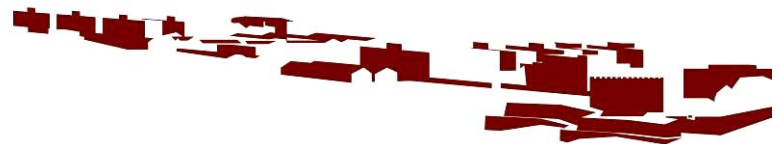


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE GARDENY
INFORME DE RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS I INFORMES D'ORGANISMES OFICIALS



**Informe de resposta a les al·legacions i informes
d'Organismes Oficials presentats al Pla Especial Urbanístic
del turó de Gardeny
Març de 2013**

Direcció del document

Ricard Pié i Ninot dr. arquitecte

Josep M. Vilanova i Claret dr. arquitecte

Coordinació del document

Anna Majoral Pelfort arquitecta i Màster en Arquitectura del
Paisatge, membre de BCPN

Altres membres de BCPN que han participat:

Purificación Díaz Ameneiro arquitecte i Màster en Projectació
Urbanística, **Teresa Pazos** arquitecta, **Marianela Motkoski**
arquitecta, **Sergi Obon** filòleg i **Clara Gilibets** secretaria

Equip col·laborador:

Romà Miró advocat

Xavier Testar biòleg, Universitat de Barcelona i Director del
Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de
Barcelona

(az) Estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp
medi ambient i paisatge: **Anna Zahonero** biòloga, **Sílvia Martín**
ambientòloga, **Sergi Abellán** enginyer tècnic agrícola i paisatgista,
Margherita Neri arquitecta i paisatgista

Transfer Enginyeria, sa mobilitat i xarxes de serveis: **Jordi Julià**
enginyer de camins, canals i ports, **Álvaro Nicolás** enginyer de
camins, canals i ports i Màster en Planificació Urbana i **Clara Baltà**
Arquitecta

Xavier Testar biòleg, Universitat de Barcelona i Director del
Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de
Barcelona

BOMA consultors d'estructures, slp estabilitat dels talussos:
Miquel Àngel Sala arquitecte, **Rodrigo Martín** arquitecte.

Amb la participació dels **Serveis de Planificació Urbanística i
Habitatge de l'Ajuntament de Lleida**



ÍNDEX

1. INFORME:

- I Introducció.
- II Metodologia.
- III Avaluació i Informe dels temes formulats per les diverses al·legacions.
- IV Avaluació dels Informes presentats pels Organismes Oficials.
- V Aspectes introduïts per la Secció de Patrimoni Cultural Històric i Artístic de l'Ajuntament de Lleida.
- VI Aspectes introduïts per les empreses de serveis.

2. ANNEXOS:

Annex 1: Llistat de les al·legacions i informes presentats pels Organismes Oficials.

Annex 2: Fitxes resum de les al·legacions i informes presentats.

Annex 3: Justificació de determinades alineacions obligatòries.



1. INFORME DE RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS I INFORMES D'ORGANISMES OFICIALS PRESENTATS AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE GARDENY

- I Introducció.
- II Metodologia.
- III Avaluació i Informe dels temes formulats per les diverses al·legacions.
- IV Avaluació dels Informes presentats pels Organismes Oficials.
- V Aspectes introduïts per la Secció de Patrimoni Cultural Històric i Artístic de l'Ajuntament de Lleida.



I- INTRODUCCIÓ

En data 17 d'abril de 2012, per acord del Ple, s'aprovà inicialment el Pla Especial Urbanístic (PEU) del turó de Gardeny, document que durant el mes de maig de 2012 i febrer de 2013 ha estat exposat al públic¹.

D'acord amb la documentació suministrada pel Servei d'Urbanisme, mobilitat, medi ambient i territori de l'Ajuntament de Lleida, en el termini d'exposició pública del PEU del turó de Gardeny s'han presentat quatre al·legacions, alhora que s'han transmès fins a vuit informes d'Organismes Oficials, un escrit de l'Ajuntament de Lleida i un informe de l'empresa Aqualia, Aigües de Lleida.

