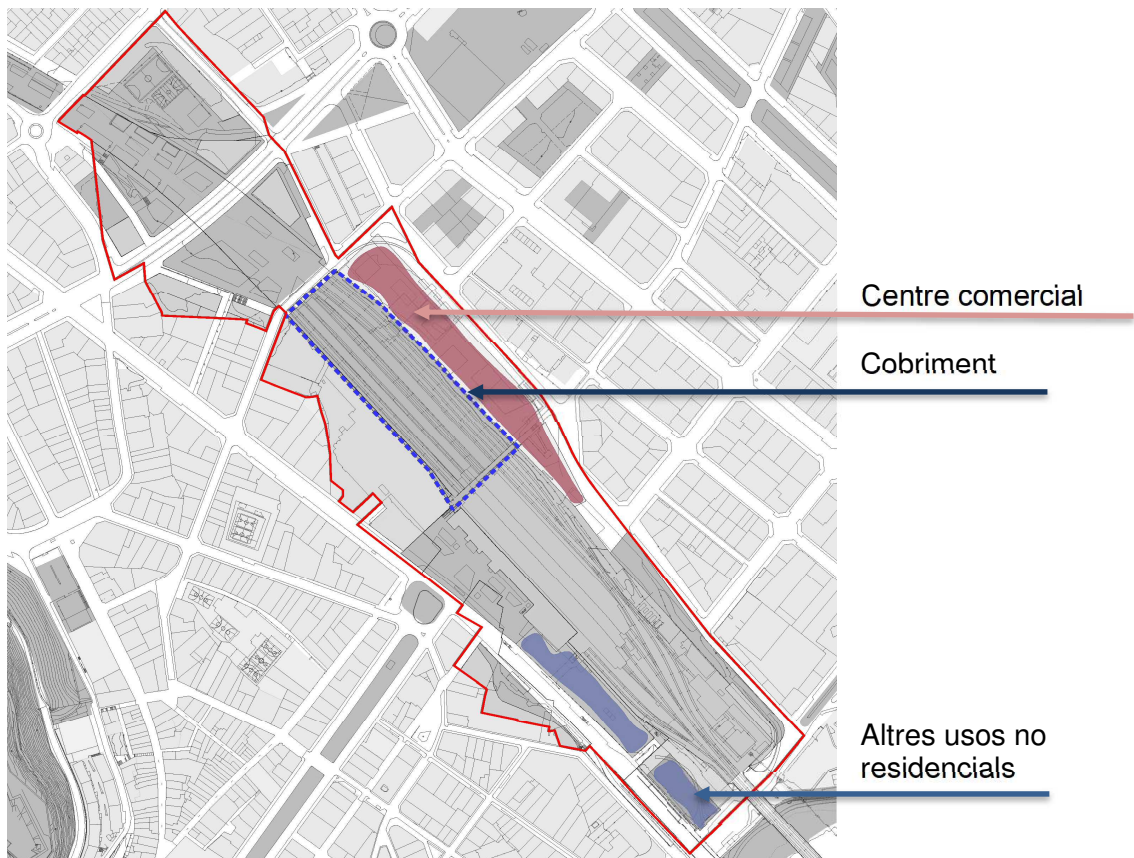


Ajuntament de Lleida

ordenacions vinculant l'establiment comercial directament amb el desenvolupament del sector.

Aquesta vinculació es possible amb el canvi de sistema d'actuació urbanística de l'expropiació a la reparcel·lació en la modalitat de cooperació mitjançant la concessió de la gestió urbanística integrada i la reducció de l'àmbit als 115.270,08 m² de superfície, majoritàriament, de titularitat pública (menys d'un 0,2% de l'àmbit es troba en mans de propietat privada, 241,81 m²).

D'altra banda, els requeriments d'un centre comercial, de les característiques que hem descrit, va més enllà dels metres quadrats de superfície. Perquè sigui viable cal que es desenvolupi en extensió i en poca alçada, millorant les comunicacions i les relacions entre les diferents plantes. Un model diferent al previst en la Pla de millora urbana de l'Estació, on el centre comercial tenia una forma allargada i estreta, tal com es mostra en la imatge següent:



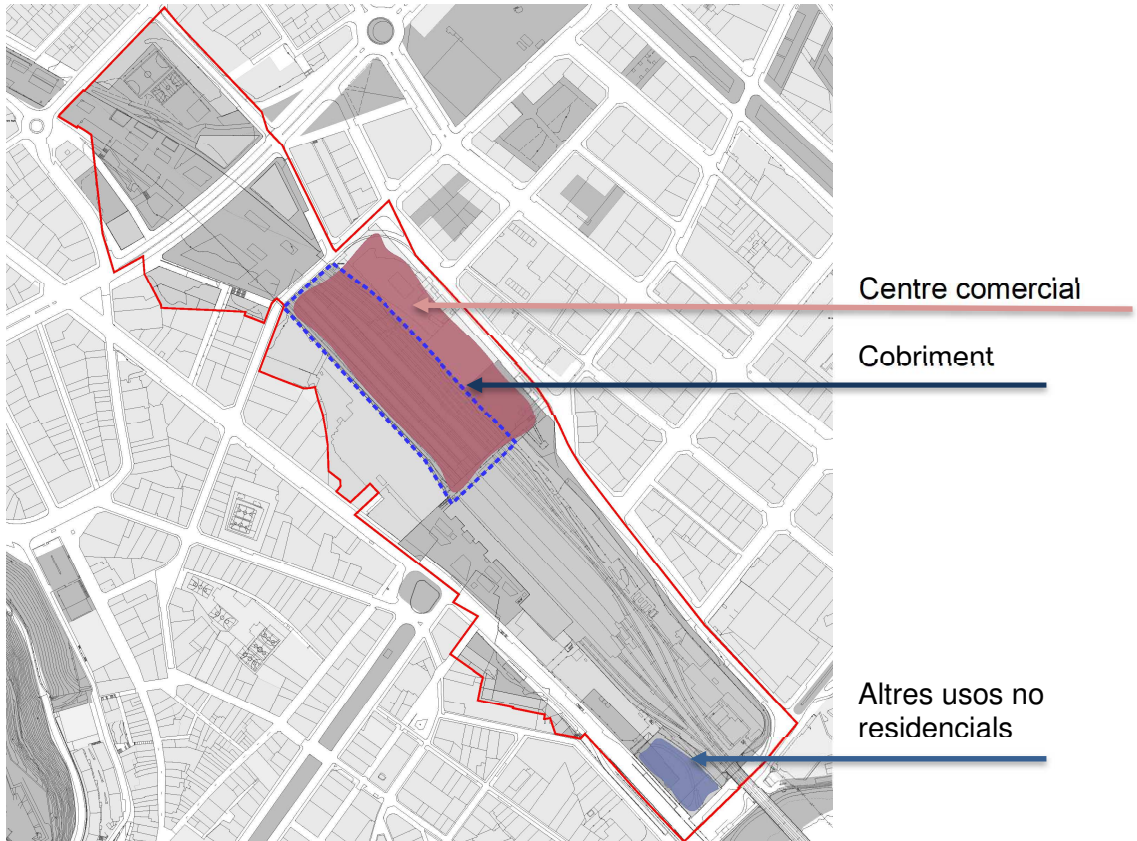
Opció 0. Planejament vigent

L'article 16, tant el vigent com la proposta, estableixen com a infraestructura comuna el cobriment de les vies des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació de viatgers. Tanmateix, la regulació no es limitativa, aquesta superfície de cobriment es podria ampliar fins a cobrir la totalitat de les vies del tren, fins a l'avinguda Tortosa. Això dependrà de l'ordenació que prevegi el futur Pla de millora urbana i anirà completament lligat al centre comercial que finalment s'hi vulgui implantar.

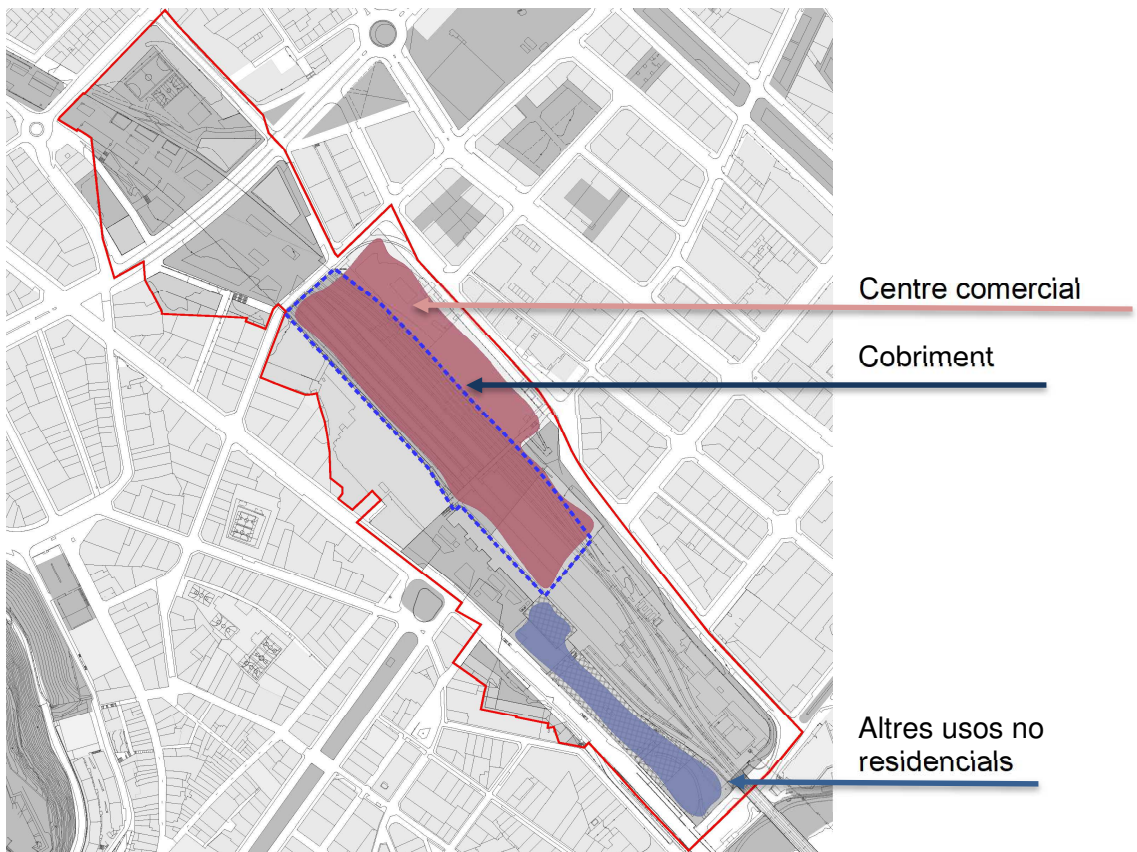
Els estàndards definits en l'article 179 permeten aquesta ordenació flexible al marcar únicament uns estàndards urbanístics bàsics, i deixant en mans del planejament derivat l'ordenació final, tal com es mostra en les imatges següents:



Ajuntament de Lleida



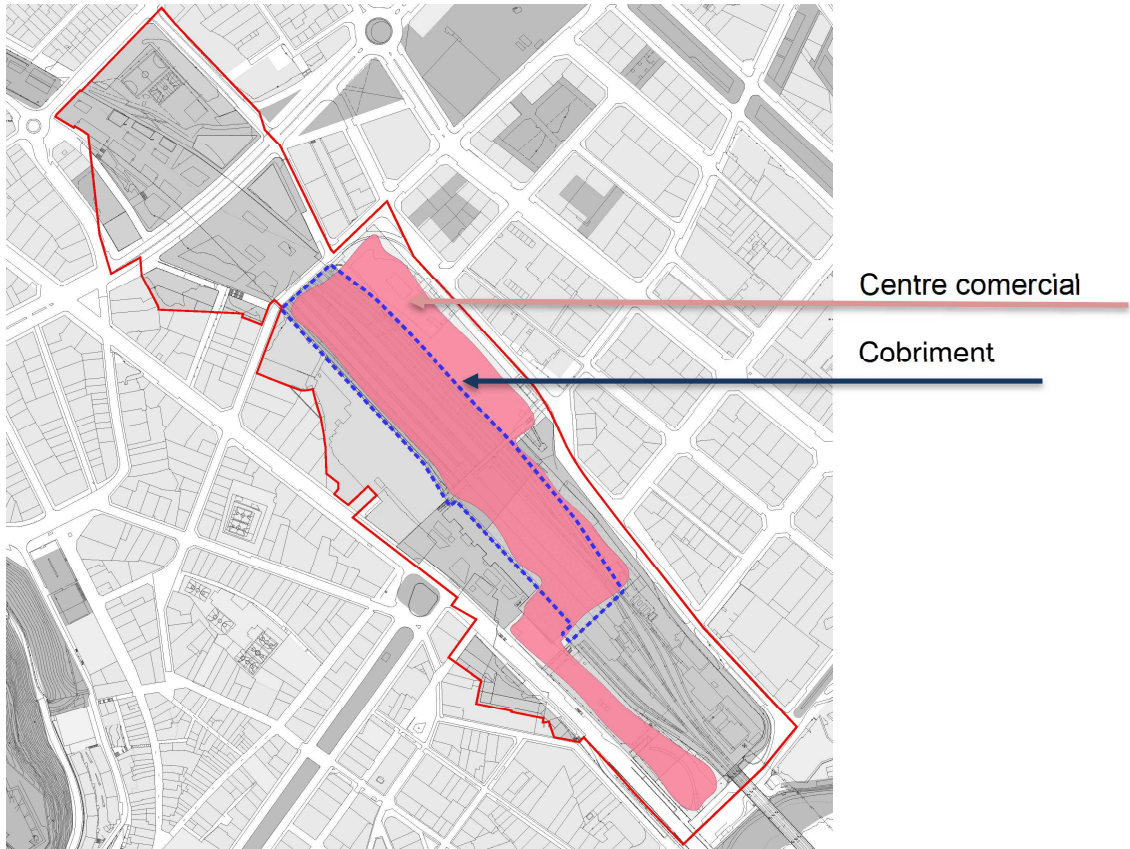
Opció 1. Cobriment mínim i necessari per aconseguir amb les condicions bàsiques del planejament.



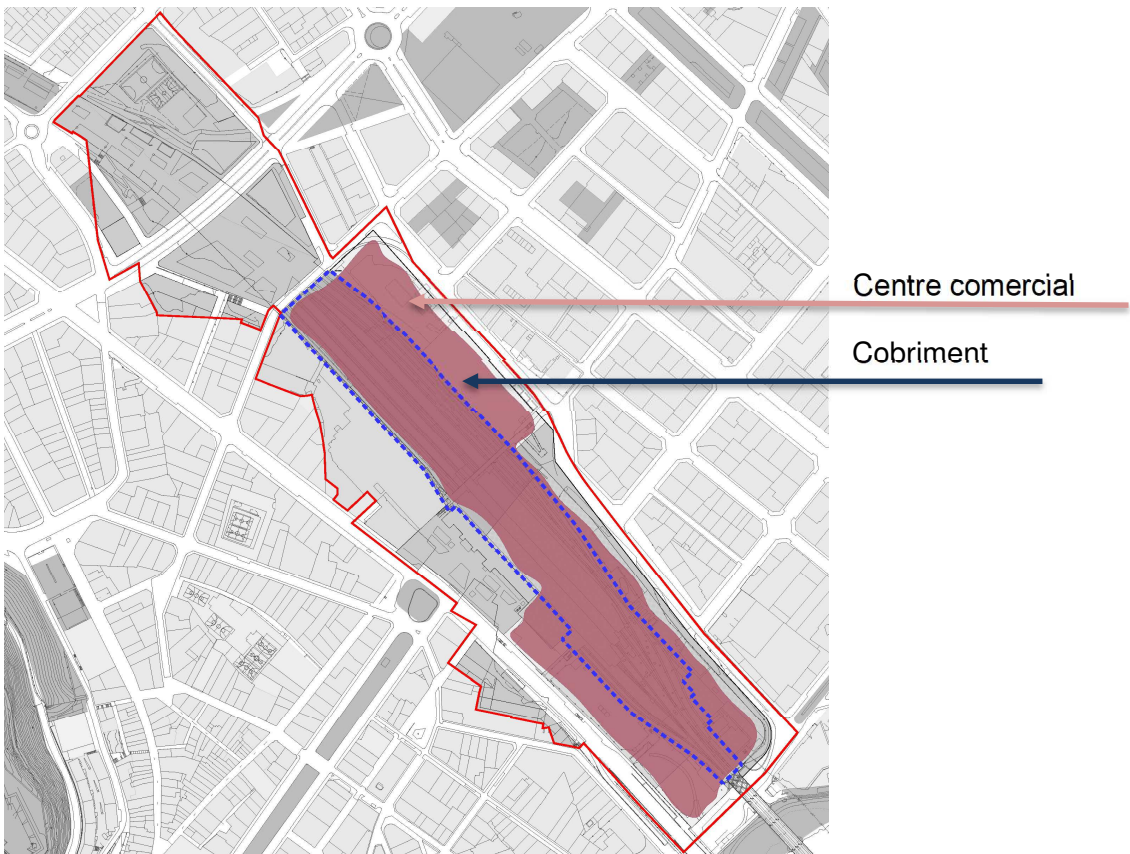
Opció 2. Cobriment ampliat, sense arribar a unir-se amb el sostre d'altres usos al sud de l'àmbit.



