

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**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)**

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

N.I.F. P-2515100-B

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

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

Part del terrenys objecte de la present Modificació puntual de Pla general, que es defineix gràficament en el plànol 1.1, Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències, del document comprensiu i que comprèn bàsicament els terrenys ordenats pel Pla de millora urbana de l'Estació. La superfície total de l'àmbit de suspensió de llicències és de 121.530,52 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la Modificació puntual del Pla general de Lleida, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden

Se suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització així com la tramitació de les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

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

- 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.
- 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.
- Reordenar l'àmbit del PMU PE3, per possibilitar-ne el desenvolupament i aconseguir els objectius anteriors.
- Activar l'execució de l'àmbit simplificant la gestió urbanística posterior.
- Garantir la viabilitat econòmica del conjunt de l'àmbit.

I la proposta es concreta en 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) i els de l'Empresa municipal d'agenda urbana de Lleida SL (EMAU).

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.

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



Ajuntament de Lleida

Un cop extret el PAU UA 104 del sector PE3, es modifica l'article 179, que regula la Zona d'activitat terciària - clau 8T, ajustant 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.

En relació amb la gestió i el sistema d'actuació, s'estableix un únic polígon per al conjunt del sector i el sistema d'actuació urbanística serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació mitjançant la concessió de la gestió urbanística integrada.

Sobre les condicions d'ordenació es remet al Pla de millora urbana.

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 m ²
Edificabilitat	1 m ² st/m ² sòl	115.270,08 m ²
Densitat	39 hab/Ha	449 hab
Espais lliures	34,00%	39.191,83 m ²
Equipaments	5,00%	5.763,50 m ²
Sostre residencial	màx. 30%	34.581,02 m ²
HLL	60%	20.748,61 m ²
HPO	40%	13.832,41 m ²
Sostre centre comercial	mín. 60%	69.162,05 m ²
Sostre altres usos	10%	11.527,01 m ²

En relació amb els àmbits d'actuació urbanística comú, la proposta manté els 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.
 PE3 13.830.687 €
 UA 39 1.141.310 €
 UA 69 918.389 €
 Cost total de la infraestructura 15.890.386 €



Ajuntament de Lleida

- b) 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.

PE3	43.862.302 € (94,04 %)
UA 3 de l'Estació	2.780.731 € (5,96 %)
Cost total de la infraestructura	46.643.033 €

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

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.

Amb la nova proposta es garanteix la viabilitat de cadascun del àmbits de desenvolupament, així com el conjunt de l'actuació urbanística.

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.

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.

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 i l'EMAU, 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.



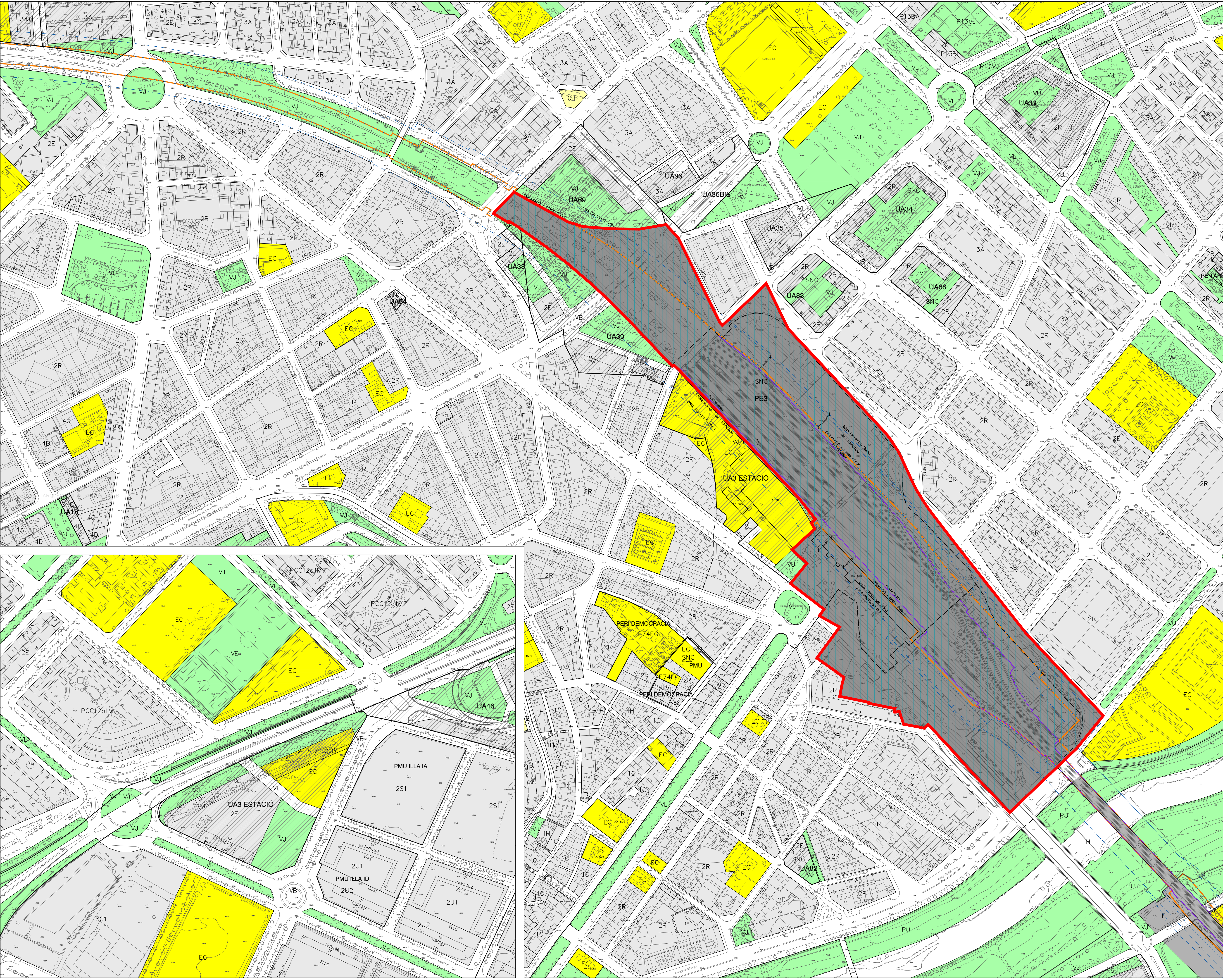
Ajuntament de Lleida

Quadre comparatiu PGOU – proposta de modificació:

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.

L'arquitecta municipal



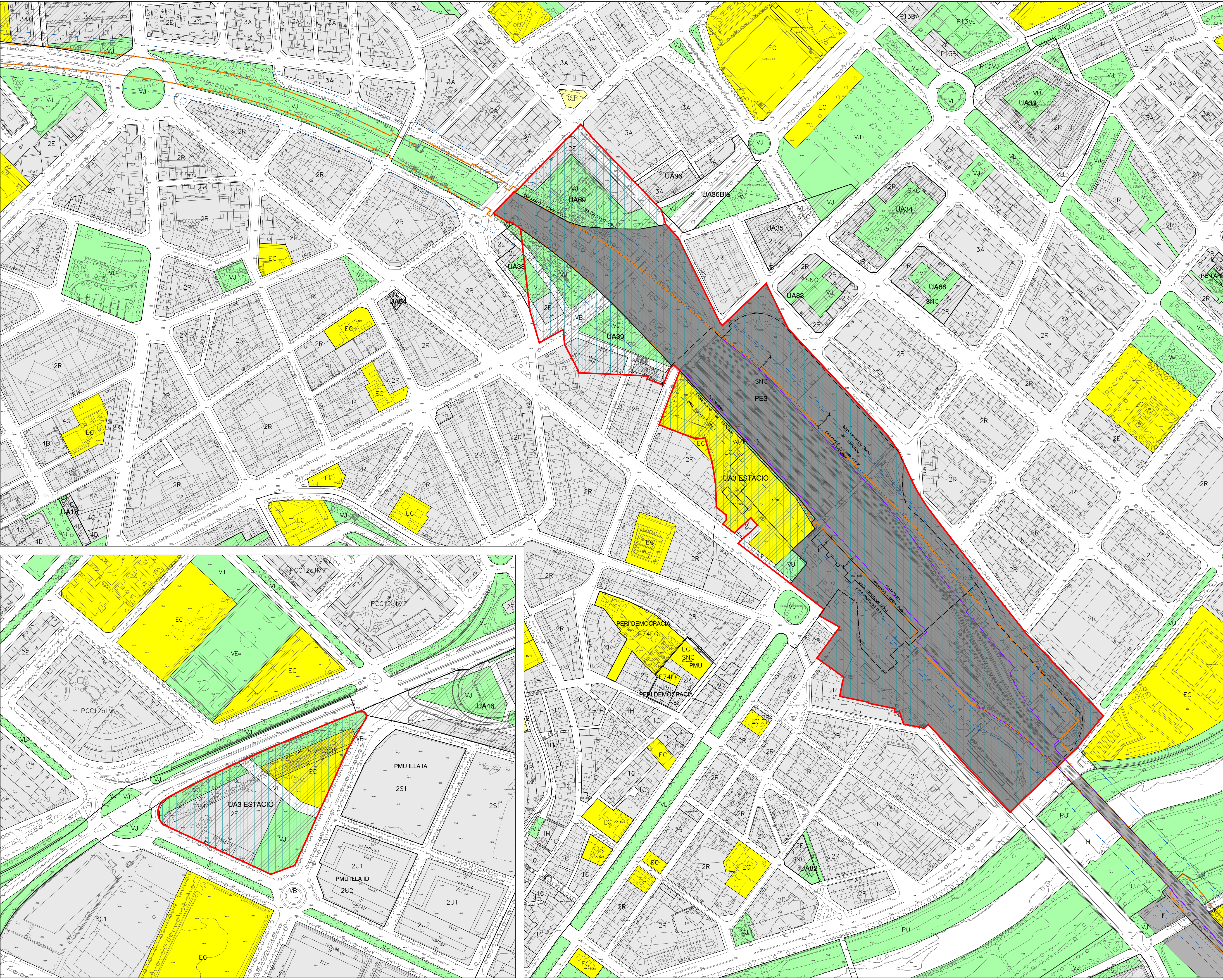
AMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU



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 POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

1- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES



AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU



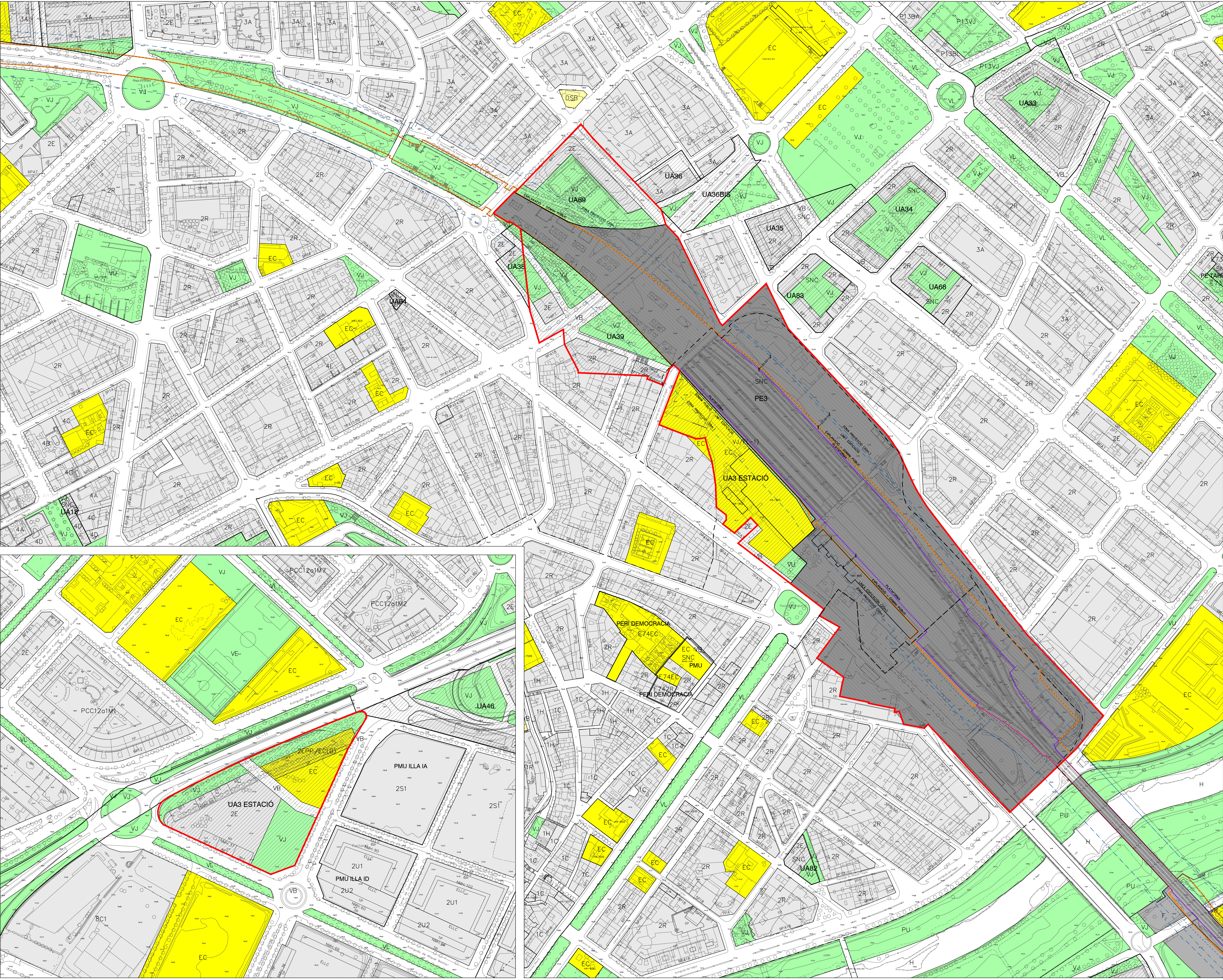
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

2- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

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



APROVACIÓ FINAL
1.2
GENYER 2023



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 regns antics
- R3 Agrícola dels regns 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 aeronàutiques:

- 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 18 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.

Infraestructures:

- Àrea exterior d'espel·lació
- Zona de domini públic
- 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
- 3P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRENSIU



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)

3- PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

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



APROVACIÓ FINAL

1.3

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 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 Agricultura de regis antics
- 5E Unifamiliar tipus 4
- R3 Agricultura dels regis nous
- 6A Industrial urbana
- R4 Agricultura de secans
- 6B Polígon industrial
- DSA Dotacions i serveis aparcaments
- 7A Planejament aprovat
- DSB Estacions de serveis
- 8H Hoteleria
- DSD Dotacions 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 dóna 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 aeronàutiques:

- 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'espaiació
- 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
- 9P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRENSIU



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)

4- PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT - NIVELL SÒL

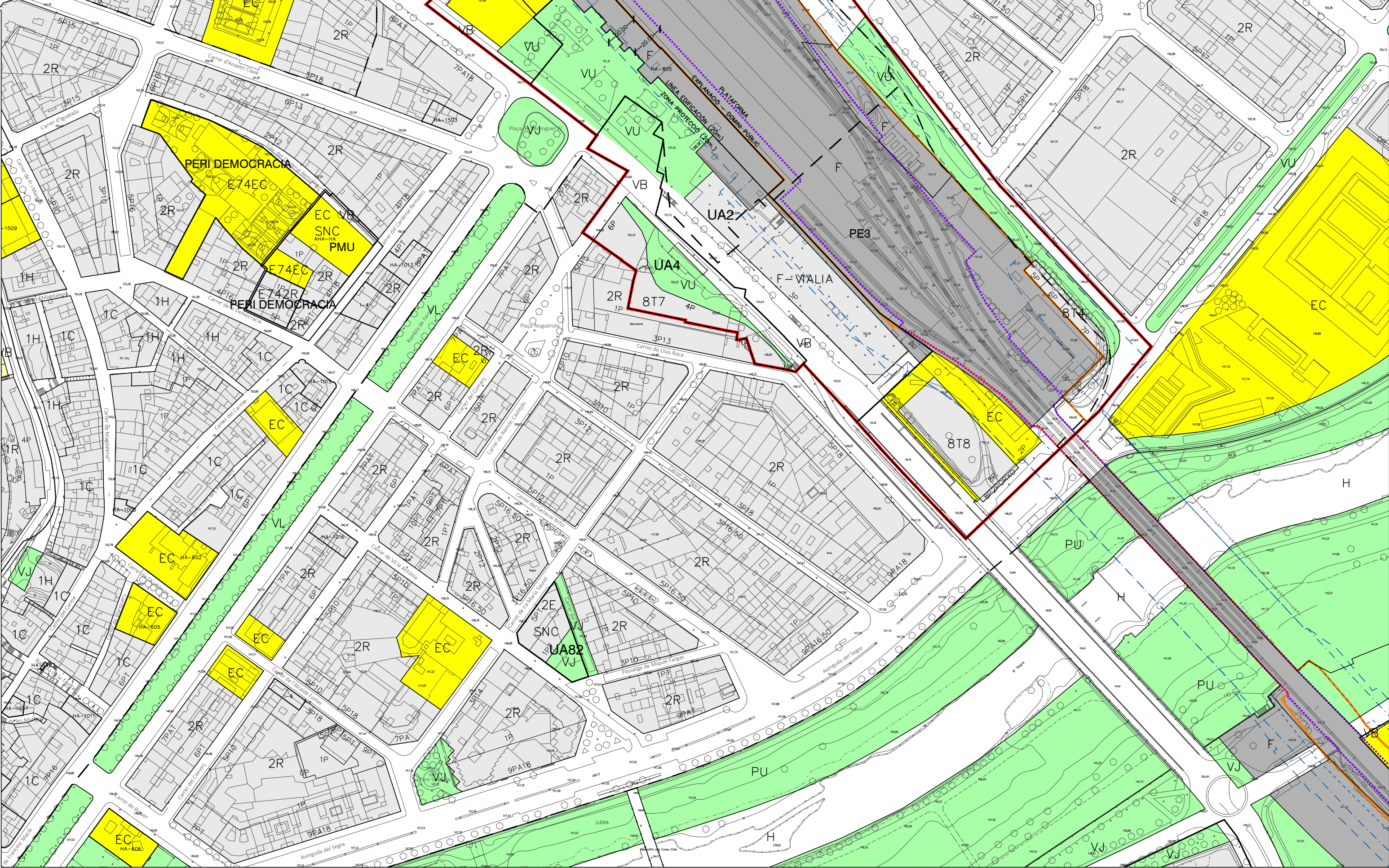
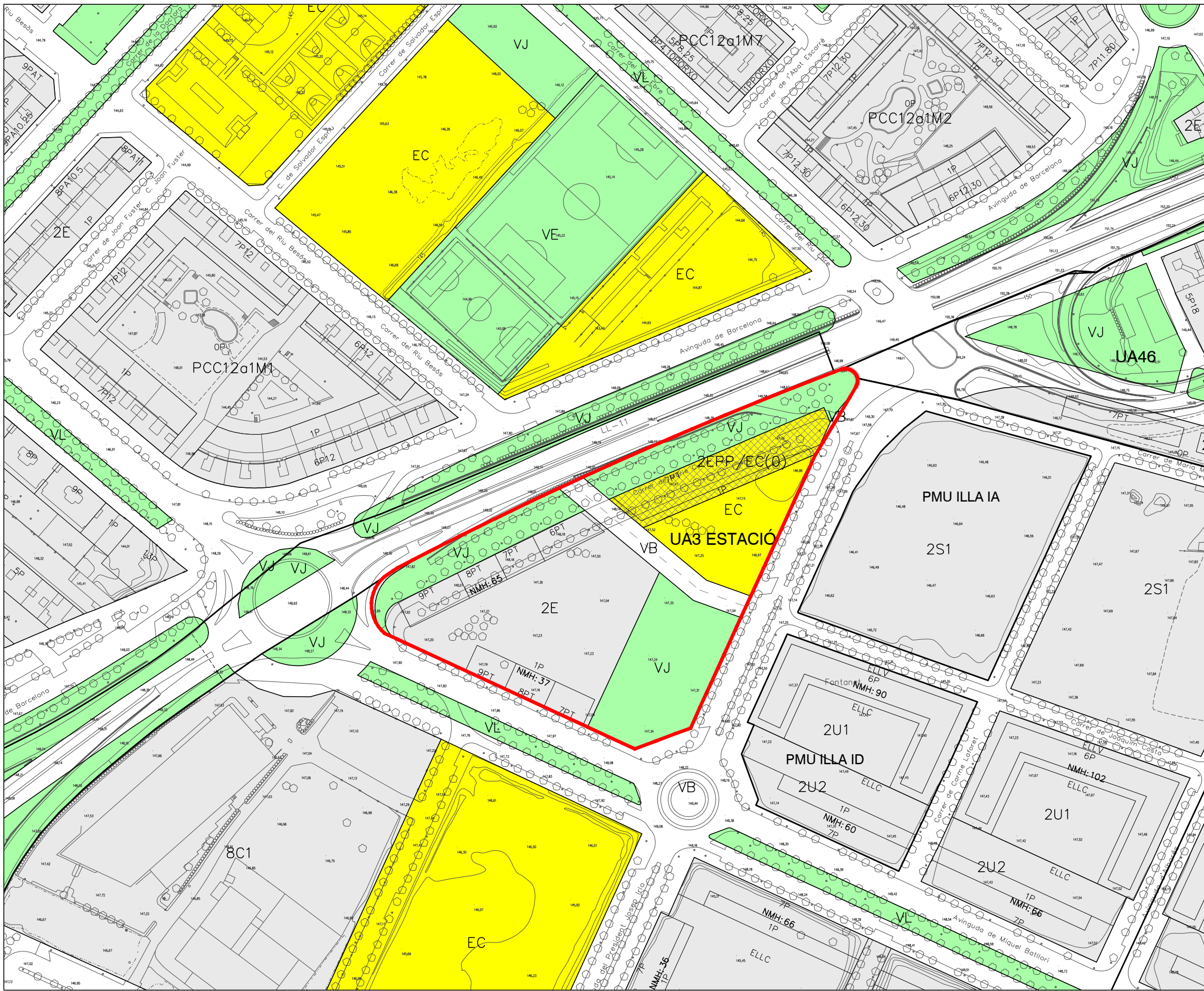
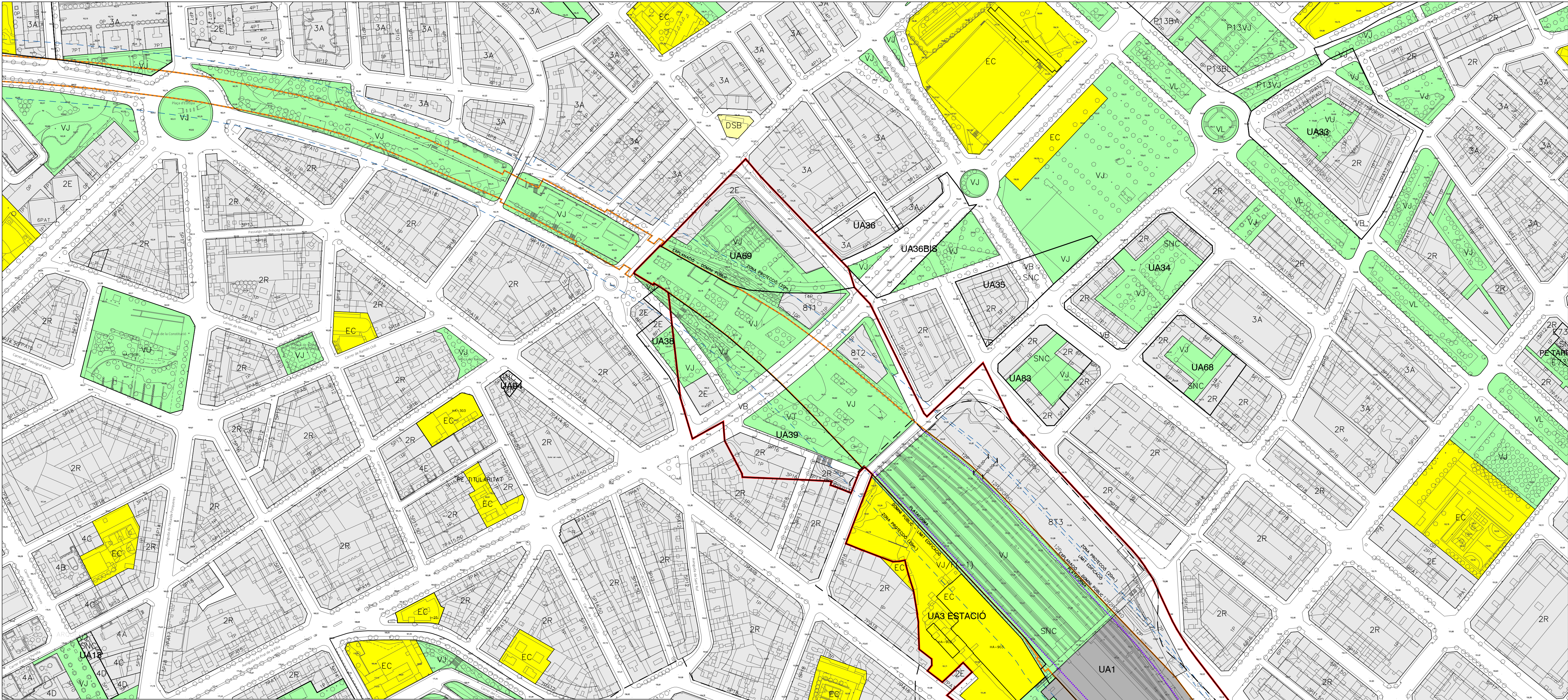
E DIN-A3 1/2.000
E DIN-A1 1/1.000