Al·legacions

Reg.	Data reg.	Nom del al·legant	En representació de
23821	05/06/2012	Onésimo Germán Hernández	
24351	08/06/2012	Montserrat Giné Macià	COAC de Lleida
24731	12/06/2012	Agustí Fonts i Cavestany	IRTA
25999	15/06/2012	Marc Alexandre Oliver Joli	Francesc Oliver Espino

Org. Oficials

Reg.	Data reg.	Organisme redactor	Organisme sol·licitant
27927	02/07/2012	OTAAIA	Dep. de Territori i Sostenibilitat
27927	02/07/2012	DG del Patrimoni Cultural	Dep. de Territori i Sostenibilitat
27927	02/07/2012	Institut Geològic de Catalunya	Dep. de Territori i Sostenibilitat
29875	16/07/2012	EIIP, DG Ordenació del Territori i Urbanisme	Dep. de Territori i Sostenibilitat
29875	16/07/2012	ACA	Dep. de Territori i Sostenibilitat
30530	20/07/2012	Direcció General de Comerç	Dep. d'empresa i ocupació
32373	02/08/2012	DG de Transports i Mobilitat	
35770	10/09/2012	Dep. Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural Alimentació i Medi Natural	

¹ El document ha estat exposat un mes des de les publicacions següents: BOP de data de 3 de maig de 2012, premsa de 30 d'abril de 2012 i web municipal des del 8 de maig de 2012. A més a més durant el mes de febrer de 2013 s'ha fet una exposició divulgativa dins del propi PCITAL.



Informe de la Secció de Patrimoni Cultural Històric i Artístic de l'Ajuntament de Lleida

Data recep. Redactor

21/06/12 Secció de Patrimoni Cultural Històric i Artístic. Ajuntament de Lleida

Informe de l'empresa Aqualia, Aigües de Lleida

Data recep. Redactor

20/03/13 Aqualia, Aigües de Lleida



II - METODOLOGIA

Per redactar aquest informe s'han sistematitzat i resumit totes i cadascuna de les alegacions presentades.

Per a avaluar-les, s'ha tingut present:

- 1)- El Pla Territorial Parcial de Ponent aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007, per la Generalitat de Catalunya, publicat DOGC número 4.982, de 5 d'octubre 2007.
- 2)- El Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida aprovat definitivament el 5 d'agost de 2008, per la Generalitat de Catalunya, antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- 3)- El document del Pla General Municipal de Lleida 1995-2015, Text Refós aprovat definitivament en data de 16 de gener de 2013 i publicat en el DOGC, el 14 de juliol de 2003.
- 4)- La Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de Gardeny, any 2009.
- 5)- La Modificació Puntual del Pla General de Lleida referida a la Disposició Transitòria Primera i a la delimitació de l'àmbit del Ple Especial Urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el Polígon d'Actuació Urbanística UA32., aprovada inicialment el 30 de març de 2012.
- 6)- El document de PEU aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida en data de 17 d'abril de 2012 i publicat en el BOP de Lleida, núm. 61, de 3 de maig de 2012.
- 2)- La base cartogràfica 1/5.000, facilitada per l'Ajuntament i elaborada a partir d'un vol de l'any 2008.
- 3)- La base cartogràfica 1/1.000, facilitada per l'Ajuntament i elaborada a partir d'un vol de l'any 2010.
- 4)- La informació facilitada pels diferents Departaments de l'Ajuntament de Lleida i de la Generalitat de Catalunya.
- 5)- La Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, <https://www.sedecatastro.gob.es/>.
- 6)- I els informes emesos pels diversos Departaments i Organismes Públics dels quals es disposa en el moment de redactar el present informe.