Ajuntament de Lleida



Opció 3. Cobriment ampliat, configurant-se com un únic centre comercial.



Opció 4. Cobriment total de la platja de vies.



Ajuntament de Lleida

En relació amb el sostre, l'arrodoniment de l'índex d'edificabilitat bruta a $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$ comporta un augment de $6.365,08 \text{ m}^2$ de sostre d'usos no residencial. Aquest es considera un ajust al trobar-se aquesta xifra per sota del 6 % del sostre de tot l'àmbit.

Tot i la reducció del sostre residencial, es justifica el manteniment del nombre màxim d'habitatges previst pel planejament vigent per tal de permetre una major flexibilitat en la dimensió dels habitatges i poder així, donar cobertura a les necessitats d'habitatges més petits per a joves.

Tenint en compte una ràtio per als habitatges de protecció de $70 \text{ m}^2/\text{hab}$, el habitatges lliures tindran una ràtio mitjana de $82,25 \text{ m}^2/\text{hab}$ i la mitjana del conjunt passarà de $85 \text{ m}^2/\text{habitatge}$ a $77 \text{ m}^2/\text{hab}$.

En darrer lloc, els nous paràmetres determinen una major reserva de sistema d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, tal com s'explica en l'apartat següent.

c) Justificació del compliment de les reserves d'espais lliures i equipaments

Segons l'establert a l'art. 179, s'ha de destinar a sistema d'espais lliures el 30 % de la superfície de l'àmbit i l'1 % a sistema d'equipament comunitari. La superfície de l'àmbit, després de l'exclusió del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, és de $121.543,98 \text{ m}^2$. Per tant, segons el PGOU les superfícies de cessió per a sistemes són les següents:

Sistema d'espais lliures	36.463,19 m^2 (30% de l'àmbit)
Sistema d'equipament comunitari	1.215,44 m^2 (1% de l'àmbit)

Amb la delimitació del PAU UA 104 es destinen a sistema d'espais lliures, computables d'acord amb les seves dimensions, $1.913,81 \text{ m}^2$. Així, el sector PE3, segons el PGOU, haurà de reservar de base les superfícies següents:

Sistema d'espais lliures	34.549,38 m^2 (30% de l'àmbit)
Sistema d'equipament comunitari	1.215,44 m^2 (1% de l'àmbit)

D'altra banda, el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, un cop exclòs el PAU UA 3, ordena $5.568,92 \text{ m}^2$ de sistema d'equipament comunitari i $42.460,00 \text{ m}^2$ de sistema d'espais lliures. D'aquests metres quadrats de zones verdes no tots són computables, de manera que les reserves del PMU, efectivament computables, són les següents:

Sistema d'espais lliures	39.955,11 m^2
Sistema d'equipament comunitari	5.568,92 m^2

Restant els $1.913,81 \text{ m}^2$ del PAU UA 104, les reserves de sòl per a sistemes són superiors als establerts pel PGOU:

Sistema d'espais lliures	38.041,30 m^2
Sistema d'equipament comunitari	5.568,92 m^2

A més a més, cal considerar l'increment de les reserves per a sistemes urbanístics que comporta l'increment de sostre edificable. D'acord amb l'establert a l'art. 100.1 del TRLUC, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m^2 per cada 100 m^2 de sostre residencial i de 5 m^2 per cada 100 m^2 de sostre d'altres usos. La modificació proposa l'augment de $6.365,08 \text{ m}^2$ de sostre d'altres usos, el que suposa una reserva addicional de $318,25 \text{ m}^2$ per a zones verdes i espais lliures públics.

La proposta preveu la cessió obligatòria per a sistemes d'espais lliures d'un mínim del 34 % de la superfície del sector, i d'un mínim del 5 % de la superfície del sector per a



Ajuntament de Lleida

equipaments. Aquestes reserves donen compliment tant a les determinacions del PGOU, com a les del PMU, així com a l'establert a l'art. 100 del TRLUC:

Sistema d'espais lliures	34%	39.191,83 m²
Sistema d'equipament comunitari	5%	5.763,50 m²

Si, d'altra banda, hom pogués entendre que cal aplicar l'establert a l'apartat 3 de l'article 100 del TRLUC, aplicable quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, la proposta també hi dona compliment:

Zones verdes, espais lliures i equipaments	22,5 m²/100 m²st residencial	7.780,73 m²
Zones verdes, espais lliures i equipaments	7,5 m²/100 m²st altres usos	6.051,68 m²

Amb caràcter general, la modificació no suposa una alteració de la ubicació ni l'ús del sistema d'espais lliures. En el cas del sector PE3, augmenta la seva previsió, a ordenar a través d'un Pla de millora urbana i, en el cas del PAU UA 104, es consolida la situació, establint de forma detallada l'ordenació a través del PGOU.

En qualsevol dels casos i em independència de l'abast del cobriment, l'espai lliure pot funcionar com un element de comunicació entre barris, com es pot veure en la imatge següent:





Ajuntament de Lleida

d) Justificació del manteniment dels Àmbits d'actuació urbanística comú

Els AUC s'estableixen en virtut del que regula l'art. 118bis del TRLUC.

"1. En el cas que l'execució de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada requereixi l'execució prèvia o simultània i íntegra d'una infraestructura comuna a totes aquestes actuacions, el planejament urbanístic general pot afectar els polígons d'actuació respectius per tal de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució entre els polígons, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau. Amb aquesta finalitat, el planejament urbanístic general ha de determinar la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística. Es poden afectar diversos polígons d'actuació urbanística a l'execució d'una infraestructura comuna en els supòsits següents:

a) Quan els terrenys que hi són destinats estiguin parcialment inclosos en els polígons respectius.

b) Fora dels polígons afectats, quan la infraestructura sigui necessària per a connectar-los amb els sistemes urbanístics generals o quan, per a atendre la demanda de serveis generada per les actuacions esmentades, calgui ampliar i reforçar una infraestructura existent."

AUC 1- Correspon al PE3 i els PAU UA 39 i UA 69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

La proposta es va justificar l'any 2008, quan es van delimitar els AUC, per la necessitat d'executar de manera unitària la infraestructura corresponents als murs de contenció que sostenen les lloses de cobriment de vies i les terres que permeten dotar d'una rasant continua al Parc urbà inclòs en els respectius polígons d'actuació urbanística, de manera parcial. Aquesta circumstància no ha canviat, és més, aquesta infraestructura ja s'ha executat i conjuntament amb ella s'ha executat la totalitat de la urbanització del PAU UA39 i bona part de la urbanització del PAU UA 69.

L'augment del nivell de qualitat urbana i la millora d'accessibilitat de les edificacions resultants del desenvolupament dels PAU UA39 i UA69 que en justificaven la participació en el finançament es fan més evidents amb la urbanització ja executada.

AUC 2 – Correspon al PE3 i al PAU UA 3 de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

La proposta es justifica per la necessitat d'executar de manera unitària tant els murs que limiten lateralment l'espai cobert, com pel mateix cobriment de vies. Es delimita com a infraestructura comú únicament aquest tram per tenir repercussió directa sobre dos àmbits de desenvolupament: el PE3 i el PAU UA 3 de l'Estació. La resta del cobriment, cas que resulti necessari en funció de la proposta d'ordenació del futur PMU de l'àmbit del PE3, anirà a càrrec únicament d'aquest sector.

AUC 3 – Correspon al PE3 i el PAU UA 104 per a l'execució de la infraestructura comú del Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer Príncep de Viana.

Tal com ja es va justificar l'any 2008, la proposta es justifica per l'increment de qualitat urbana que representa respecte de les àrees urbanes adjacents la construcció del nou pont, el qual ha permès transformar Príncep de Viana en l'eix de comunicació dels barris històrics del marge dret, amb els nous desenvolupaments situats al voltant de la LL-11, augmentant, per tant, l'accessibilitat i el valor de posició d'aquests àmbits, per la seva proximitat al pont.



Ajuntament de Lleida

e) Justificació de la distribució econòmica de les actuacions entre els àmbits dels AUC

D'acord amb el planejament vigent, la distribució del cost de les infraestructures comuns es fa en proporció als aprofitaments urbanístics de cadascun dels àmbits. La proposta concreta la distribució del cost de les infraestructures comuns tot garantint la viabilitat econòmica dels diferents àmbits de desenvolupament.

En el cas dels AUC 1 i 3 aquest canvi és justifica pel fet de trobar-se executada la infraestructura i, per tant, ja tenir el cost final d'aquesta.

Pel que fa a l'AUC 2, la proposta es justifica perquè únicament aquest primer tram del cobriment té vinculació amb més d'un àmbit de desenvolupament, el sector PE3 i el PAU UA 3 de l'Estació. Si el pla de millora urbana, necessari per a l'ordenació del sector PE3, preveu una major superfície de cobriment, serà aquest àmbit exclusivament qui costejarà, la resta del cobriment.

El cost de cobriment del tram de vies que abasta des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers s'ha calculat en base a una estimació de costos elaborada per l'Administració d'Infraestructures Ferroviàries, que determina un cost de cobriment de 2.240 €/m².

La justificació del repartiment del cost de les infraestructures comunes entre els polígons afectats es troba dins de l'AEF. Aquest, com ja s'ha dit, aplicar el criteri de repartiment en funció de l'aprofitament urbanístic de cada àmbit alhora que garanteix la viabilitat econòmica i financera dels polígons afectats per la infraestructura comuna.

A continuació, es reproduïen els quadres justificatius inclosos dins de l'Annex 3:

Repartiment AUC 1 – Cobriment del tram de vies que abasta des de l'av. de Rosa Parks fins al c. dels Comtes d'Urgell

	V _v	C _{E+P}	Valor sòl urbanitzat	C _{T+P} propi	Dif. VSU - C _{T+P}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	87,04%	13.830.687
UA39	41.165.577	30.979.393	10.186.184	4.250.219	5.935.965	7,18%	1.141.310
UA69	34.743.616	26.670.499	8.073.117	3.296.567	4.776.551	5,78%	918.389
					82.646.066	100,00%	15.890.386

Font: Elaboració Equip Redactor de l'Avaluació econòmica i financera

Repartiment AUC 2 – Cobriment tram vies que abasta des del c. dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers

	V _v	C _{E+P}	Valor sòl urbanitzat	C _{T+P} propi	Dif. VSU - C _{T+P}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	94,04%	43.862.302
UA3 Estació	50.941.369	41.373.701	9.567.668	5.007.309	4.560.359	5,96%	2.780.731
					76.493.909	100,00%	46.643.033

Font: Elaboració Equip Redactor de l'Avaluació econòmica i financera

Repartiment AUC 3 – Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana

	V _v	C _{E+P}	Valor sòl urbanitzat	C _{T+P} propi	Dif. VSU - C _{T+P}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	98,27%	13.164.450
UA104	11.984.600	9.169.031	2.815.569	1.546.065	1.269.504	1,73%	232.330
					73.203.054	100,00%	13.396.780

Font: Elaboració Equip Redactor de l'Avaluació econòmica i financera



Ajuntament de Lleida

f) Justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació

L'avaluació econòmica i financera, Annex 3 de la modificació, justifica abastament la viabilitat econòmica de l'actuació, contraposant-la amb el rendiment econòmic de l'ordenació urbanística vigent.

g) Justificació de l'equilibri poligonal

D'acord amb l'establert a l'article 123 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, cal *"acreditar que no existeixen diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector."*

En aquest cas, es considera que han d'estar equilibrats per haver format part d'un mateix sector de desenvolupament, el sector PE 3, el PAU UA 3 de l'Estació i el PAU UA 104, ja que tots ells provenen de l'antiga delimitació del sector PE 3.

L'AEF, annex 3 del document, partint de les viabilitat econòmiques del conjunt i dels tres àmbits de desenvolupament per separat, conclou que *els tres polígons d'actuació mantenen diferències respecte d'aquell valor del conjunt inferiors al 15%, amb el que queda garantit l'equilibri de la divisió poligonal, compensant-se aquestes diferències mitjançant l'establert en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme abans esmentat.*

Es recull a continuació la taula justificativa, també extreta de l'Annex 3:

Equilibri poligonal Sector PE3 / UA104 / UA3 Estació				
	PE3	UA104	UA3 Estació	Total PE3 / UA104 / UA3 Estació
Superfície total (m²)	162.515	76.324	38.790	277.629
Superfície bruta computable (m²)	140.804	54.983	30.726	226.513
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	151.698.498	3.128.410	10.630.742	165.457.650
Cessió aprofitament urbanístic (€ totals)	20.999.558	312.841	1.063.074	22.375.473
Valor residual sòl urbanitzat 90% aprofitament (€ totals)	130.698.940	2.815.569	9.567.668	143.082.177
Càrrega urbanística (€ totals)	93.989.637	1.277.812	6.292.359	101.559.808
Costos de capital càrrega urbanística (€ totals)	15.233.884	449.541	869.269	16.552.694
Costos totals procés de transformació urbanística (totals)	109.223.522	1.727.353	7.161.628	118.112.503
Valor residual brut (€ totals)	21.475.419	1.088.216	2.406.040	24.969.674
Valor residual sòl brut (€/m² computable)	206	174	175	201
Diferències Valor residual sòl brut (Dif. €/m² sòl brut computable)	2,48%	-13,50%	-12,69%	100%
Diferències Valor residual sòl brut (total €)	519.434	-169.887	-349.547	0

Font: Elaboració Equip Redactor de l'Avaluació econòmica i financera

h) Justificació del compliment de l'article 99 del TRLUC

El document recull les especificacions que determina l'article 99 del TRLUC, respecte de les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat, de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts. En aquest sentit, s'han inclòs en la documentació les especificacions següents:

- La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a



Ajuntament de Lleida

l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Apartat 1.3 de la memòria descriptiva).

- A falta de l'agenda o del programa d'actuació del pla, el document estableix els terminis d'execució de les diferents actuacions en l'apartat 3.1, Sistema d'actuació i pla d'etapes. Aquest es determinen en coherència amb els calendaris de transformació i execució urbanística inclosos en l'Annex 3. Avaluació econòmica i financera.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació (veure Annex 3. AEF).
- S'estableix el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent:
 - Per als polígons d'actuació urbanística UA 39, UA 69, UA 3 de l'Estació i UA 104 és manté en el 10% de l'aprofitament de l'àmbit.
 - Per al PE3 s'ha establert en un 13,84% en aplicació de l'art. 43.1.c) i 99.3 del TRLUC, donat que la modificació comporta un increment de sostre edificable del sector.

L'apartat 3.2. de l'Avaluació econòmica i financera, Annex 3 de la modificació, justifica el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant. Aquest, en el sector PE3 Augmenta fins al 13,84 %, d'acord amb el quadre següent:

% Cessió Aprofitament urbanístic PE 3					
		100% AU € totals	AU %	Cessió AU %	Cessió AU ponderada %
1	VRS urbanitzat PE 3 proposta MPGM	151.698.498			
2	VRS urbanitzat UA 1 i UA 2 planejament vigent	35.104.333	23%	10%	2,31%
1-2	Increment Aprofitament urbanístic		77%	15%	11,53%
			100%	-	13,84%

Font: Elaboració Equip Redactor de l'Avaluació econòmica i financera

i) Justificació disposició derogatòria

D'acord amb totes les propostes plantejades i l'Avaluació econòmica i financera resulta necessària la derogació del Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 11 de desembre de 2008, per ser incoherent amb la proposta plantejada.

D'altra banda i tenint en consideració l'evolució urbanística de l'àmbit de l'Estació, deixa de tenir sentit i, per tant, es proposa derogar la disposició transitòria quarta que fa referència a un Pla director que no es va acabar tramitant i que es redactava en paral·lel a la tramitació de l'actual PGOU.

j) Adaptació a la normativa sectorial ferroviària

Tenint en compte la modificació de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, és necessari adaptar el planejament. Per això es modifica l'article 133 per adaptar-lo a la normativa sectorial vigent.



Ajuntament de Lleida

k) Servituds aeronàutiques

Els terrenys objecte la Modificació urbana es troben inclosos dins de l'àmbit d'afectació de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport Lleida-Alguaire determinades pel Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire.

L'any 2015 ja es van recollir les servituds en el PGOU de Lleida a través de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la incorporació de les servituds aeronàutiques de l'aeroport Lleida-Alguaire, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 10/06/2015, i es va publicar l'acord al DOGC núm. 6918 de data 22/07/2015.

Quadre comparatiu PGOU i Proposta de l'àmbit del sector PE3, que inclou els polígons UA1, UA2 i UA4 del PMU de l'àmbit de l'Estació:

TOTAL		PGOU		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
TOTAL ÀMBIT		121.543,98 m ²		121.530,52 m ²		-13,46 m ²
	ESPAIS LLIURES				TOTAL %	
	VU + VJ	36.463,19 m ²	> 30,00%	41.105,64 m ²	> 33,82%	4.642,44
	EQUIPAMENTS					
	EC	1.215,44 m ²	> 1,00%	5.763,50 m ²	> 4,74%	4.548,06
ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA, CLAU 8T						
IEB			0,95 m ² st/m ² s		1,01 m ² st/m ² s	
SOSTRE EDIFICABLE			115.856,00 m ²		122.221,08 m ²	6.365,08
	SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL		43.520,00 m ²	< 32,59%	39.602,83 m ²	-3.917,17
	HLL		25.500,00 m ²	60%	23.761,70 m ²	-1.738,30
	HPP		18.020,00 m ²	40%	15.841,13 m ²	-2.178,87
	SOSTRE MÍNIM CENTRE COMERCIAL		24.000,00 m ²	> 56,91%	69.162,05 m ²	45.162,05
	ALTRES USOS		48.336,00 m ²		13.456,20 m ²	-34.879,80
DENSITAT			42,25 hab/Ha		42,20 hab/Ha	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE			512 hab		512 hab	0 hab

No es modifiquen els paràmetres d'ordenació dels polígons d'actuació urbanística UA 39, UA 69 i UA 3 de l'Estació.