APROVACIÓ REGIDORIA

1.4

GENIUR 2023



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 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.
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 aeronàutiques:

- 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 1387/2006, 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
- 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, alçada i profunditat edificable màxima
- 3P16R27 Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada rígida

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRENSIU

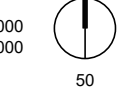


Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme

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)

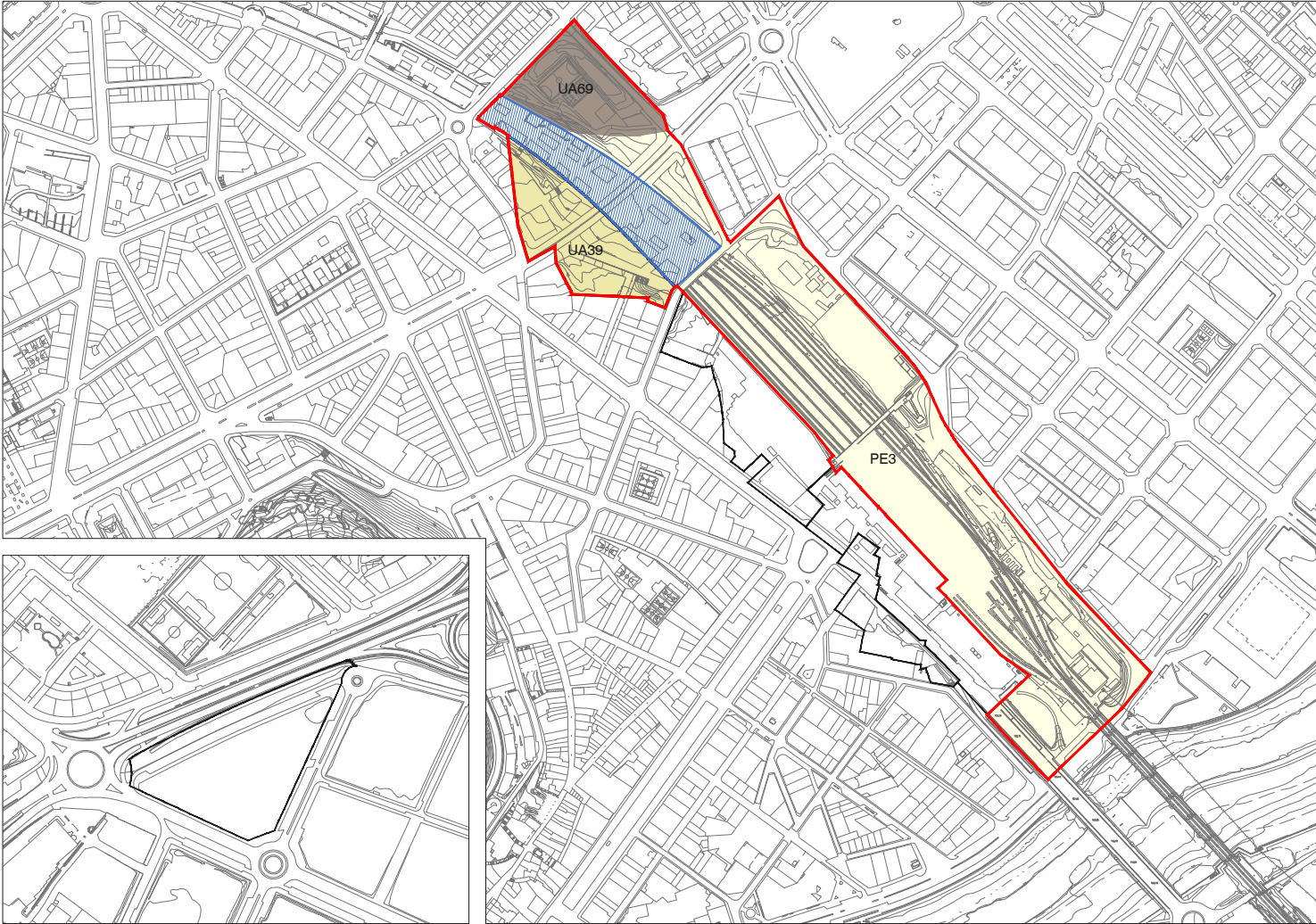
5- PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT - NIVELL VOL