III- AVALUACIÓ I INFORME DELS TEMES FORMULATS PER LES DIVERSES AL·LEGACIONS.

1. AL·LEGACIÓ FORA ÀMBIT

Al·legant: Onémiso Germán Hernández Martos

Número de registre: 23821

Sector: Parcel·la amb referència cadastral 1190703CG0019S que conforma el sòcol inferior sud del turó, en part està inclosa dins del PEU.

Sol·licita:

- 1) **Restablir l'edificabilitat del sòcol inferior del turó.**
Dotar a la resta de l'edificació del sòcol inferior d'una edificabilitat equivalent a la sustreta per a les finques afectades (expropiades)
- 2) **Flexibilitat d'usos.**
Potenciar el sòcol inferior amb un gruix d'usos residencials i terciaris
- 3) **Impugnar el preu d'expropiació de 1,46 €/m².**
Substituir-lo per una valoració dels sòls propers, tenint en compte la seva situació actual (urbana) en el que respecte a qualificació i classificació, així com l'edificabilitat perduda i no reposada en una altra part de la parcel·la.

Resposta:

- 1) **Sòcol inferior de la façana sud del turó:**
Els sòls que conformen el front sud del turó i s'emplacen dins del PEU estan qualificats de sistema general d'espais lliures i per tant no contenen edificabilitat, mentre que l'edificabilitat dels sòls que no s'ubiquen dins del PEU no són competència del mateix. És per això que en aquest cas no es pot recollir la sol·licitud de l'al·legant.

Tot i això, el PEU manté l'objectiu de conformar una nova façana al costat sud del turó que es componi d'un sòcol inferior -format per edificacions que queden fora del PEU-, un de superior format pels edificis del Parc Científic i un darrer element vertical que actuarà de nexa d'unió entre les dues peces esmentades, on la horitzontalitat es proposa com l'element fort de la composició.

D'aquestes peces que conformen el front són competència del PEU el sòcol superior i l'element vertical.



2) Preu d'expropiació de 1,46 €/m²:

El preu d'expropiació utilitzat en el document d'"Avaluació econòmica i financera i programació de les actuacions" és un valor de referència establert pel Tribunal d'Expropiació de Catalunya, secció de Lleida, per als sòls propers al turó de Gardeny.

Tot i això el preu d'expropiació definitiu no és una desicció que correspongui a aquesta fase de planejament i per això no es recull la demanda de l'al·legant.

2. AL·LEGACIÓ GENERAL

Al·legant: Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, demarcació de Lleida

Representant: Montserrat Giné Macià

Número de registre: 24351

Sector: Àmbit del PEU

Sol·licita:

- 1) Respecte la mobilitat. Completar les conclusions de l'Estudi de Mobilitat amb mesures més propositives i aportar major concreció de les solucions. Garantir la capacitat del Pla per acollir els possibles escenaris futurs.
 - Augmentar el grau de definició dels mecanismes d'accés no rodat. Sobretot en els edificis d'accés, preveure espais d'aparcament vinculats, preferentment dins de l'àmbit. Contemplar la velocitat i capacitat d'accés dels edificis en els moments punta.
 - Pel que fa al sistema viari dalt de l'altiplà, garantir que les amplades viàries tenen capacitat i flexibilitat suficient per possibilitar seccions de funcionament de calçada adients a les previsions d'ús, sobretot en trams entre alineacions de façana obligatòries.
 - I respecte a les previsions d'aparcament dalt de l'altiplà, garantir que la capacitat d'aparcament en els propis edificis a construir de nou i en les previsions exteriors és adequada. Evitar un excés de VU transformats en aparcaments.
- 2) Respecte l'edificació. Justificar determinades alineacions obligatòries, per exemple en l'edifici que ocupa part de l'antiga caserna d'artilleria, l'existència del qual s'hauria de revisar i justificar
- 3) Pel que fa al grafisme. Simplificar el grafisme emprat en els plànols normatius de condicions de l'ordenació. Suprimir les línies indicatives de futura urbanització.