2.2 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en:

- Modificar l'apartat 4 de l'article 16 de les Normes urbanístiques del PGOU de Lleida, per canviar la referència als àmbits que participen en l'execució de les infraestructures comunes i per establir de forma detallada la quantitat amb que hauran de participar.
- Adaptar l'article 133 de les Normes urbanístiques del PGOU de Lleida a la normativa sectorial vigent.
- Modificar l'article 179, Zona d'activitat terciària, en coherència amb l'exclusió del Polígon d'actuació urbanística UA 104 del àmbit del PE3 i per l'ajust de les determinacions bàsiques de desenvolupament.
- 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, ordenant de forma detallada el PAU UA 104, reduint l'àmbit del PE3 i delimitant gràficament les infraestructures comunes.
- Derogar la disposició transitòria 4a de les Normes urbanístiques del PGOU de Lleida i el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació.



Ajuntament de Lleida

2.4 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit de l'Estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'Estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104 (afecta els art. 16, 133 i 179 i la disposició transitòria 4a del PGOU), mitjançant el mateix procés de tramitació, donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes, per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 (Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics) del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Així mateix, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de la present modificació puntual, s'ha substanciat la consulta pública que regula l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, mitjançant el tauler electrònic d'anuncis de l'Ajuntament de Lleida, amb la finalitat de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma sobre els següents aspectes: a) els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa; b) la necessitat i l'oportunitat de la seva aprovació; c) els objectius de la norma; i d) les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores. Aquesta consulta pública prèvia ha tingut lloc en el termini comprés entre els dies 27/09/2022 i 11/10/2022, ambdós inclosos.

Durant aquest període de consulta, en data 11/10/2022, la Demarcació de Lleida del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya ha fet l'aportació que es sintetitza en els punts següents:

- 1) *"Es demana suspendre la tramitació de qualsevol iniciativa de modificació urbanística parcial del sector de l'Estació (inclosa la modificació puntual del PGL en l'àmbit de la UA 3 que hores d'ara es tramita) fins que no es redacti i s'aprovi un nou Pla Especial que sigui el marc de referència per qualsevol actuació parcial de desenvolupament.*
- 2) *Que aquest nou Pla Especial es redacti sobre unes noves bases que tinguin en compte la formulació d'un conveni de col·laboració de les diferents administracions públiques afectades (Estat, Generalitat i Ajuntament de Lleida) per a resoldre els dèficits infraestructurals de Lleida en el sector i amb les previsions adequades que s'estableixin per la funcionalitat de transport i mobilitat de la Lleida del segle XXI.*
- 3) *Que el conveni o convenis de col·laboració estipulin les inversions necessàries i aplicades a cada administració en funció de les competències respectives, tot d'acord a un estudi econòmic de prèvia aprovació que ho dictamini.*
- 4) *Que exclusivament per assolir el domini públic dels sòls corresponents als Docs i a la farinera La Meta, el pla Especial concreti les formes de gestió oportunes i viables (polígons discontinus u altres...)."*

Amb la finalitat de realitzar una valoració general de les aportacions rebudes en aquesta consulta pública prèvia es realitzen les següents consideracions:

- a) L'instrument marc per a l'ordenació urbana d'un municipi és el Pla general, és per això que s'ha optat per la modificació d'aquest instrument, ja que té sempre com a context l'ordenació de tot el municipi, al contrari que un Pla especial, que se centraria sobre l'àmbit a ordenar.
- b) En relació amb la modificació actualment en tràmit, la Comissió de Territori de Catalunya, en la sessió de 19 de desembre de 2022, va aprovar definitivament, a



Ajuntament de Lleida

l'efecte de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3), de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspent la seva executivitat i consegüent publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'acreditació de la titularitat pública dels terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments en l'àmbit de l'Estació.

Els instruments de gestió urbanística d'aquest PAU UA3 i el projecte d'edificació de la nova estació d'autobusos de Lleida ja estan sent objecte de tramitació.

- c) La modificació que ara mateix ens ocupa inclou, en el seu àmbit, el PAU UA 3 de l'Estació, perquè, en primer lloc, aquest forma part de l'àmbit d'actuació urbanística comú 2, delimitat per a l'execució del cobriment del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers, i la proposta modificació el repartiment econòmic de la càrrega.

En segon lloc, el PAU UA 3 formava part de l'àmbit del PE3, i, en aquest sentit, calia justificar l'equilibri poligonal del conjunt dels àmbits.

- d) Finalment, la col·laboració interadministrativa com a característica inherent a les relacions entre les diferents Administracions públiques afectades (Ajuntament de Lleida, Generalitat de Catalunya, ADIF, etc.), és un principi general vigent i reconegut normativament a l'article 3.1 k) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic. Prova d'aquesta col·laboració interadministrativa ha estat la signatura d'un protocol general d'actuació entre l'Ajuntament de Lleida i ADIF, a més del procediment bifàsic d'aprovació de les normes urbanístiques que la legislació urbanística preveu entre l'Ajuntament de Lleida i la Generalitat de Catalunya, on alhora es sol·liciten informes a tots els organismes públics afectats per raó de llurs competències sectorials, de manera que el procediment administratiu d'aprovació dels instruments de planejament urbanístic garanteix la cooperació, col·laboració i coordinació interadministrativa.

Finalment, es comunicarà, de manera personalitzada, aquesta proposta a cadascun dels propietaris que consten com afectats pels canvis.

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

2.5 Justificació del desenvolupament sostenible

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

"Article 7

Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

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



Ajuntament de Lleida

- a) *Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
- b) *Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
- c) *Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
- d) *La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*
- e) *Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*"

D'altra banda, 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, en la disposició addicional 8a, referent a les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, determina que no són objecte d'avaluació ambiental estratègica les modificacions dels plans urbanístics que no són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària i que es refereixen només a sòl urbà.

"6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà."

La proposta afecta únicament el sòl urbà i no es torba en cap dels supòsits enumerats en l'article 7 de la Llei 6/2009, així com tampoc varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

2.6 Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb 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.*



Ajuntament de Lleida

- 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 resultaria preceptiu.

2.7 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.



Ajuntament de Lleida

- 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 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 apartat pretén considerar l'impacte de gènere que la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit de l'Estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'Estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104, 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 i els seus usos per la seva relació directa amb la seguretat pública, o la ubicació, proximitat i accessibilitat de zones verdes.

2.7.1 Reforç de la mixtura d'usos en el teixit urbà

La nova ordenació preveu la conservació del caràcter mixt del sector PE3. En una zona amb caràcter majoritàriament residencial es preveu la implantació d'un gran establiment comercial, en la modalitat de centre comercial, que combinarà els usos comercials amb els terciaris, formant, en conjunt, un gran sector mixt.

2.7.2 Compacitat dels sòls privats

Dins d'un model de ciutat compacta, es preveu completar el teixit urbà existent, omplint el buit que suposa tota la platja de vies de l'entorn de l'estació de viatgers. El desenvolupament de



Ajuntament de Lleida

l'àmbit permetrà la unió de dos barris històrics millorant la connectivitat tant viària, com dels espais lliures.

Aquesta proposta aposta per un model compacte propi de les ciutats més amables i inclusives, amb més activitat al carrer i més seguretat per a tots els usuaris.

2.7.3 Accessibilitat i connectivitat amb prioritat pel vianant

La característica principal de la nova ordenació és la implantació d'un centre comercial en una ubicació molt ben connectada amb el transport públic: l'estació ferroviària de viatges i la nova estació d'autobusos, reduint així l'afluència de vehicles privat.

La centralitat de l'actuació, lligada a l'eix comercial de la ciutat, afavoreix el flux de vianants. Aquest, es veu reforçat amb l'eix avinguda Francesc Macià-Rambla Ferran i el parc del cobriment que ve des de la plaça Europa. La proposta preveu l'ampliació del cobriment que finalment acabarà connectant aquests dos eixos de vianants.



Ajuntament de Lleida

3 GESTIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual inclou quatre polígons d'actuació urbanística i un sector de desenvolupament, on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 de la Llei d'urbanisme. Dels quatre polígons tres són existents i no es modifica la seva gestió i un és nou.

Els polígons existents són els següent:

- Polígon d'actuació urbanística UA 39
- Polígon d'actuació urbanística UA 69
- Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació

El nou àmbit és el Polígon d'actuació urbanística UA 104.

L'àmbit de la modificació també inclou el sector PE3 a desenvolupar a través d'un Pla de millora urbana. Es tracta d'un sector existent que es modifica.

3.1 Sistema d'actuació i pla d'etapes

S'estableix el sistema d'actuació del sector PE3 i dels polígons d'actuació urbanística UA 104, UA 3 de l'Estació, UA 39 i UA 69 i, d'acord amb l'article 99.1.b) del TRLUC, la proposta preveu també els terminis d'execució del planejament, proporcionats a la magnitud de l'actuació, que es detallen a continuació:

a) Sector PE3

D'acord amb les determinacions de l'article 179 del PGOU de Lleida, s'estableix el sistema d'actuació urbanística serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació mitjançant la concessió de la gestió urbanística integrada.

El desenvolupament del sector PE3, d'acord amb el mateix art. 179, es determina en una única etapa, i l'inici de l'execució s'estableix amb caràcter immediat, amb un termini d'urbanització de 3 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

b) Polígon d'actuació urbanística UA 104

D'acord amb les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida, s'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística UA 104 es determina en una única etapa, i l'inici de l'execució s'estableix amb caràcter immediat, amb un termini d'urbanització de 2 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

c) Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació

D'acord amb les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida, s'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística UA 3 es determina en una única etapa, i l'inici de l'execució s'estableix amb caràcter immediat, amb un termini d'urbanització de 5 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del mateix Projecte d'urbanització.



Ajuntament de Lleida

d) Polígon d'actuació urbanística UA 39

D'acord amb les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida, s'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística UA 39 es determina en una única etapa, i l'inici de l'execució s'estableix amb caràcter immediat, amb un termini de liquidació d'un any a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

e) Polígon d'actuació urbanística UA 69

D'acord amb les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida, s'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística UA 69 es determina en una única etapa, i l'inici de l'execució s'estableix amb caràcter immediat, amb un termini d'urbanització de 2 anys a comptar des de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

3.2 Desenvolupament del planejament

a) Sector PE3

Per al desenvolupament del sector haurà de redactar-se el corresponent Pla de millora urbana, el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta modificació i del planejament superior.

El Projecte d'urbanització haurà de tenir en compte totes les obres pendents en el conjunt de l'àmbit, que es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Preu unitari	Superfície	Cost
Reurbanització vials	180 €/m ²	6.351,72 m ²	1.143.309,60 €
Plaça dura	140 €/m ²	485,21 m ²	67.929,40 €
Plaça sobre cobriment	227 €/m ²	21.506,32 m ²	4.881.934,63 €
Plaça tova	70 €/m ²	1.809,05 m ²	126.633,50 €
Subtotal			6.219.807,13 €
Despeses de gestió	18%		1.119.565,29 €
Total			7.339.372,42 €

El Projecte de reparcel·lació concretarà la ubicació del 13,84 % de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament i repartirà equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. En relació amb les càrregues derivades de l'ordenació urbanística es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Quantitat
Despeses avançades Adif	2.953.190,32 €
Despeses avançades EMAU	3.740.748,59 €
Despeses avançades Ajuntament de Lleida	835.861,90 €
Despeses d'urbanització pròpies pendents	7.339.372,42 €
Sanejament (ACA)	561.053,00 €
Participació en AUC 1 (cobriment Prat de la Riba)	13.843.860,00 €
Participació en AUC 2 (nova llosa cobriment vies)	43.793.670,00 €
Participació en AUC 3 (pont de Príncep de Viana)	13.146.495,00 €
Despeses de gestió (redacció instruments, registre...)	2.777.440,72 €
Indemnitzacions (edificacions i altres drets)	4.917.000,00 €



Ajuntament de Lleida

b) Polígon d'actuació urbanística UA 104

Per al desenvolupament del polígon haurà de redactar-se el corresponent projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta modificació i del planejament superior.

El Projecte d'urbanització haurà de tenir en compte totes les obres pendents en el conjunt de l'àmbit, que es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Preu unitari	Superfície	Cost
Condicionament de vials	140 €/m²	220,72 m²	30.900,80 €
Plaça dura	180 €/m²	899,28 m²	161.870,40 €
Plaça tova	70 €/m²	79,41 m²	5.558,70 €
Enderroc	60 €/m²	92,05 m²	5.523,00 €
Subtotal			203.852,90 €
Despeses de gestió	18%		36.693,52 €
Total			240.546,42 €

El Projecte de reparcel·lació concretarà la ubicació del 10% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament i repartirà equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. En relació amb les càrregues derivades de l'ordenació urbanística es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Quantitat
Despeses avançades Adif	499.717,06 €
Despeses avançades Ajuntament de Lleida	100.000,00 €
Despeses d'urbanització pròpies pendents	240.546,42 €
Sanejament (ACA)	68.999,00 €
Participació en AUC 3 (pont de Príncep de Viana)	250.285,00 €
Despeses de gestió (redacció instruments, registre...)	145.586,52 €

c) Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació

Per al desenvolupament del polígon s'està redactant el corresponent projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta modificació i del planejament superior.

El Projecte d'urbanització haurà de tenir en compte totes les obres pendents en el conjunt de l'àmbit, que es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Preu unitari	Superfície	Cost
Nous vials rodats	180 €/m²	1.300,86 m²	234.154,80 €
Condicionament de vials	140 €/m²	450,67 m²	63.093,80 €
Zona verda	140 €/m²	3.612,32 m²	505.724,80 €
Enderroc de vials	30 €/m²	1.506,11 m²	45.183,30 €
Subtotal			848.156,70 €
Despeses de gestió	18%		152.668,21 €
Total			1.000.824,91 €

El Projecte de reparcel·lació concreta la ubicació del 10% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament i reparteix equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. En relació amb les càrregues derivades de l'ordenació urbanística es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:



Ajuntament de Lleida

Concepte	Quantitat
Despeses avançades Adif	154.568,84 €
Despeses d'urbanització pròpies pendents	1.000.824,91 €
Sanejament (ACA)	229.330,00 €
Participació en AUC 2 (nova llosa cobriment vies)	2.849.362,00 €
Despeses de gestió (redacció instruments, registre...)	2.777.440,72 €
Indemnitzacions (edificacions i altres drets)	1.914.244,66 €

d) Polígon d'actuació urbanística UA 39

Per al desenvolupament del polígon haurà de redactar-se el corresponent projecte de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta modificació i del planejament superior.

El Projecte de reparcel·lació concretarà la ubicació del 10% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament i repartirà equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. En relació amb les càrregues derivades de l'ordenació urbanística es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Quantitat
Despeses avançades EMAU	1.760.495,78 €
Despeses d'urbanització pròpies pendents	0,00 €
Sanejament (ACA)	407.573,00 €
Participació en AUC 1 (cobriment Prat de la Riba)	1.063.111,00 €
Despeses de gestió (redacció instruments, registre...)	390.252,38 €

e) Polígon d'actuació urbanística UA 69

Per al desenvolupament del polígon haurà de redactar-se el corresponent projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta modificació i del planejament superior.

El Projecte d'urbanització haurà de tenir en compte totes les obres pendents en el conjunt de l'àmbit, que es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Preu unitari	Superfície	Cost
Nou vial rodat	190 €/m²	1.880,90 m²	357.371,00 €
Plaça tova	70 €/m²	432,43 m²	30.270,10 €
Subtotal			387.641,10 €
Despeses de gestió	18%		69.775,40 €
Total			457.416,50 €

El Projecte de reparcel·lació concretarà la ubicació del 10% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament i repartirà equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. En relació amb les càrregues derivades de l'ordenació urbanística es quantifiquen de forma aproximada en la taula següent:

Concepte	Quantitat
Despeses avançades EMAU	574.428,54 €
Despeses d'urbanització pròpies pendents	457.416,50 €
Sanejament (ACA)	333.290,00 €
Participació en AUC 1 (cobriment Prat de la Riba)	983.415,00 €
Despeses de gestió (redacció instruments, registre...)	245.724,31 €



Ajuntament de Lleida

4 MEMÒRIA SOCIAL

4.1 Nivell general

En la darrera dècada, a partir de la crisi econòmica de 2008 que comportà la caiguda del sector immobiliari i de la construcció, hi ha hagut un increment de l'esforç econòmic que han hagut de fer les famílies per accedir a l'habitatge.

Cal tenir en consideració que en la realitat del mercat de l'habitatge a Lleida concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra, un important estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica greument el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. La situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims, alhora que s'ha incrementat molt la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Tot i què segons dades a desembre de 2020 l'habitatge a Lleida ha patit una baixada del preu d'un 5,5% respecte l'any anterior, l'habitatge continua sent, des de fa anys, en enquestes i baròmetres municipals una de les principals preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació de l'habitatge des d'una vessant social, com la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i les successives modificacions i la LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Vivim un context d'emergència social en l'àmbit de l'habitatge. I el sobreendeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, l'any es van dur a terme a Lleida prop de 700 llançament de bens immobles, la majoria per impagament del lloguer tot i que continua havent-hi llançament per deute hipotecari en xifres inferiors als anys immediatament posteriors a la crisi del 2008.