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

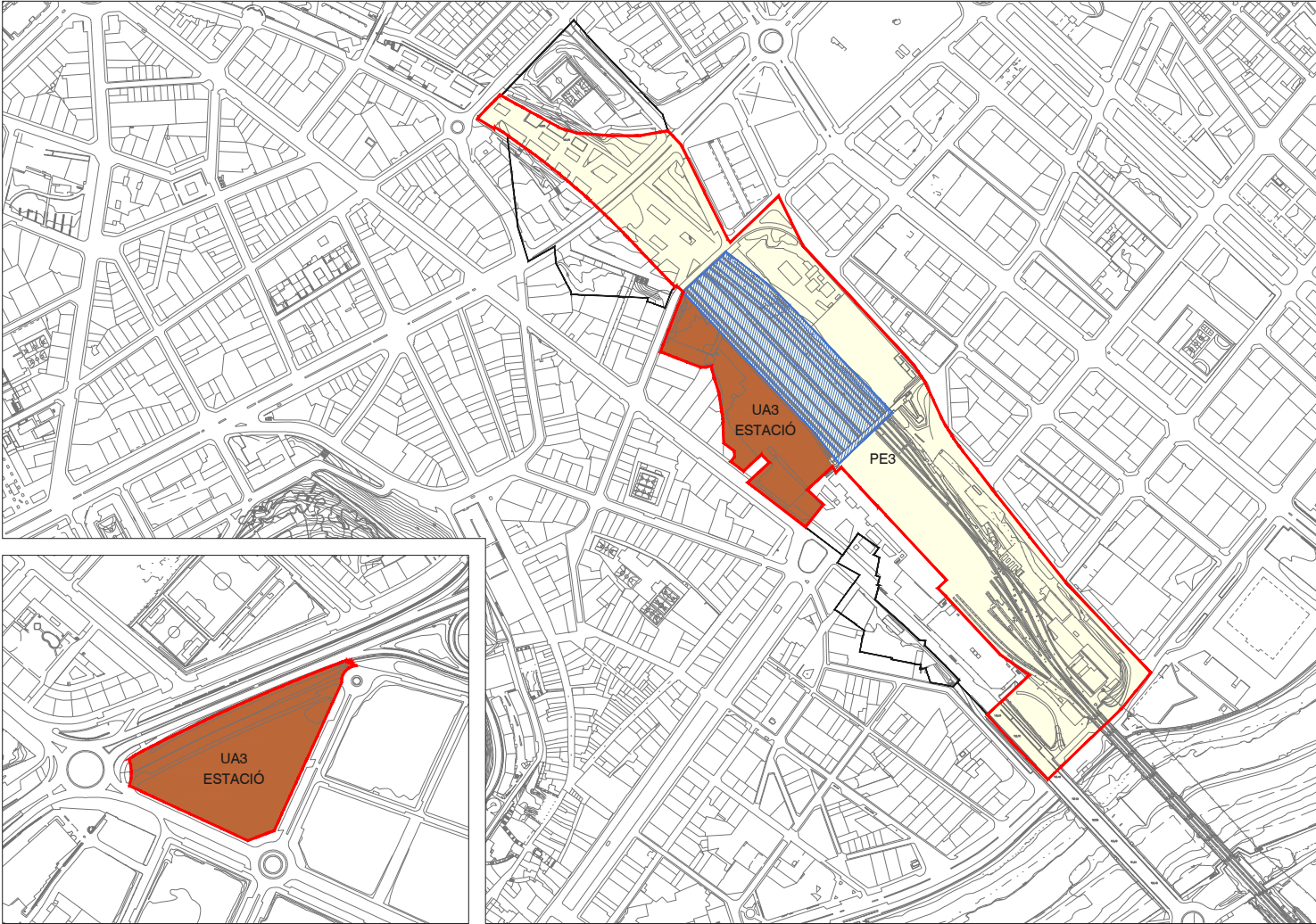


APROVACIÓ FINAL
1.5
GENYER 2023

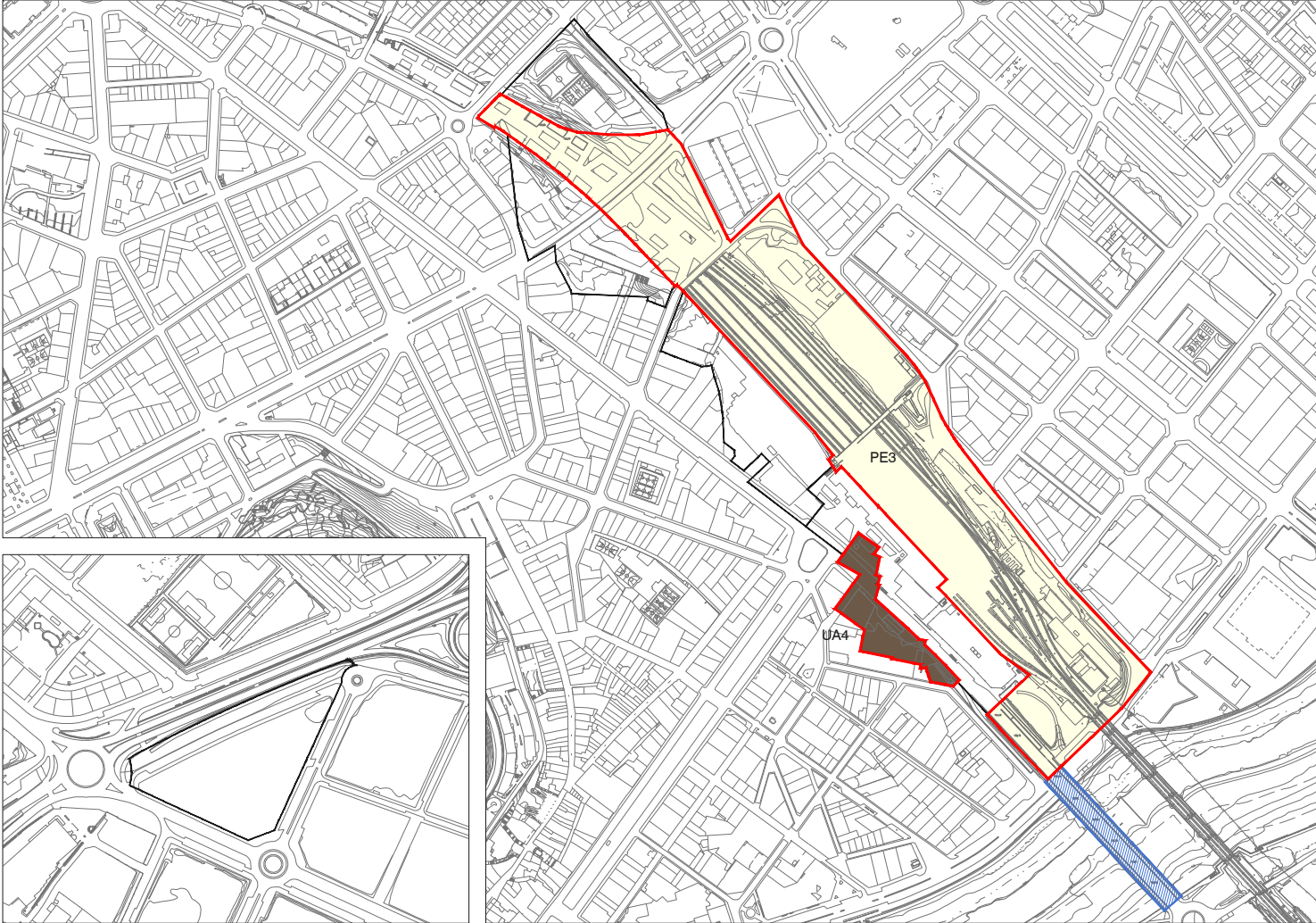
AUC-1 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER ROSA PARKS FINS AL CARRER COMTES D'URGELL



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 UA4

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

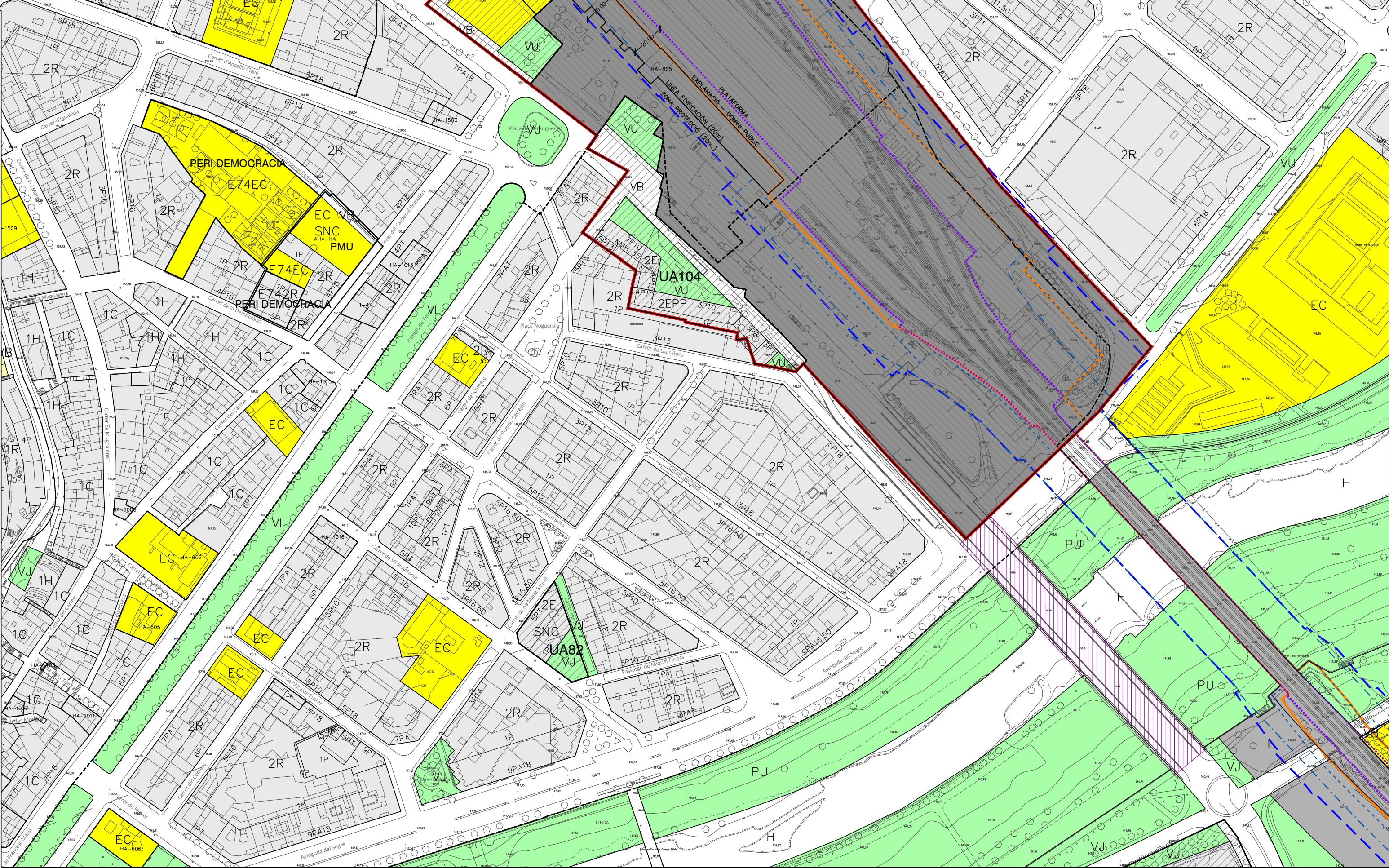
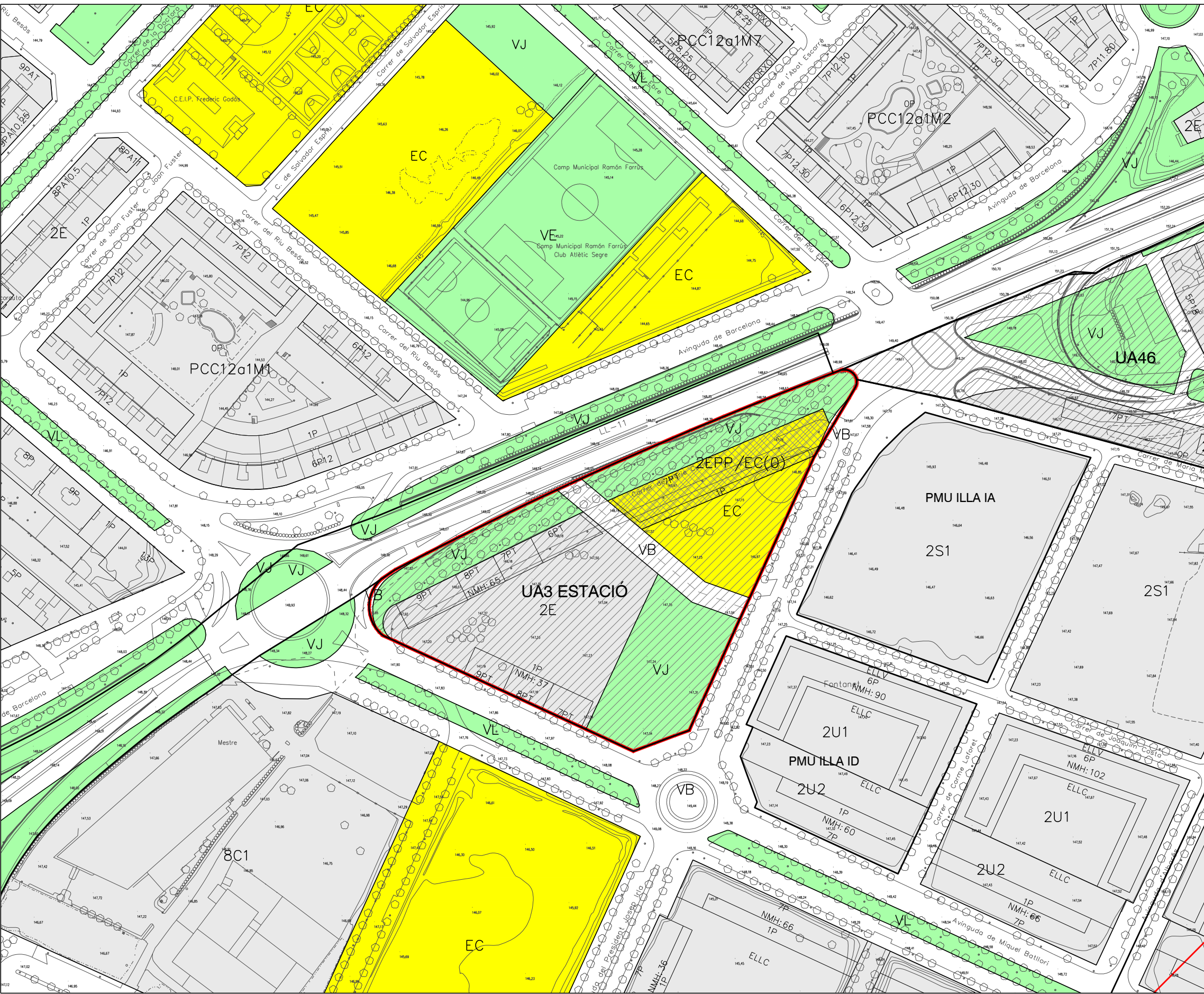
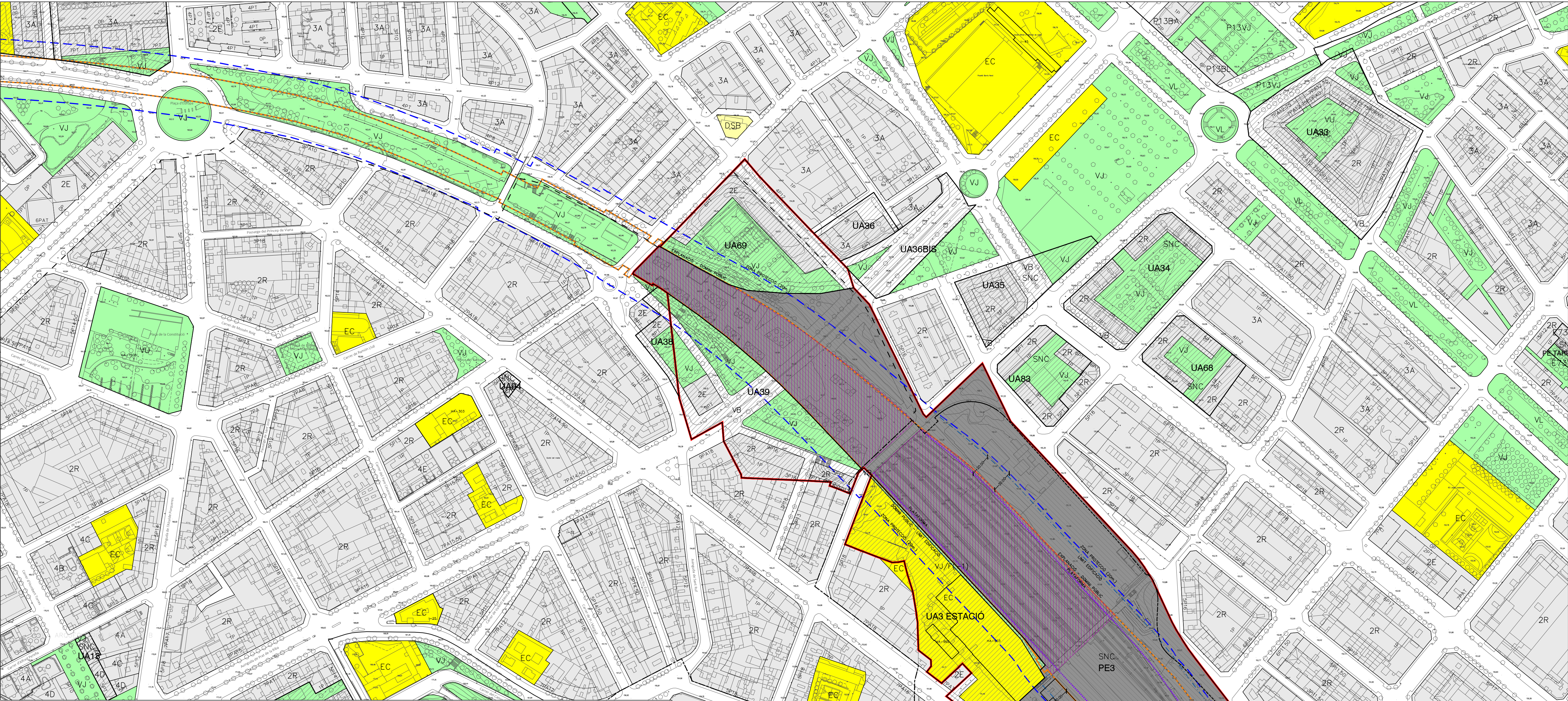


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104 (AFECTA ELS ART. 16, 133 I 179 I LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 4A DEL PGOU)

6 - INFRAESTRUCTURES COMUNES VIGENTS

DIN A3 - SENSE ESCALA
DIN A1 - SENSE ESCALA





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 | VJ Zones verdes o jardins |
| IN Infraestructures | VU Verds urbans o places |
| F Ferroviari | VE Verds esportius |
| EC Equipament comunitari | VL Espais lliures finals |
| VB Vian bàsic | PN Parcs d'interès natural |
| VC Eixos cívics i accessibilitat | PT Parcs territorials |
| VR Camins rurals | PU Parcs urbans |
| | HD Habitatge dotacional |

ZONES

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

Exemples de nomenclatura de planejament derivat:

P215L: 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 | Servidut aerodromiques: |
| PH Protecció hidrogràfica | Servidut radiodifusives i aerodromics |
| | Aproximació DME/VOR 13 |
| | Aproximació DME/VOR 31 |
| | Aproximació DME/ILS 31 |

Servidut ferroviari:

UA 30/2015, de 20 de setembre, del sector ferroviari.
Real decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari

- | | |
|------------------------------------|--------------------------|
| — Aresta exterior de l'espallament | — Zona de protecció |
| — Zona de domini públic | — Limit d'edificació |
| | — Plataforma ferroviària |

MEDI AMBIENT

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| CE Corredors ecològics | PA Protecció arqueològica |
| RN Reserves naturals | 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 |
| 3PT | Nombre de plantes i profunditat edificable en la totalitat |
| 3PA16 | Nombre de plantes, alçada i profunditat edificable màxima |
| 3P15R27 | Nombre de plantes, profunditat edificable màxima i alçada mínima |

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU



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)