4.2 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'actual mandat ampliar el parc públic d'habitatge i l'habitatge de gestió pública provinent de grans tenidors i de particulars, es fa aplicant recàrrecs a les situacions anòmales o bonificant fiscalment les cessions a la borsa municipals.

Al mateix temps, cada any es renova el conveni de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat, planteja un Programa d'intervencions per aquest mandat on les polítiques d'habitatge tenen una rellevància especial. Entre aquestes polítiques les més destacades són la mobilització del parc d'habitatges buits de la ciutat per destinar-los a la funció pel que van ser creats i, específicament, a habitatges destinats a lloguer social, amb preus assequibles, i d'altra banda, per mobilitzar reserves de sòl públic i privat per a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.



Ajuntament de Lleida

4.3 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

L'Oficina Local d'Habitatge, manté el registre local que es va crear amb data 30 de març de 2007, quan es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida. El aquest registre és on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells. A data d'aquest escrit consten inscrites 1.014.

Durant l'any 2022 l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida ha tramitat 2.083 expedients d'ajuts al lloguer comptant totes les modalitats vigents.

En aquest mandat l'Ajuntament es proposa fer un seguiment dels habitatges buits de la ciutat, a fi i efecte d'aplicar l'Ordenança Fiscal 2022 que estableix un recàrrec del 50% de l'IBI dels habitatges que romanguin buits més de 2 anys. L'objectiu és mobilitzar el parc d'habitatges buits i posar-los al mercat de lloguer o venda.

A títol orientatiu, el 2022 la Paeria va obrir expedient a 201 habitatges de la ciutat de Lleida. L'indicador per determinar que aquests habitatges expedientats romanen desocupats, de manera permanent i injustificada durant un termini de més de dos anys, ha estat la inscripció de l'habitatge, efectuada pel propi titular, al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.

De la tramitació dels expedients, en més de la meitat s'han presentat al·legacions als requeriments que van rebre, i amb posterioritat a la declaració de l'habitatge en situació anòmla per desocupació tenint en consideració les al·legacions presentades, en aproximadament 80 expedients s'ha presentat recurs de reposició, que els serveis tècnics han valorat si porten o no a l'arxivament de l'expedient.

4.4 Incidència de la Modificació puntual en la política d'habitatge

Respecte de la modificació del Planejament general que ens ocupa, cal dir que s'enclava en una localització en la que les edificacions majoritàriament es configuren en illa tancada i alineades a vial.

Pel que fa als polígons d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, UA 39 i UA 69 la modificació els inclou únicament als efectes del repartiment de les infraestructures comunes, en aquest sentit no s'afecta la política d'habitatge.

En relació amb el sector PE3 i el nou PAU UA 104 la proposta disminueix la reserva del sostre destinat a l'ús residencial, en 3.917,17 m² de sostre, i, en correspondència, el sostre destinat a habitatge de protecció, en 2.178,87 m². Tot i això, es proposa el manteniment de la densitat màxima d'habitatges, tal com es mostra en el quadre següent:

	PLANEJAMENT VIGENT	PE3	PAU UA 104	TOTAL MPGOU
Sostre total	43.520,00 m²	34.581,02 m ² +	5.021,81 m ² =	39.602,83 m²
HLL	25.500,00 m²	20.748,61 m ² +	3.013,09 m ² =	23.761,70 m²
HPP	18.020,00 m²	13.832,41 m ² +	2.008,72 m ² =	15.841,13 m²
Densitat total	512 hab.	449 hab. +	63 hab. =	512 hab.
HLL	300 hab.	252 hab. +	35 hab. =	287 hab.
HPP	212 hab.	197 hab. +	28 hab. =	225 hab.



Ajuntament de Lleida

Cal tenir present, també, la tipologia de l'habitatge de protecció, l'any 2009 els habitatges de protecció pública es dividien en tres modalitats: règim general (HPRG), règim concertat (HPRC) i règim concertat amb protecció oficial (HPCC). En canvi, actualment, la legislació preveu únicament dues modalitats (genèric i específica) de durada indefinida i amb obligació de permanència en el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge quan es tracta de sòls procedents d'aquest patrimoni especial.

La modalitat genèrica admet la comercialització en règim de propietat, arrendament o altre tipus de cessió d'ús. La modalitat específica, es destina exclusivament a l'arrendament. Els preus de venda i renda bàsics establerts es troben més pròxims al de l'habitatge de protecció pública de règim general, que als concertats.

En aquest sentit, la modificació preveu la reserva d'habitatges de protecció següent:

	PLANEJAMENT VIGENT	PE3	PAU UA 104	TOTAL MPGOU
HPRG	106 hab.	-	-	-
HPRC	53 hab.	-	-	-
HPCC	53 hab.	-	-	-
HPPG	-	197 hab. +	28 hab. =	225 hab.
Totals	212 hab.	197 hab. +	28 hab. =	225 hab.

Així que, tot i la disminució del sostre residencial, la quantitat d'habitatges destinats a habitatges de protecció pública ha augmentat en 13 hab. Això, sumat al canvi de la tipologia, permet donar una millor resposta a les demandes actuals i, per tant, beneficiant les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Lleida.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Art. 16 Execució del Pla General

1. El Pla General i en especial els sectors de planejament i/o les unitats de gestió s'executaran per qualsevol dels sistemes o procediments previstos en la Legislació Urbanística vigent.

2. D'una manera particular, es determina el procediment de les cessions obligatòries i gratuïtes, així:

a) En el Sistema de Compensació, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran trameses al municipi un cop executat el Projecte d'Urbanització, d'acord amb els terminis previstos en el Pla d'Etapes, i prèviament a la concessió de llicències d'edificació.

b) Si s'actua segons el Sistema de Cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir gratuïtament i obligatòriament es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, en el cas que aquesta sigui preceptiva o, en cas contrari, amb la publicació del Pla Parcial. En tot cas, aquesta cessió ha de ser formalitzada abans de l'atorgament de llicències d'edificació.

3. Delimitació i sistema d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà. El Pla general delimita a E 1/2000 les Unitats d'actuació en sòl urbà, les quals poden ser precisades d'acord a la legislació vigent i amb la tolerància de l'art. 14. Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació, per a tots els polígons d'actuació urbanística, excepte per a les UA 98, 99, 100 i 101 que s'executaran amb la modalitat de cooperació, i per a les UA 7, 8, 9, 11, 24, 55, 56, 58, 74 i 97 que s'executaran pel sistema d'expropiació.

4. Determinació d'àmbits d'actuació urbanística comú (AUC). S'estableix com a instrument d'execució del Pla general la determinació dels àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament de diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, sense que sigui possible la seva execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació, als efectes de garantir llur participació en l'execució **de les infraestructures següents:**

a) Infraestructura comú de cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

b) Infraestructura comú del cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

c) Infraestructura comú Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

Les infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques es delimiten als plànols d'ordenació.

Correspon a l'Administració o entitat que formuli el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna d'executar-les a càrrec dels propietaris.

S'estableix com a criteri per al repartiment de les càrregues corresponents a la construcció de la infraestructura respectiva, entre els polígons d'actuació urbanística, la relació entre els aprofitaments urbanístics corresponents als polígons inclosos en cada Àmbit d'actuació urbanística comú (AUC) tot considerant la relació entre els beneficis i les càrregues de cada actuació, respecte la del conjunt de l'Àmbit.



Ajuntament de Lleida

El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de fer repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada polígon afectat com a despesa a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. El pagament, si la reparcel·lació és posterior a l'execució de la infraestructura, o la consignació, si s'avança a la execució, serà previ a la inscripció en el registre de la propietat del projecte de reparcel·lació; en condicions similars a les indemnitzacions a satisfer a per extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques

Tanmateix es preveu, com a alternativa, que una part de l'aprofitament urbanístic dels àmbits quedi afecte al finançament de les referides infraestructures. En aquest cas, en l'execució de cada un dels àmbits l'aprofitament afectat s'adjudica a l'administració actuant, la qual ha de destinar íntegrament el seu valor a finançar el cost d'execució de les infraestructures comunes, o a sufragar altres despeses d'urbanització dels àmbits, en el supòsit que l'aprofitament afectat generés un escreix de valor sobre el cost de la infraestructura comuna.

En concret el Pla general estableix els Àmbits d'actuació urbanística comuns, següents:

AUC 1 – El cost de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell, es reparteix tal com segueix:

Sector PE3	13.830.687 €
Polígon d'actuació urbanística UA 39	1.141.310 €
Polígon d'actuació urbanística UA 69	918.389 €

AUC 2 - Infraestructura comú del cobriment del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

Sector PE3	43.862.302 € (94,04 %)
Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació	2.780.731 € (5,96 %)

AUC 3 - Infraestructura comú Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

Sector PE3	13.164.450 €
Polígon d'actuació urbanística UA 104	232.330 €

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

En general cal afirmar que les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

a) No obstant, en sòl urbà hi ha una ordenació detallada del Sistema Ferroviari.

b) Tot i tenint en compte allò que es preveu en els plànols d'ordenació, l'edificació en les zones de Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, se separarà, com a mínim, allò establert a la normativa sectorial ferroviària vigent.

c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent.

d) Els Plans Parcial d'Ordenació urbana corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable, creuats o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària vigent i per les presents Normes,



Ajuntament de Lleida

que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parciais, la inedificabilitat a què fa esment l'article anterior, podrà ésser ampliada envers àrees o sectors determinats.

e) Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

2. Protecció del sistema ferroviari:

Els nous instruments de planificació urbanística, quan incloguin dins del seu àmbit alguna línia de ferrocarril en servei, o planificada, que compti amb un estudi informatiu aprovat o en tràmit d'informació pública, hauran de tenir en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual són, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i el Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, en tots aquells aspectes que no contravinguin la nova llei.

Els principals aspectes d'aquesta legislació amb incidència en el planejament urbanístic són els següents:

- Qualificar de sistema general ferroviari o equivalent, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la xarxa ferroviària d'interès general, com també aquells que s'hagin d'ocupar amb aquesta finalitat, d'acord amb els estudis informatius aprovats definitivament o en tràmit d'informació pública, i no s'haurà d'incloure en el planejament urbanístic cap determinació que impedeixi o que pertorbi l'exercici de les competències que té atribuïdes l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
- Establir en les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.
- Definir les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en les zones esmentades, amb l'objectiu de garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari. Aquestes es regulen als articles 12 a 18 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i en els articles corresponents del Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- Requerir, en les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o d'instal·lacions fixes o provisionals, per canviar la destinació d'aquestes o el tipus d'activitat que es pugui realitzar en elles, i per plantar o per talar arbres, la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), sens perjudici de les competències d'altres administracions.
- Prohibir, en ambdues bandes de la línia ferroviària, en els terrenys situats en la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra de construcció, de reconstrucció o d'ampliació, llevat de les que resultin necessàries per a la conservació i per al manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins l'àmbit d'influència del sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria. Tot això sens perjudici del



Ajuntament de Lleida

que preveu aquest Pla General i les àrees d'afecció delimitades en base al traçat per a la implantació del Tren d'Alta Velocitat.

Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

En relació amb la definició de la zona de domini públic, de la zona de protecció i de la línia límit d'edificació, llevat que el Ministeri de Foment, de manera expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:

- La zona de domini públic, que comprendrà els terrenys ocupats per l'esplanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 m a ambdues bandes d'aquesta, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'esplanació. No obstant això, en el sòl qualificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es reduirà a 5 m.
- La zona de protecció, constituïda per les franges de terreny situades a ambdues bandes de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta, i situades a 70 m de l'aresta exterior de l'esplanació més pròxima. No obstant això, en el sòl [classificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat aquesta distància es reduirà a 20 m](#).
- Les línies límit d'edificació se situen a 50 m de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta. No obstant això, en els trams de les línies que discorren per zones urbanes la distància esmentada es reduirà, amb caràcter general, a 20 m.

3. Mesures de seguretat:

a) Les actuacions urbanístiques, en sòls Urbanitzables, contigus, o que inclouen elements dels sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

b) La supressió dels passos a nivell i llur substitució per altres a diferent nivell, serà regulada per la legislació específica en la matèria. En el cas que la supressió o substitució sigui a compte, parcialment o total, de l'administració pública titular de la carretera o carrer, l'increment de la circulació sigui ocasionada per la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució repercutirà, totalment o parcial, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

Les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

4.- Sorolls i vibracions:

En les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a l'ús residencial i oficines en sectors de planejament que incloguin el sistema general ferroviari o siguin confrontants amb aquest sistema, serà d'aplicació la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria.



Ajuntament de Lleida

Qualsevol actuació que es realitzi en l'àmbit de protecció de les línies ferroviàries actuals haurà de complir l'establert en la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions. Aquestes no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora d'aquest, cap càrrega i, en cap cas, no suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària.

D'acord amb l'article 16.1 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, qualssevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors d'aquestes.

Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes als àmbits confrontants amb el sistema general ferroviari, en els quals alguna part d'aquestes estigui a menys de 20 m de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma ferroviària o, en les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i per vibracions produïdes pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells de soroll i de vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent.

Art. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T

1. Definició de la zona

Correspon a l'àmbit del PE3 tal com està delimitat al plànol d'ordenació, amb l'objecte d'una transformació urbana, en desenvolupament del Pla general, mitjançant la redacció i la tramitació d'un Pla de millora urbana.

La superfície de referència del sector és de **115.270,08 m²**.

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és la reordenació urbana de l'àmbit de l'Estació, la transformació dels usos actuals, la recuperació de la centralitat en base a la implementació d'un centre comercial i d'activitat terciària i residencial, l'increment de la connectivitat urbana entre l'àrea central de Lleida i el barri de Pardinyes; i a nivell d'infraestructura aconseguir el màxim cobriment de la superfície de vies i la construcció del pont que connecti Príncep de Viana amb la Fira-Canal.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en **1 m²st/m²s** aplicable a la superfície total del sector.

b) Densitat màxima d'habitatges: **39 hab/Ha**.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

Espais lliures, mínim del **34 %** de la superfície del sector.

Equipaments, mínim del **5%** de la superfície del sector.

d) Aparcament, 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

e) Cessió de la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al **13,84 %** de l'aprofitament mitjà del sector, d'acord amb la legislació vigent.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant un Pla de millora Urbana de la totalitat de la zona. El Pla de millora urbana incorporarà les previsions següents:

a) La vialitat necessària pel desenvolupament del sector i de les determinacions que permetin garantir les connexions entre el Centre històric i el barri de Pardinyes.

b) Una adequada integració urbana del centre comercial, respectant les preexistències de l'entorn.

c) La funcionalitat i qualitat dels sistemes d'espais lliures que s'hagin d'establir en compatibilitat amb altres sistemes urbanístics públics o amb qualificacions d'aprofitament privat.

d) El manteniment, en tot moment, de la prestació del servei ferroviari.



Ajuntament de Lleida

e) La reposició dels edificis i instal·lacions ferroviàries que calgui traslladar fruit de l'ordenació concreta, en continuïtat amb les instal·lacions existents, a càrrec de l'actuació urbanística.

f) La permeabilitat entre el Centre històric i el barri de Pardinyes amb bicicleta i amb vehicles de mobilitat personal.

g) L'avaluació de l'eficiència energètica del desenvolupament urbanístic i de les edificacions, fomentant que siguin de consum quasi nul, amb el màxim d'autoconsum mitjançant fonts renovables i la màxima qualificació d'eficiència energètica dels edificis, garantint la viabilitat econòmica de l'actuació.

3.3 S'estableix un únic polígon per al conjunt del sector, essent el sistema d'actuació urbanística la reparcel·lació en la modalitat de cooperació mitjançant la concessió de la gestió urbanística integrada.

3.4. Als efectes establerts a la legislació urbanística, l'administració actuant en el sector és l'Ajuntament de Lleida.

4. Determinacions de l'edificació

Les condicions del tipus d'ordenació i la tipologia de les edificacions, les condicions de parcel·la, la ocupació de l'edificació, el nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima i el punt d'aplicació d'aquesta es determinaran en el Pla de millora urbana.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és comercial, residencial i terciari.

El Pla de millora urbana establirà la destinació concreta a cada ús del sostre edificable, amb un mínim del 60% del sostre amb destí a l'ús comercial de gran superfície en la modalitat de centre comercial, i un màxim del 30% a l'ús residencial.

Del sostre total destinat a ús residencial el 40% serà amb destí a habitatge amb protecció pública genèrica.

La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2).

Disposició derogatòria primera

Queda derogada la disposició transitòria 4a de les Normes Urbanístiques del PGOU de Lleida.

Disposició derogatòria segona

Queda derogat el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 11 de desembre de 2008, publicat l'acord al DOGC núm. 5327 de data 26/02/09.