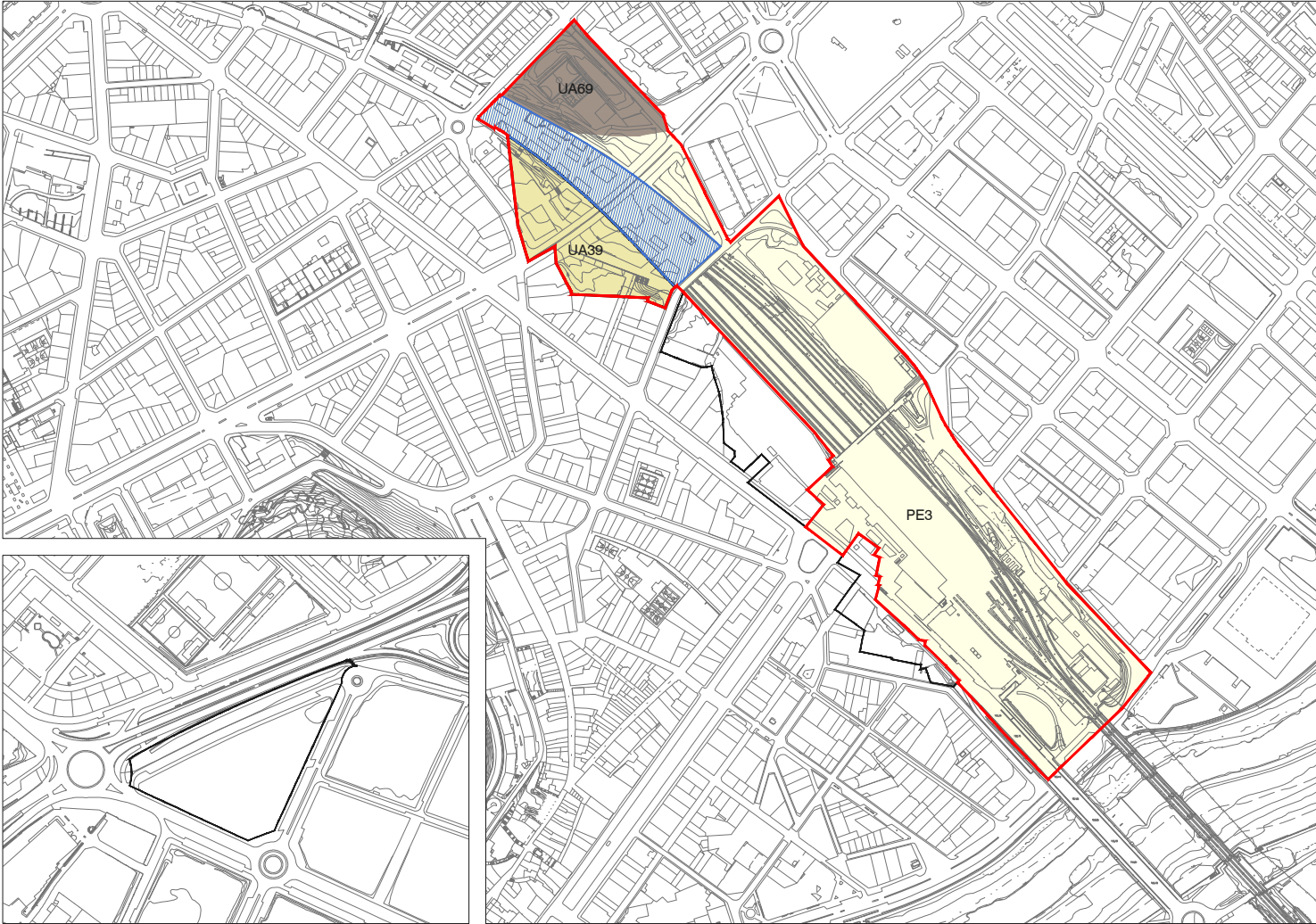
7. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