L'arquitecta municipal

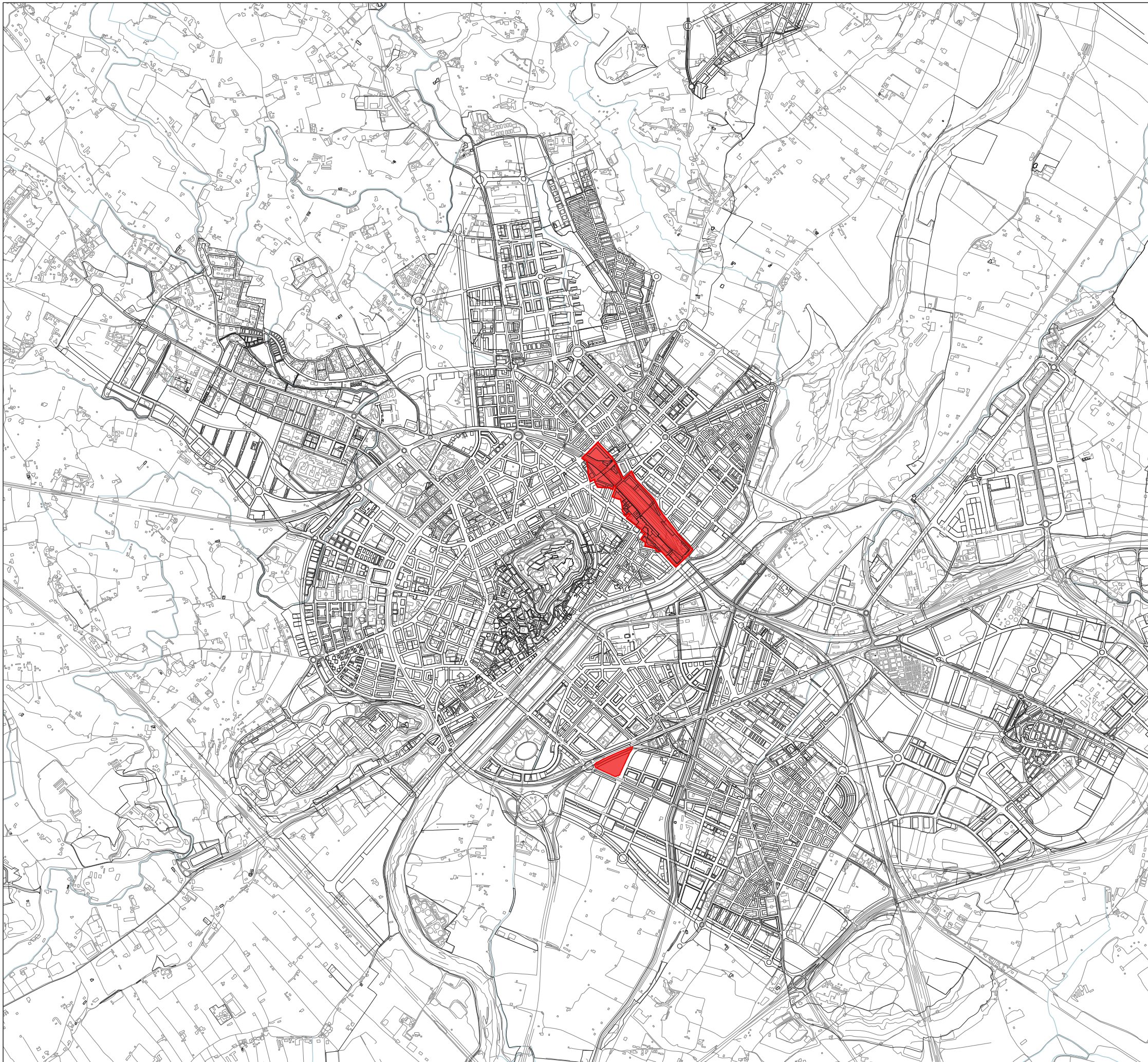
LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

PLANOLS



SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

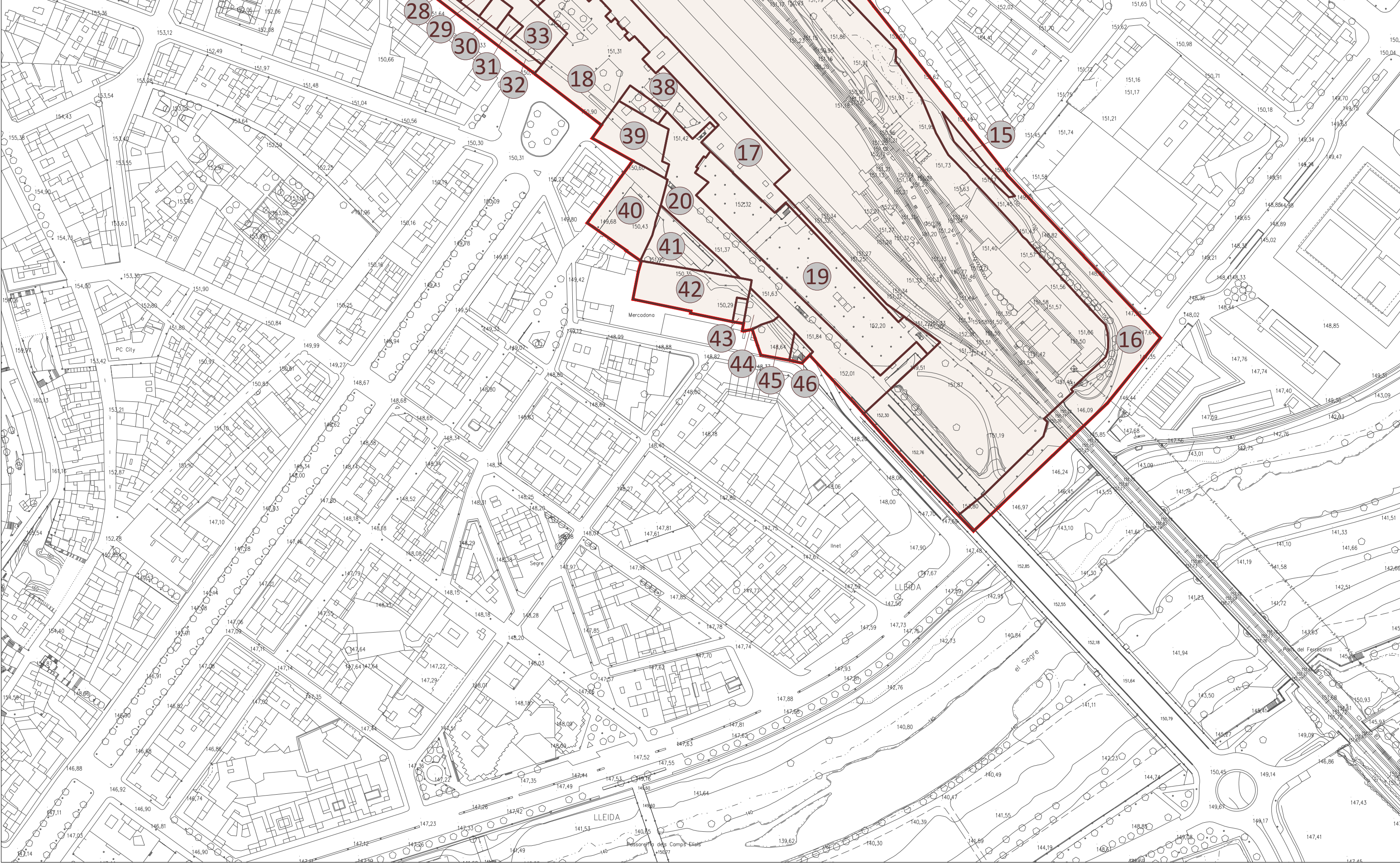
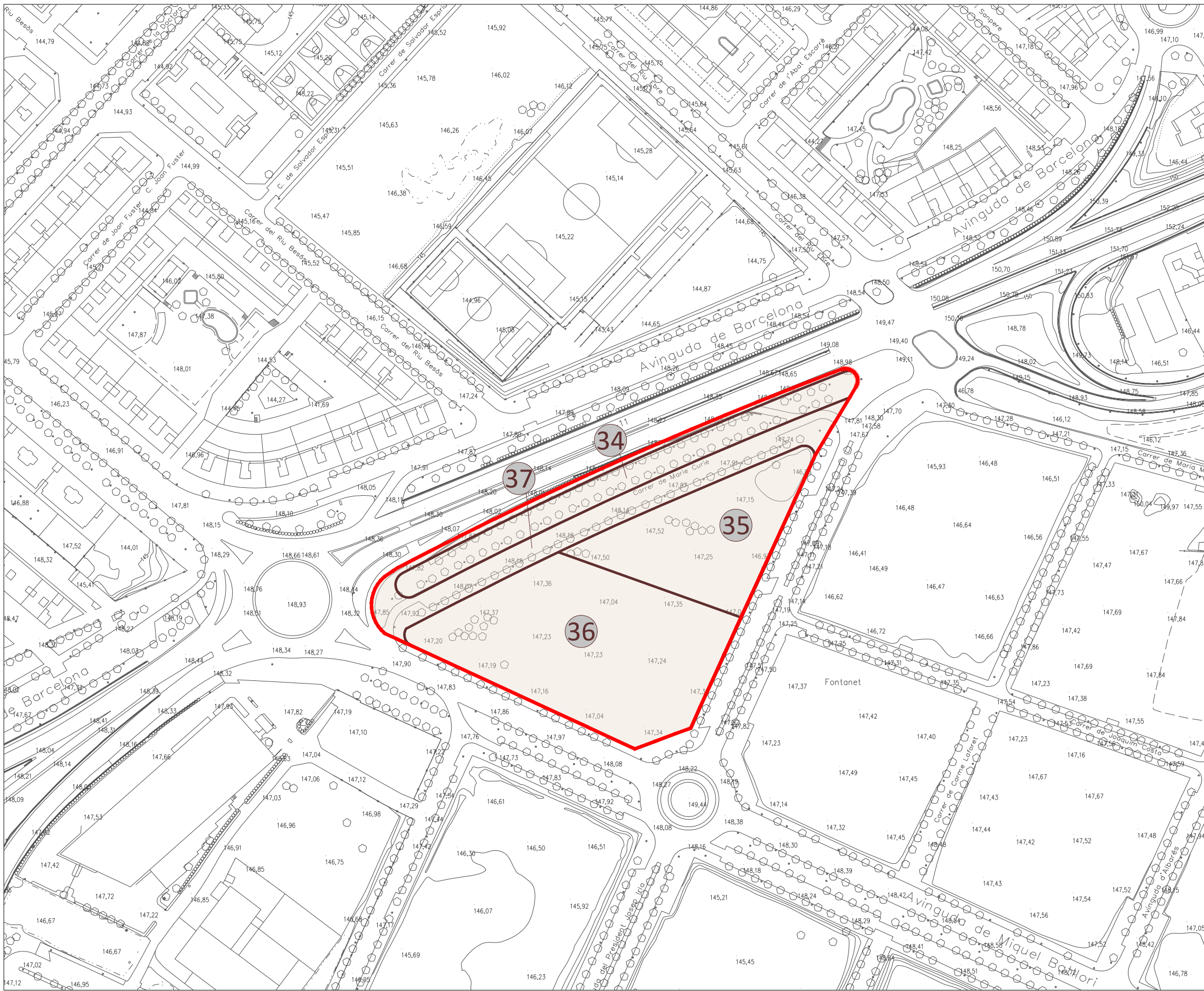
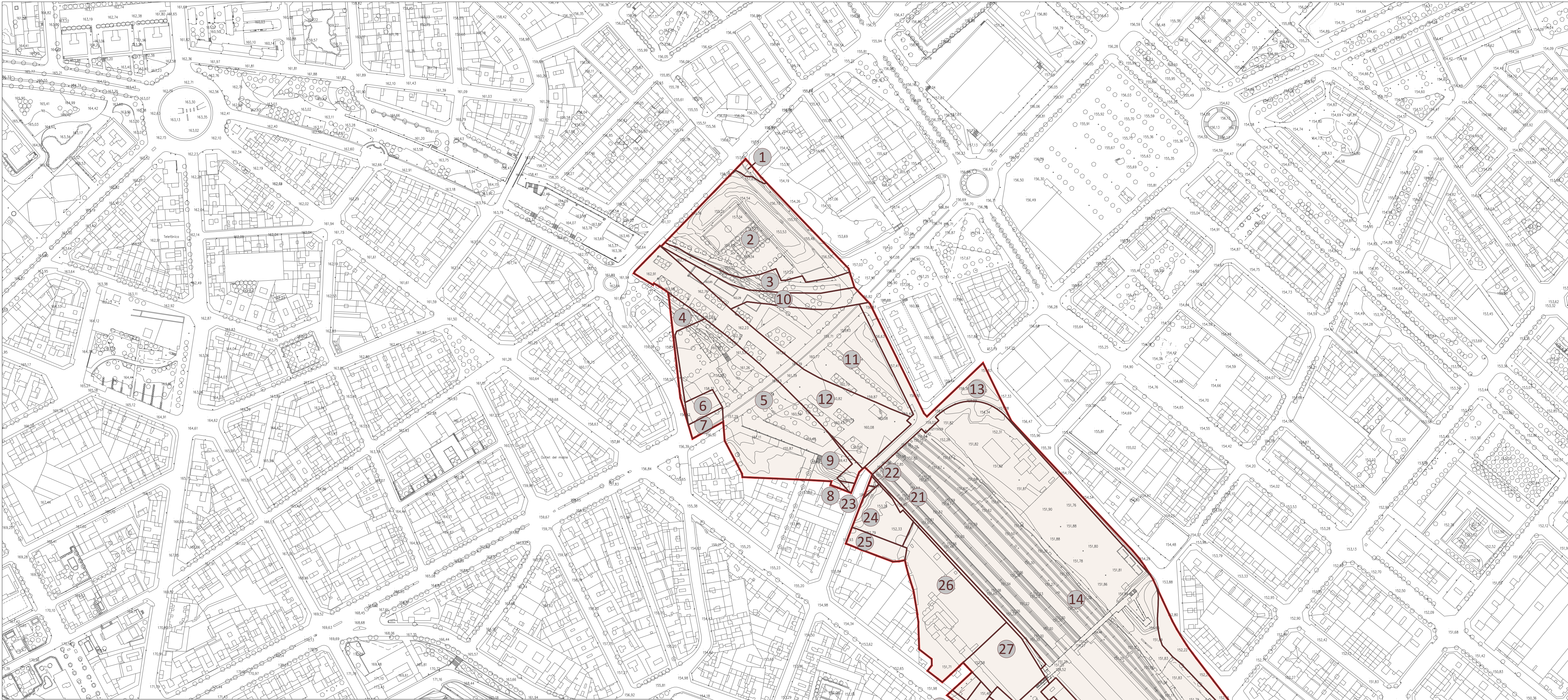
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

I1- SITUACIÓ

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



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



ÀMBIT MINGÜJ		
HL FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE
1	PAYA MERCE ROSARIO	223,00 m ²
2	PAYA MERCE ROSARIO, XAVIER	9.348,90 m ²
3	INMOBILIARIA BARSACHUER S. SL	70,80 m ²
4	AJUNTAMENT DE LLEIDA	1.908,69 m ²
5	AJUNTAMENT DE LLEIDA	773,89 m ²
6	INMOBILIARIA BARSACHUER S. SL	11.509,67 m ²
7	MESTRE DORNE JORGE	602,85 m ²
8	ESPINET MESTRE MARIA CARMEN	
9	ESPINET PASQUAL GIRONI	
10	AJUNTAMENT DE LLEIDA	417,25 m ²
11	EMPRESA ALBERGIA D'URBANISME DE LLEIDA SL	2.398,96 m ²
12	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	319,50 m ²
13	AJUNTAMENT DE LLEIDA	2.398,96 m ²
14	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	8.723,71 m ²
15	AJUNTAMENT DE LLEIDA	3.561,04 m ²
16	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	69.688,07 m ²
17	CONSTRUCCIONES PALLAS SA	241,81 m ²
18	AJUNTAMENT DE LLEIDA	7.284,42 m ²
19	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	3.380,37 m ²
20	AJUNTAMENT DE LLEIDA	4.832,83 m ²
21	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	686,37 m ²
22	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	15,36 m ²
23	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	45,01 m ²
24	INNO FAREAL 2006 SL	1.742,83 m ²
25	HARINERA LA META S.A.	873,02 m ²
26	INNO FAREAL 2006 SL	6.900,39 m ²
27	HARINERA LA META S.A.	2.800,70 m ²
28	MARIANA ARDICH, MARIA SABEL	
29	FIGUEROLA MASANA, MARTA	
30	FIGUEROLA MASANA, ENRIC	
31	FIGUEROLA MASANA, IVA MARIA	
32	FIGUEROLA MASANA, ANA	
33	AJUNTAMENT DE LLEIDA	332,36 m ²
34	AJUNTAMENT DE LLEIDA	295,51 m ²
35	AJUNTAMENT DE LLEIDA	157,72 m ²
36	AJUNTAMENT DE LLEIDA	1.130,00 m ²
37	AJUNTAMENT DE LLEIDA	527,49 m ²
38	AJUNTAMENT DE LLEIDA	866,37 m ²
39	AJUNTAMENT DE LLEIDA	3.195,99 m ²
40	AJUNTAMENT DE LLEIDA	4.820,32 m ²
41	AJUNTAMENT DE LLEIDA	9.503,38 m ²
42	AJUNTAMENT DE LLEIDA	4.393,39 m ²
43	AJUNTAMENT DE LLEIDA	264,43 m ²
44	AJUNTAMENT DE LLEIDA	1.063,43 m ²
45	GRUP VILASANA SL	1.482,31 m ²
46	SABATE MAURO, EUGENIO	900,98 m ²
47	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	900,98 m ²
48	INMOBILIAS SL	1.526,57 m ²
49	FONTOVA MATIAS, ALBERTO	92,05 m ²
50	FONTOVA MATIAS, ALFONSO	
51	FONTOVA MATIAS, MIREIA-ANA	
52	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	274,61 m ²
53	ROCA NOBEN, TERESA	429,37 m ²
54	ESPALLARGAS DE ARCON, MARIA CARMEN	136,56 m ²
55	ARTIGUES TORRENT, MIREIA	
56	SERBAT RODRIGUEZ, MARIA LUZ	
57	SERBAT ESPALLARGAS, SERGIO LAMBERTO	
58	SERBAT ESPALLARGAS, LUIS	
TOTAL ÀMBIT MINGÜJ		181.679,07 m ²