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

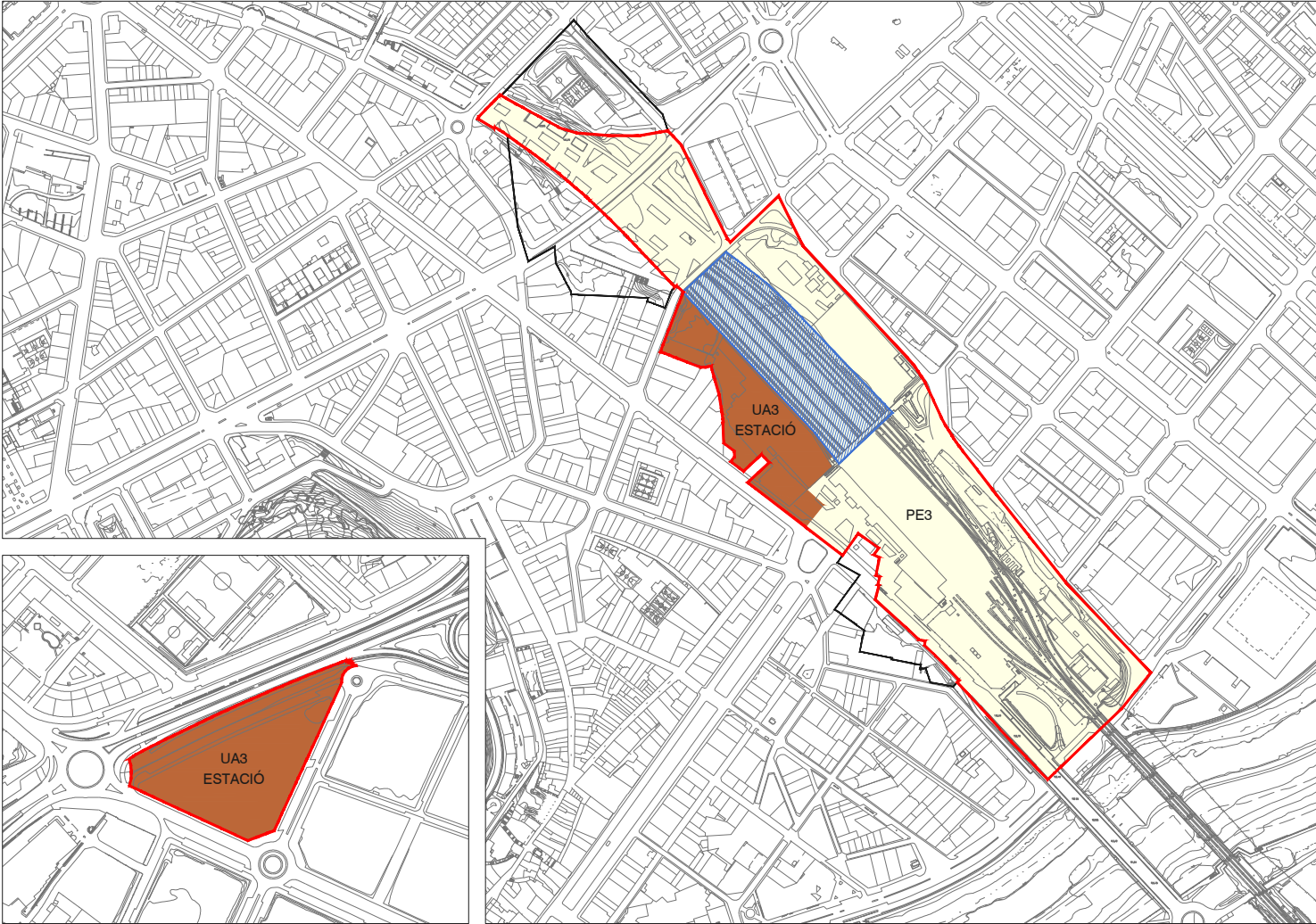
0 10 50 100m

1.7
GENYER 2023

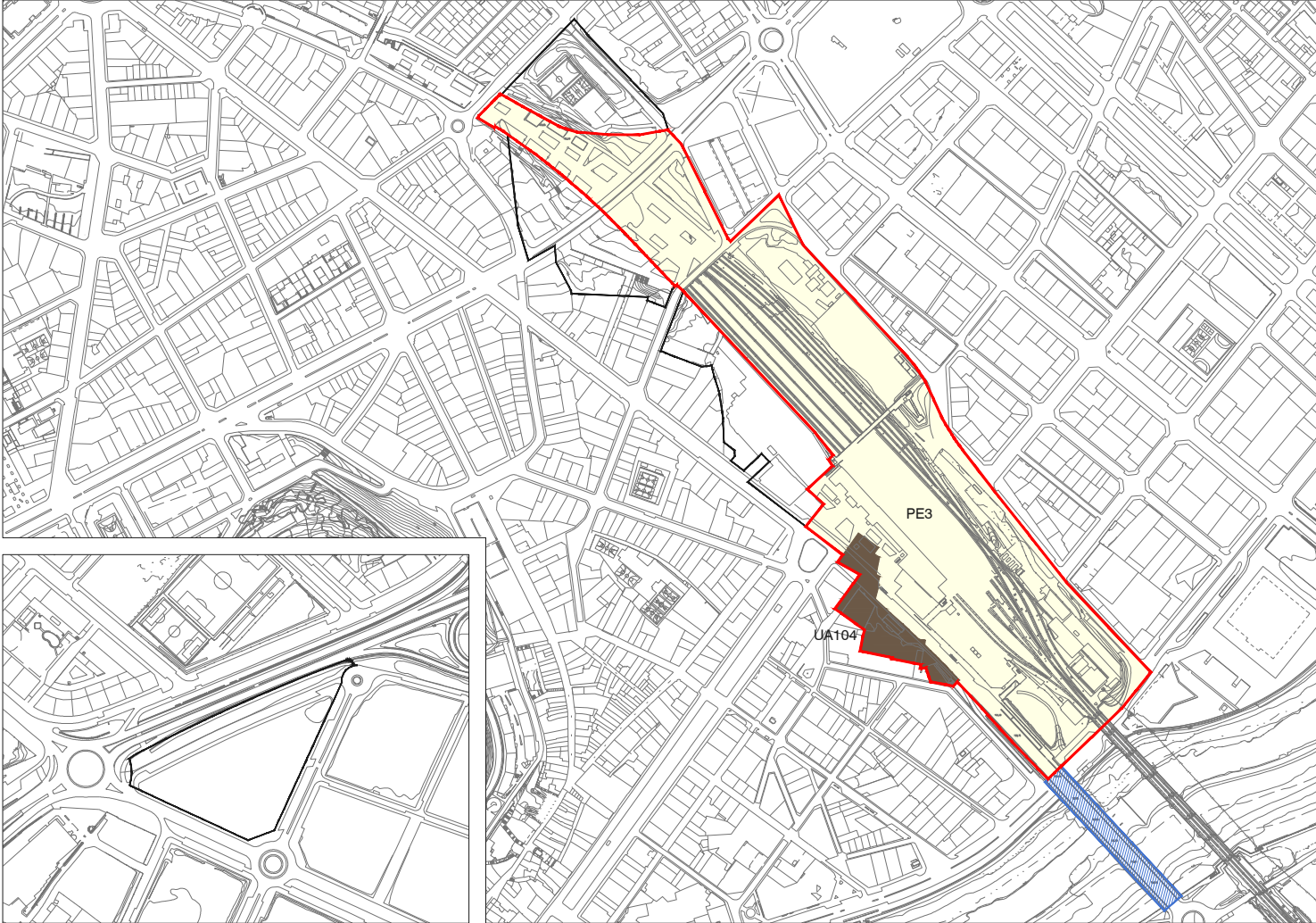
AUC-1 ÀMBIT PER L'EXECUCIÓ DE LA INFRAESTRUTURA COMÚ DE COBRIMENT DEL TRAM DE VIES QUE ABASTA DES DEL CARRER ROSA PARKS FINS AL CARRER COMTES D'URGELL



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



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

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU



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)

8 - PROPOSTA INFRAESTRUCTURES COMUNES

DIN A3 - SENSE ESCALA
DIN A1 - SENSE ESCALA



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Vista PAU UA 3 de l'Estació



Vista estació de viatgers



Ajuntament de Lleida



Vista nord-oest del PAU UA 104



Vista sud-est del PAU UA 104

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Vista sud del PE 3

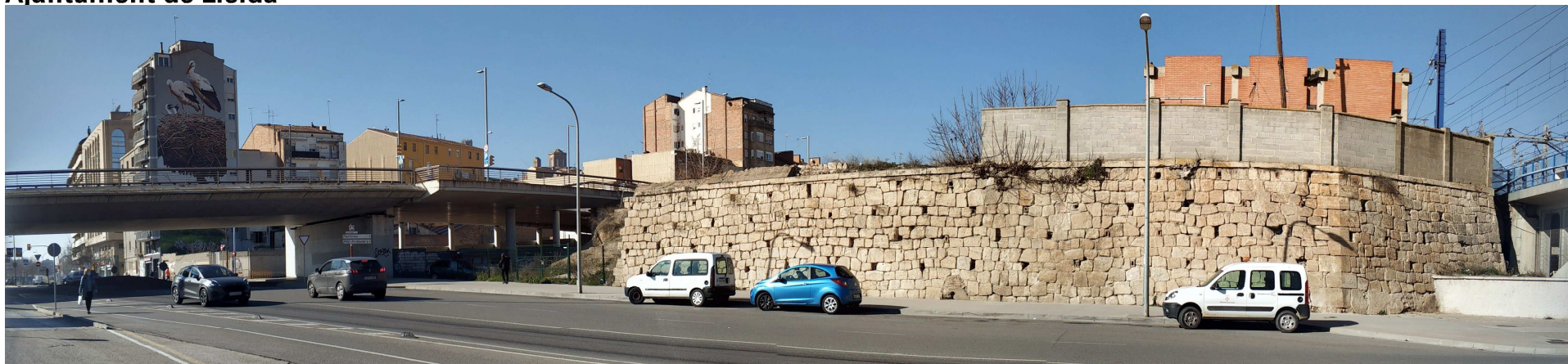


Vista sud-est PE 3

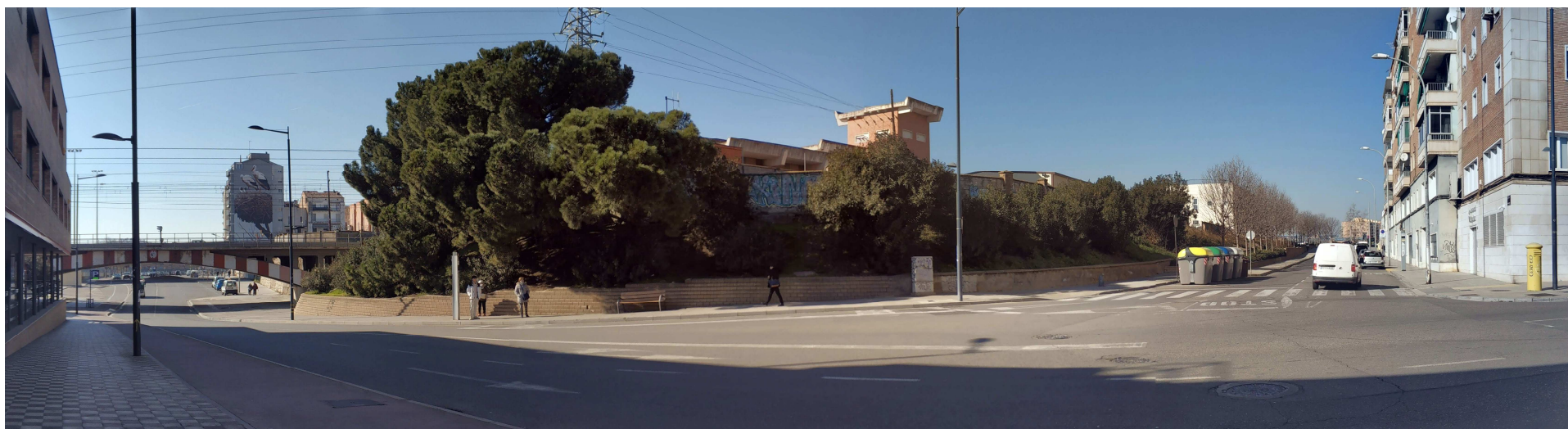
LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Vista sud-est PE 3



Vista est PE 3

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Vistes del PE 3 des de Roger de Llúria.



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Vista cap al sud del PE 3 des del carrer Comtes d'Urgell



Vista cap al nord del PE 3 des del carrer Comtes d'Urgell

LA PAERIA



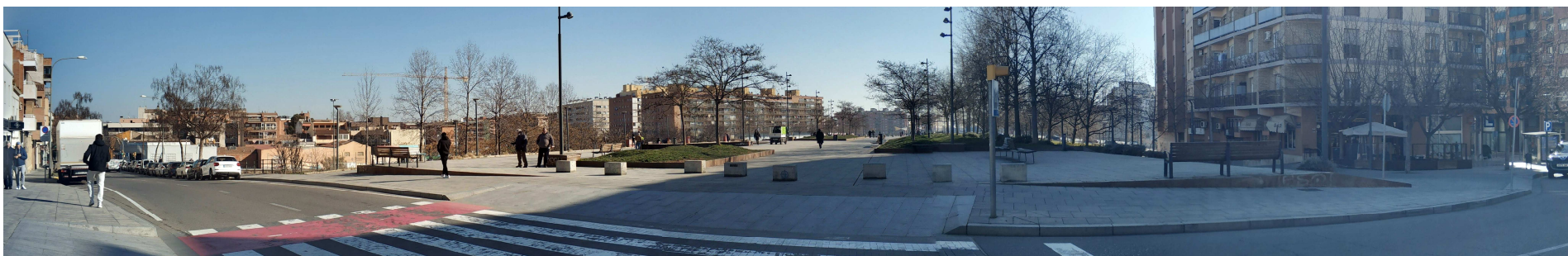
Ajuntament de Lleida



Vista del PE 3 al límit amb el PAU UA 69



Vista del PAU UA 69 des de l'av. de Rosa Parks



Vista del PAU UA 39 des de l'av. de Rosa Parks