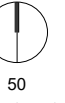


Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

I2 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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



APROVACIÓ FINAL
12
GENIUR 2023



AMBIT DE L'ACTUACIÓ

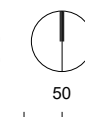


Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

13 - ORTOFOTOMAPA

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





LLEENDA

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

- Límit de sòl urbà
- SU Sòl urbà
- SUR Sòl urbanitzable
- SNU Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- SISTEMES
- H Hidrogràfic
 - IN Infraestructures
 - F Ferroviari
 - EC Equipament comunitari
 - VB Vianal 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 lineals
 - PN Parcs d'interès natural
 - PT Parcs territorials
 - PU Parcs urbans
 - HD Habitatge dotacional
- ZONES
- 1H Centre històric
 - 1C Centre comercial
 - 1R Renovació urbana
 - 2R Eixample residencial
 - 2E Edificació oberta
 - 2F Edificació oberta sense espais lliures privats
 - 3A Urbana residencial
 - 3B Edificació suburbana tipus 1
 - 3C Edificació suburbana tipus 2
 - 4A Ordenació urbana unifamiliar
 - 4B Ordenació urbana volumètrica
 - 4C Ordenació urbana concentrada
 - 4D Ordenació urbana específica
 - 4E Ordenació urbana general
 - 5A Habitatge unifamiliar aïllat
 - 5B Habitatge unifamiliar tipus 1
 - 5C Habitatge unifamiliar tipus 2
 - 5D Habitatge unifamiliar tipus 3
 - 5E Unifamiliar tipus 4
 - 6A Industrial urbana
 - 6B Polígon industrial
 - 7A Planejament aprovat
 - 8H Hotelera
 - 8U Remodelació urbana
 - 8T Activitat terciària
 - 8R Remodelació industrial
 - 9A Ordenació especial tipus 1
 - 9B Ordenació especial tipus 2
 - 9C Ordenació especial tipus 3
 - 10E Edificació continua tipus 1
 - 10T Edificació continua tipus 2
 - 10V Rehabilitació urbana
 - 11A Nucleus urbans d'edificació aïllada
 - 11C Nucleus urbans d'edificació continua
 - 12A Urbanització residencial tipus 1
 - 12B Urbanització residencial tipus 2
 - 12C Urbanització residencial tipus 3
 - 12D Urbanització residencial tipus 4
 - 13A Urbanització industrial
 - 14A Urbanització unifamiliar
 - 15T Activitats terciàries
 - 15L Activitats logístiques
 - AIN Àrees d'interès natural
 - R1 Protecció agrícola
 - R2 Agrícola de regis antics
 - R3 Agrícola dels regis nous
 - R4 Agrícola de secans
 - DSD Dotacions i serveis aparcaments
 - DSB Dotacions i serveis en els eixos viaris

Exemples de nomenclatura de planejament derivat:

P2815L: Pla parcial del sector SUR 28, que dona a la finca la qualificació de 15L.
E609A: Pla especial de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA29, que qualifica la finca com a 5A.
M772E: Pla de millora urbana del carrer Segrià, que qualifica la parcel·la de 2E.

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

- INFRASTRUCTURES
- PC Protecció carreteres
 - PH Protecció hidrogràfica
 - Servituds aerolíquies:
 - Servitud radiodifusió i aeròdroms
 - Aproximació DME/VOR 13
 - Aproximació DME/VOR 31
 - Aproximació DME/ILS 31
- Servituds ferroviàries:
- Pla 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.
 - Real decret 2387/2006, de 18 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
 - Àrea exterior de l'estació
 - Zona de protecció
 - Límit d'edificació
 - Plataforma ferroviària

- MEDI AMBIENT
- CE Corredors ecològics
 - RN Reservoirs naturals
 - PATRIMONI
 - PA Protecció arqueològica
 - HA-5 Elements catalogats
 - I-4 Elements inventariats

PAISATGE URBÀ

- Visuals

PLANEJAMENT I GESTIÓ

- PP Sector de pla parcial
- PE Sector de pla especial
- PA Polígon d'actuació
- UA Unitat d'actuació
- UE Unitat d'execució

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 3P16 Nombre de plantes i profunditat edificable màxima
- 3PT Nombre de plantes i profunditat edificable en la totalitat
- 3PA16 Nombre de plantes, alçària i profunditat edificable màxima
- 9P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

14 - PLANEJAMENT GENERAL VIGENT



LLEENDA

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

- Limit de sòl urbà
- SU Sòl urbà
- SUR Sòl urbanitzable
- SNU Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- SISTEMES
- H Hidrogràfic
 - IN Infraestructures
 - F Ferroviari
 - EC Equipament comunitari
 - VB Vianal 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 lineals
 - PN Parcs d'interès natural
 - PT Parcs territorials
 - PU Parcs urbans
 - HD Habitatge dotacional

ZONES

- 1H Centre històric
- 9B Ordenació especial tipus 2
- 1C Centre comercial
- 9C Ordenació especial tipus 3
- 1R Renovació urbana
- 10E Edificació continua tipus 1
- 2R Eixample residencial
- 10T Edificació continua tipus 2
- 2E Edificació oberta
- 10V Rehabilitació urbana
- 2F Edificació oberta sense espais lliures privats
- 11A Nucleus urbans d'edificació aïllada
- 3A Urbana residencial
- 11C Nucleus urbans d'edificació continua
- 3B Edificació suburbana tipus 1
- 12A Urbanització residencial tipus 1
- 3C Edificació suburbana tipus 2
- 12B Urbanització residencial tipus 2
- 4A Ordenació urbana unifamiliar
- 12C Urbanització residencial tipus 3
- 4B Ordenació urbana volumètrica
- 12D Urbanització residencial tipus 4
- 4C Ordenació urbana concentrada
- 13A Urbanització industrial
- 4D Ordenació urbana específica
- 14A Urbanització unifamiliar
- 4E Ordenació urbana general
- 15T Activitats terciàries
- 5A Habitatge unifamiliar aïllat
- 15L Activitats logístiques
- 5B Habitatge unifamiliar tipus 1
- AIN Àrees d'interès natural
- 5C Habitatge unifamiliar tipus 2
- R1 Protecció agrícola
- 5D Habitatge unifamiliar tipus 3
- R2 Agrícola de regis antics
- 5E Unifamiliar tipus 4
- R3 Agrícola dels regis nous
- 6A Industrial urbana
- R4 Agrícola de secans
- 6B Polígon industrial
- DSA Dotacions i serveis aparcaments
- 7A Planejament aprovat
- DSB Estacions de serveis
- 8H Hoteleria
- DSDDotacions i serveis en els eixos viaris
- 8U Remodelació urbana
- 8T Activitat terciària
- 8R Remodelació industrial

Exemples de nomenclatura de planejament derivat:

P2815L: Pla parcial del sector SUR 28, que dona a la finca la qualificació de 15L.
E609A: Pla especial de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA29, que qualifica la finca com a 5A.
M77ZE: Pla de millora urbana del carrer Segrià, que qualifica la parcel·la de 2E.

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

- INFRASTRUCTURES
- PC Protecció carreteres
 - PH Protecció hidrogràfica
 - Servituds aerolíquies:
 - Servitud radiodifusió i aeròdroms
 - Aproximació DME/VOR 13
 - Aproximació DME/VOR 31
 - Aproximació DME/ILS 31
- Servituds ferroviàries:
- Pla 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.
 - Real decret 2387/2006, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
 - Àrea exterior de l'estació
 - Zona de domini públic
 - Zona de protecció
 - Limit d'edificació
 - Plataforma ferroviària

MEDI AMBIENT

- CE Corredors ecològics
- RN Reservoirs naturals
- PATRIMONI
- PA Protecció arqueològica
- HA-5 Elements catalogats
- I-4 Elements inventariats

PAISATGE URBÀ

- Visuals

PLANEJAMENT I GESTIÓ

- PP Sector de pla parcial
- PE Sector de pla especial
- PA Polígon d'actuació
- UA Unitat d'actuació
- UE Unitat d'execució

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 3P16 Nombre de plantes i profunditat edificable màxima
- 3PT Nombre de plantes i profunditat edificable en la totalitat
- 3PA16 Nombre de plantes, alçada i profunditat edificable màxima
- 3P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida

LA PAIRIA
Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

16.1 - PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT - (NIVELL SÒL)

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

0 10 50 100m

APROVACIÓ REGIDORIA
16.1
GENI 2023



LLEENDA

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

- Limit de sòl urbà
- SU Sòl urbà
- SUR Sòl urbanitzable
- SNU Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- SISTEMES
- H Hidrogràfic
 - IN Infraestructures
 - F Ferroviari
 - EC Equipament comunitari
 - VB Vial 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 lineals
 - PN Parcs d'interès natural
 - PT Parcs territorials
 - PU Parcs urbans
 - HD Habitatge dotacional

ZONES

- 1H Centre històric
- 1C Centre comercial
- 1R Renovació urbana
- 2R Eixample residencial
- 2E Edificació oberta
- 2F Edificació oberta sense espais lliures privats
- 3A Urbana residencial
- 3B Edificació suburbana tipus 1
- 3C Edificació suburbana tipus 2
- 4A Ordenació urbana unifamiliar
- 4B Ordenació urbana volumètrica
- 4C Ordenació urbana concentrada
- 4D Ordenació urbana específica
- 4E Ordenació urbana general
- 5A Habitatge unifamiliar aïllat
- 5B Habitatge unifamiliar tipus 1
- 5C Habitatge unifamiliar tipus 2
- 5D Habitatge unifamiliar tipus 3
- 5E Unifamiliar tipus 4
- 6A Industrial urbana
- 6B Polígon industrial
- 7A Planejament aprovat
- 8H Hotelera
- 8U Remodelació urbana
- 8T Activitat terciària
- 8R Remodelació industrial
- 9A Ordenació especial tipus 1
- 9B Ordenació especial tipus 2
- 9C Ordenació especial tipus 3
- 10E Edificació continua tipus 1
- 10T Edificació continua tipus 2
- 10V Rehabilitació urbana
- 11A Nucleus urbans d'edificació aïllada
- 11C Nucleus urbans d'edificació continua
- 12A Urbanització residencial tipus 1
- 12B Urbanització residencial tipus 2
- 12C Urbanització residencial tipus 3
- 12D Urbanització residencial tipus 4
- 13A Urbanització industrial
- 14A Urbanització unifamiliar
- 15T Activitats terciàries
- 15L Activitats logístiques
- AIN Àrees d'interès natural
- R1 Protecció agrícola
- R2 Agrícola de regis antics
- R3 Agrícola dels regis nous
- R4 Agrícola de secans
- DSA Dotacions i serveis aparcaments
- DSB Estacions de serveis
- DSD Dotacions i serveis en els eixos viaris

Exemples de nomenclatura de planejament derivat:

P2815L: Pla parcial del sector SUR 28, que dona a la finca la qualificació de 15L.
E609A: Pla especial de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA29, que qualifica la finca com a 5A.
M772E: Pla de millora urbana del carrer Segrià, que qualifica la parcel·la de 2E.

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

- INFRASTRUCTURES
- PC Protecció carreteres
 - PH Protecció hidrogràfica
 - Servituds aerolíquies:
 - Servitud radiolèctriques i aeròdroms
 - Aproximació DME/VOR 13
 - Aproximació DME/VOR 31
 - Aproximació DME/ILS 31

Servituds ferroviàries:

- Pla 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.
- Real decret 2387/2006, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.

- Àrea exterior de l'esplanació
- Zona de domini públic
- Zona de protecció
- Limit d'edificació
- Plataforma ferroviària

MEDI AMBIENT

- CE Corredors ecològics
- RN Reservoirs naturals
- PATRIMONI
- PA Protecció arqueològica
- HA-5 Elements catalogats
- I-4 Elements inventariats

PAISATGE URBÀ

- Visuals

PLANEJAMENT I GESTIÓ

- PP Sector de pla parcial
- PE Sector de pla especial
- PA Polígon d'actuació
- UA Unitat d'actuació
- UE Unitat d'execució

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

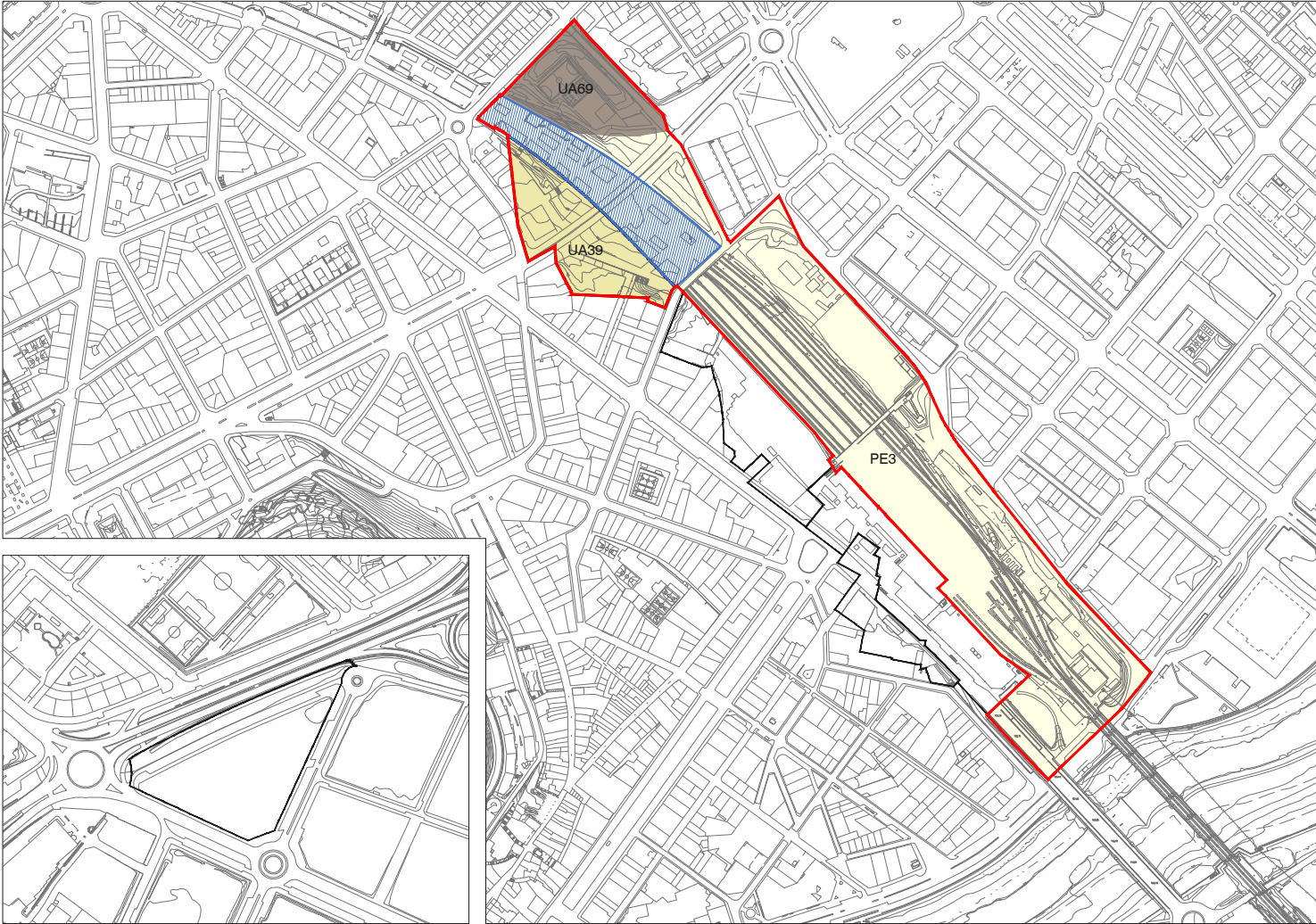
- 3P16 Nombre de plantes i profunditat edificable màxima
- 3PT Nombre de plantes i profunditat edificable en la totalitat
- 3PA16 Nombre de plantes, alçària i profunditat edificable màxima
- 3P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida

LA PAIRIA
Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

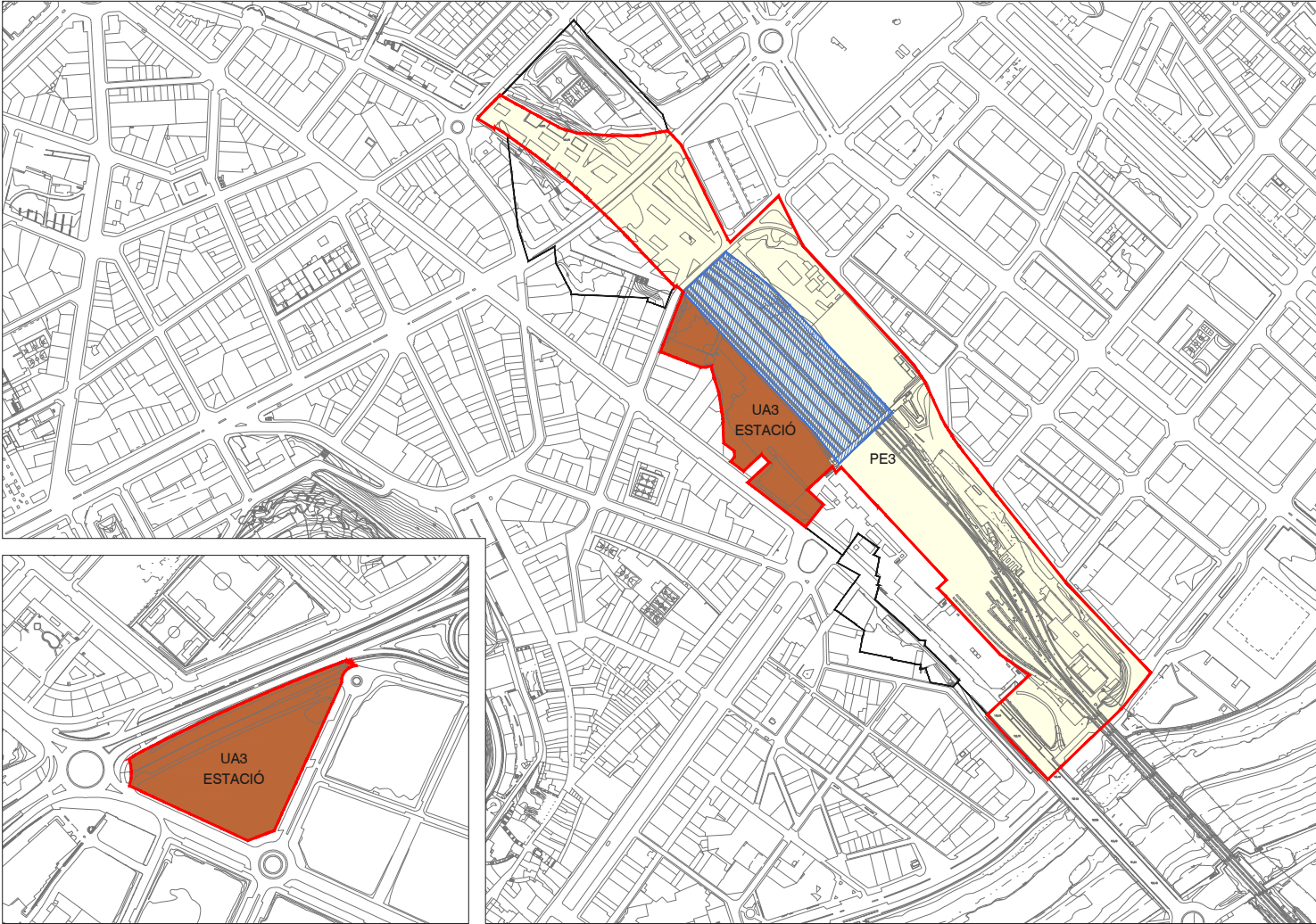
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

16.2 - PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT - (NIVELL VOL)

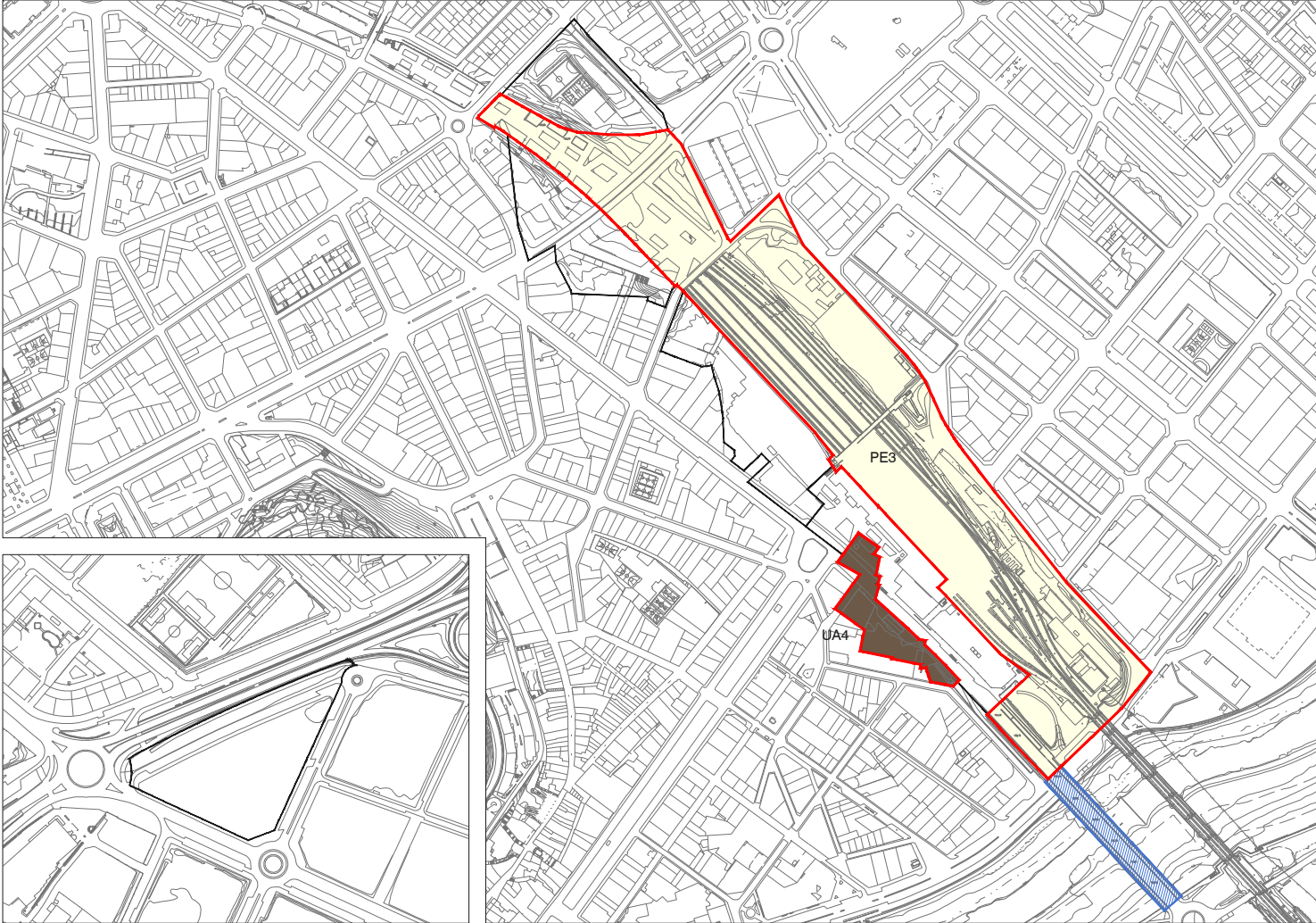
AUC-1 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER ROSA PARKS FINS AL CARRER COMTES D'URGELL



AUC-2 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER COMTES D'URGELL FINS L'ESTACIÓ



AUC-3 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DEL PONT SOBRE EL RIU SEGRE



- LLEENDA
- INFRAESTRUTURA COMÚ
 - ÀMBITS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA COMÚ
 - ÀMBIT PE3
 - ÀMBIT UA39
 - ÀMBIT UA69
 - ÀMBIT UA3 ESTACIÓ
 - ÀMBIT UA4

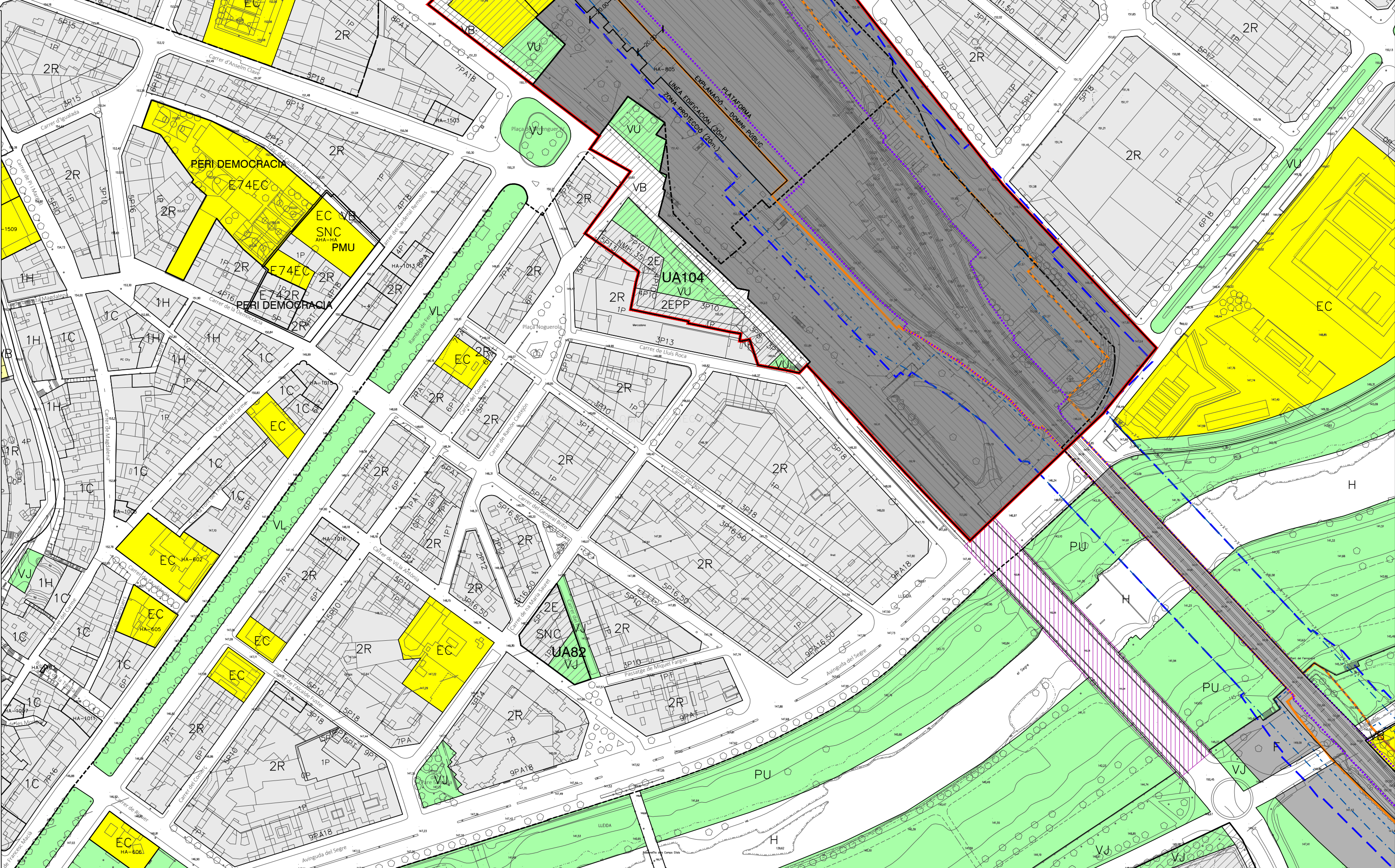
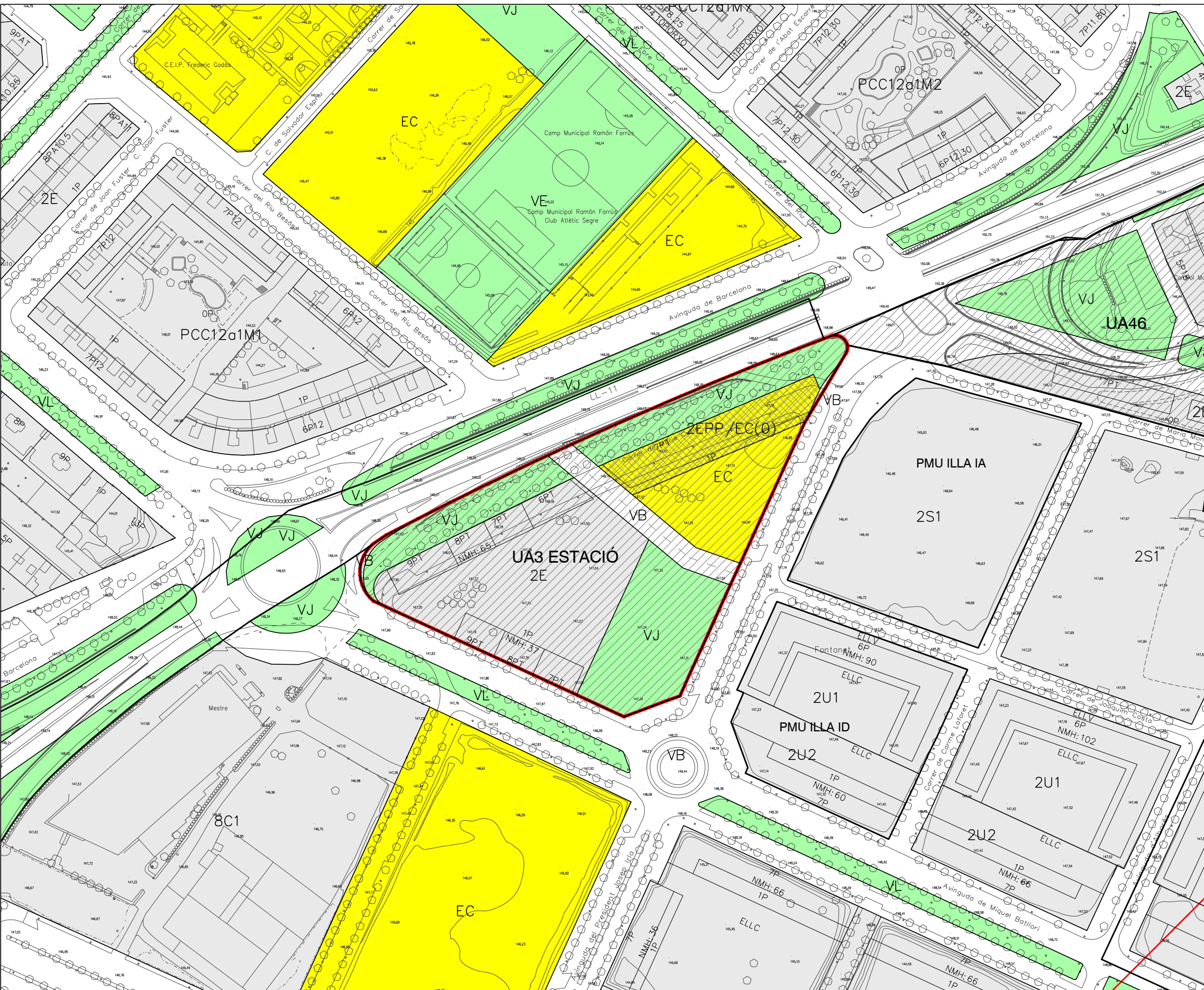
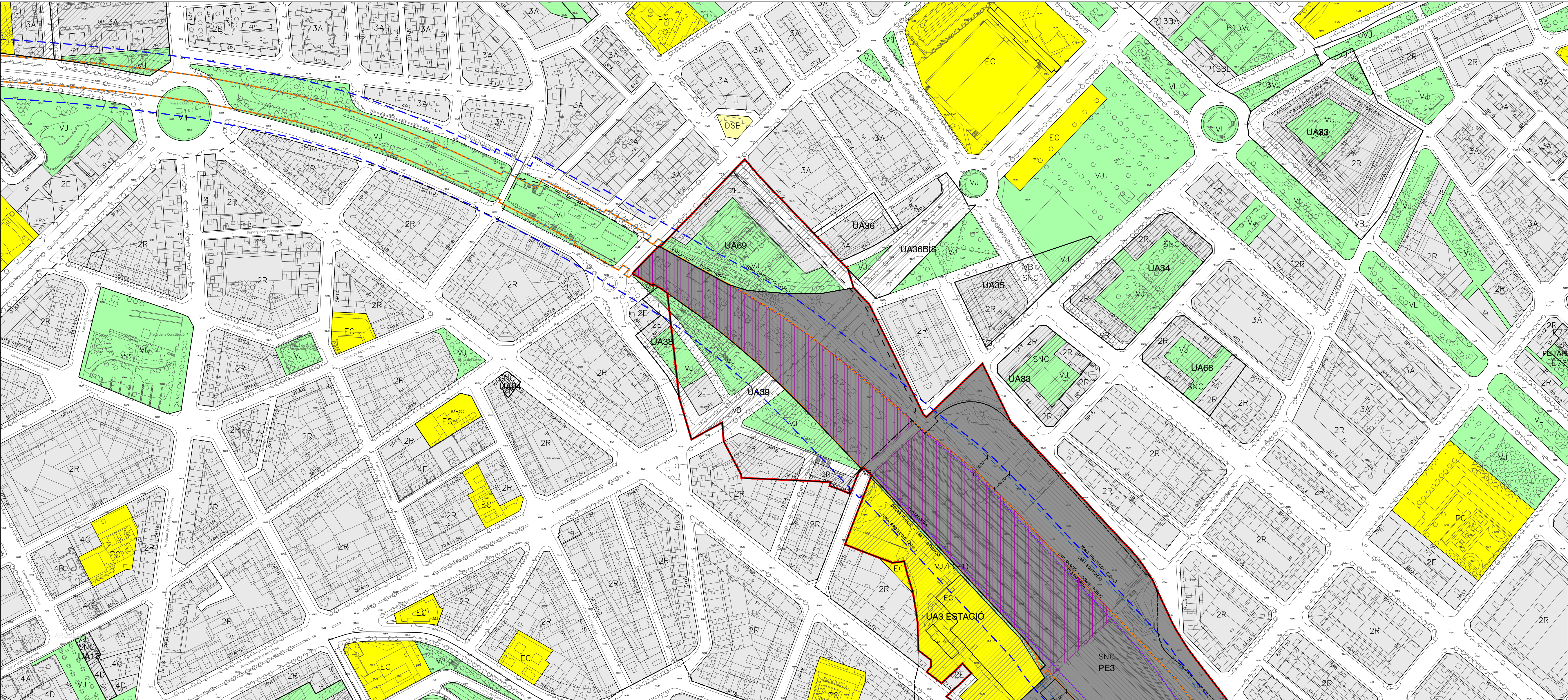


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

17 - INFRAESTRUCTURES COMUNES VIGENTS

DIN A3 - SENSE ESCALA
DIN A1 - SENSE ESCALA





LLEENDA

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

- Límit de sòl urbà
- SU Sòl urbà
- SUR Sòl urbanitzable
- SNU Sòl no urbanitzable

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

SISTEMES

- H Hidrogràfic
- IN Infraestructures
- F Ferroviari
- EC Equipament comunitari
- VB Vianal 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 lineals
- PN Parcs d'interès natural
- PT Parcs territorials
- PU Parcs urbans
- HD Habitatge dotacional

ZONES

- 1H Centre històric
- 1C Centre comercial
- 1R Renovació urbana
- 2R Eixample residencial
- 2E Edificació oberta
- 2F Edificació oberta sense espais lliures privats
- 3A Urbana residencial
- 3B Edificació suburbana tipus 1
- 3C Edificació suburbana tipus 2
- 4A Ordenació urbana unifamiliar
- 4B Ordenació urbana volumètrica
- 4C Ordenació urbana concentrada
- 4D Ordenació urbana específica
- 4E Ordenació urbana general
- 5A Habitatge unifamiliar aïllat
- 5B Habitatge unifamiliar tipus 1
- 5C Habitatge unifamiliar tipus 2
- 5D Habitatge unifamiliar tipus 3
- 5E Unifamiliar tipus 4
- 6A Industrial urbana
- 6B Polígon industrial
- 7A Planejament aprovat
- 8H Hotelera
- 8U Remodelació urbana
- 8T Activitat terciària
- 8R Remodelació industrial
- 9A Ordenació especial tipus 1
- 9B Ordenació especial tipus 2
- 9C Ordenació especial tipus 3
- 10E Edificació continua tipus 1
- 10T Edificació continua tipus 2
- 10V Rehabilitació urbana
- 11A Nucleus urbans d'edificació aïllada
- 11C Nucleus urbans d'edificació continua
- 12A Urbanització residencial tipus 1
- 12B Urbanització residencial tipus 2
- 12C Urbanització residencial tipus 3
- 12D Urbanització residencial tipus 4
- 13A Urbanització industrial
- 14A Urbanització unifamiliar
- 15T Activitats terciàries
- 15L Activitats logístiques
- AIN Àrees d'interès natural
- R1 Protecció agrícola
- R2 Agricultura de regis antics
- R3 Agricultura dels regis nous
- R4 Agricultura de secans
- DSD Dotacions i serveis aparcaments
- DSD Dotacions i serveis en els eixos viaris

Exemples de nomenclatura de planejament derivat:

P2815L: Pla parcial del sector SUR 28, que dona a la finca la qualificació de 15L.
E609A: Pla especial de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA29, que qualifica la finca com a 5A.
M77ZE: Pla de millora urbana del carrer Segrià, que qualifica la parcel·la de 2E.

PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

INFRASTRUCTURES

- PC Protecció carreteres
- PH Protecció hidrogràfica
- Servituds aerolíquies:
- Servitud radiodifusió i aeròdroms
- Aproximació DME/VOR 13
- Aproximació DME/VOR 31
- Aproximació DME/ILS 31

Servituds ferroviàries:

Ua 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.
Real decret 2387/2006, de 18 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.

- Àrea exterior de l'esplanació
- Zona de protecció
- Límit d'edificació
- Plataforma ferroviària

MEDI AMBIENT

- CE Corredors ecològics
- RN Reservoirs naturals
- PATRIMONI
- PA Protecció arqueològica
- HA-5 Elements catalogats
- I-4 Elements inventariats

PAISATGE URBÀ

- Visuals

XARRES PROJECTADES

- Infraestructures Comunes

PLANEJAMENT I GESTIÓ

- PP Sector de pla parcial
- PE Sector de pla especial
- PA Polígon d'actuació
- UA Unitat d'actuació
- UE Unitat d'execució

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 3P16 Nombre de plantes i profunditat edificable màxima
- 3P17 Nombre de plantes i profunditat edificable en la totalitat
- 3PA16 Nombre de plantes, alçada i profunditat edificable màxima
- 9P15R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 178 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

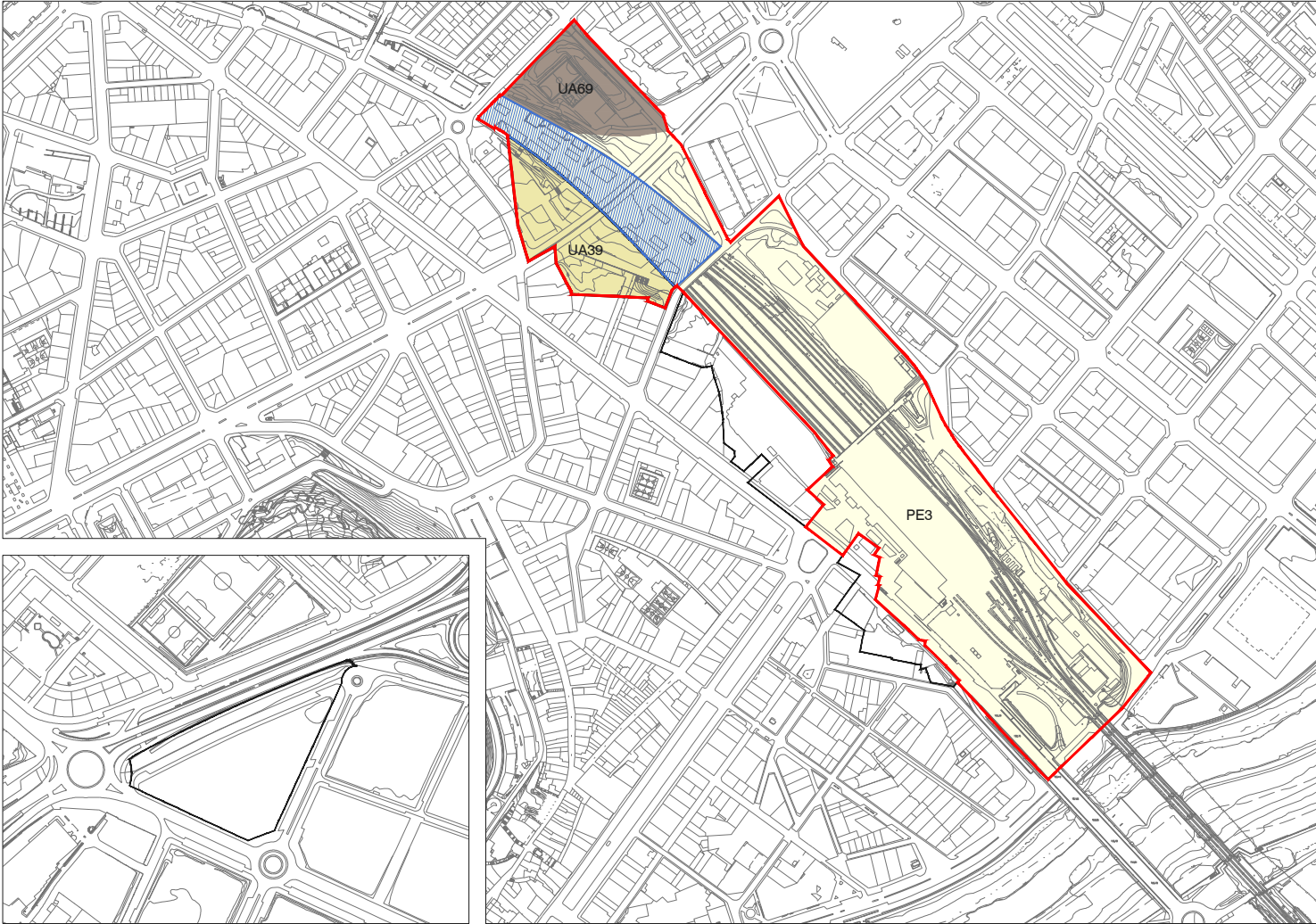
O1 - PROPOSTA D'ORDENACIÓ

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

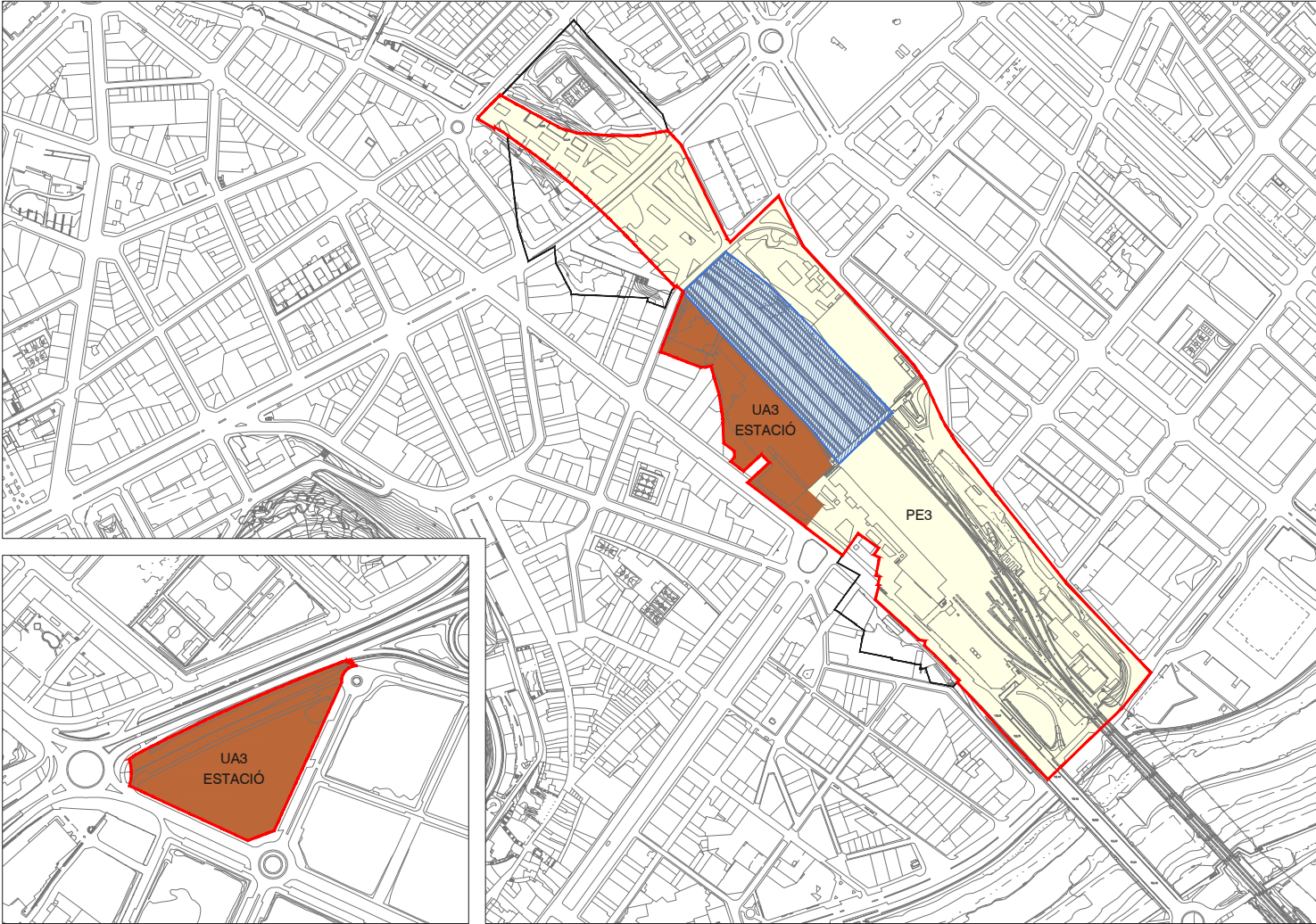


APROVACIÓ FINAL
0.1
GENYER 2023

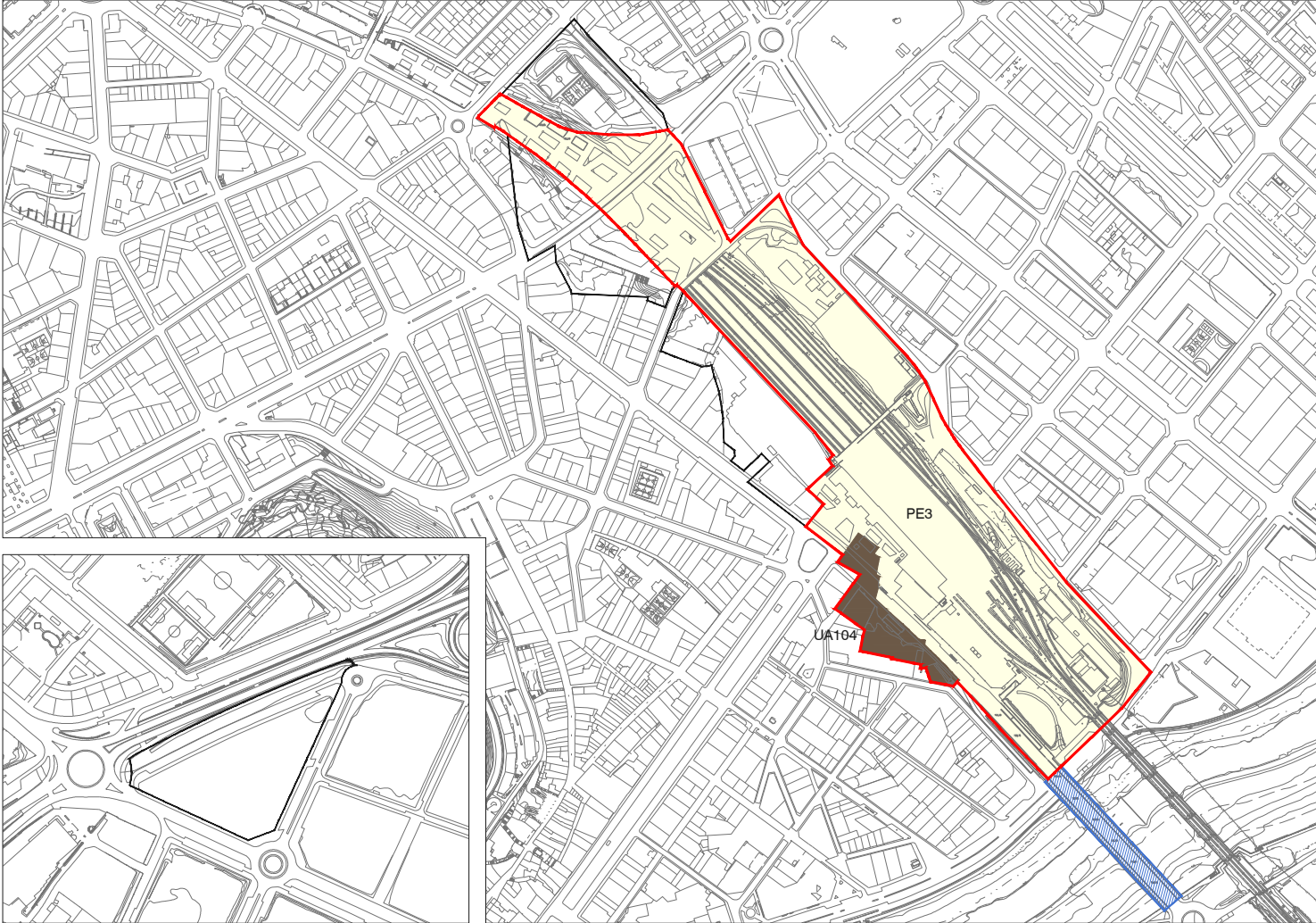
AUC-1 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER ROSA PARKS FINS AL CARRER COMTES D'URGELL



AUC-2 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER COMTES D'URGELL FINS L'ESTACIÓ



AUC-3 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DEL PONT SOBRE EL RIU SEGRE



- LLEGENDA
- INFRAESTRUTURA COMÚ
 - ÀMBITS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA COMÚ
 - ÀMBIT PE3
 - ÀMBIT UA39
 - ÀMBIT UA69
 - ÀMBIT UA3 ESTACIÓ
 - ÀMBIT UA104



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

O2 - PROPOSTA INFRAESTRUCTURES COMUNES

DIN A3 - SENSE ESCALA
DIN A1 - SENSE ESCALA