Resposta:**1) Mecanismes d'accés no rodat:**

Pel que fa als mecanismes d'accés no rodat ens els edificis d'accés, s'afegeix en la memòria i en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada les següents explicacions:

Edifici d'accés oest (ECGa, Unitat 2): l'edifici d'accés ubicat en el costat oest del PEU, de 15.000 m²st, té per objectiu crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat (4.500 m²st), materialitzar sostre logístic i terciari, alhora que situar allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers (10.500 m²st).

Aquest edifici té vinculat una peça d'aparcament dins del PEU de 3.319,64m² de superfície, qualificada de sistema viari, xarxa d'aparcaments, clau P, que es pot desenvolupar en diferents plantes soterrani de 133 places cadascuna.

Edifici d'accés sud (ECGa, Unitat 20): l'edifici d'accés ubicat en el costat oest del PEU, de 15.000 m²st, té per objectiu crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat (4.500 m²st), materialitzar sostre logístic i terciari (10.500 m²st).

Aquest edifici té vinculat com a aparcament els soterranis de la unitat edificable, tot i que s'ha concebut amb la idea de què l'accés a peu i en transport públic des de la ciutat fos possible, raó per la qual s'ha previst una nova para d'autobús, de la línia 11, sobre la NII i a l'alçada de la unitat 20.

La capacitat de les escales mecàniques previstes dins de les dues unitats descrites gira entorn a les 7.000 persones/hora. Tenint en compte que la previsió és de 4.800 treballadors diaris, sembla que els mecanismes d'accés no rodat són suficients, no tan sols per a satisfer les necessitats d'accés per motius de feina sinó també per a futures activitats d'oci i/o esport, doncs un dels objectius principals del PEU és obrir el turó a la gent, que esdevingui un equipament de referència i un punt d'encontre i de gaudi per a la població de la ciutat.

En conseqüència, s'ha modificat el punt 4.10 de la memòria "Propostes per a un pla de mobilitat" i els punts 5.4.3 i 5.5.3 de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, en els següents termes:

Punt 4.10 de la memòria:

- *Desenvolupar el nou accés per vehicles, vianants i bicicletes del costat oest del turó. L'edifici d'accés ubicat en el costat oest del PEU, de 15.000m² de sostre, té per objectiu crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat, materialitzar sostre logístic i terciari, alhora que situar allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers.*



Aquest edifici té vinculat una peça d'aparcament dins del PEU de més de 3.000m² de superfície, qualificada de sistema viari, xarxa d'aparcaments, clau P, que es pot desenvolupar en diferents plantes soterrani de més 130 places cadascuna.

- *Desenvolupar el nou accés per vehicles, vianants i bicicletes del costat sud del turó. L'edifici d'accés sud ubicat en el costat oest del PEU, de 15.000 m² de sostre, té per objectiu crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat, materialitzar sostre logístic i terciari. Aquest edifici té vinculat un aparcament en els soterranis de la unitat edificable, tot i que s'ha concebut amb la idea de què l'accés fos bàsicament per a vianants i en transport públic des de la ciutat, raó per la qual s'ha previst una nova para d'autobús, de la línia 11, sobre la NII i a l'alçada de la unitat 20.*

Punt 5.5.3 "Aparcaments per a vehicles" de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada:
...En aquesta línia, doncs, s'ha previst una gran bossa d'aparcament als peus del turó (costat oest), dotada de mitjans mecànics per a facilitar l'arribada dels usuaris a la part més alta.

Es preveu desenvolupar el nou accés per vehicles, vianants i bicicletes del costat oest del turó. L'edifici d'accés ubicat en el costat oest del PEU, de 15.000m² de sostre, té per objectiu crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat, materialitzar sostre logístic i terciari, alhora que situar allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers. Aquest edifici té vinculat una peça d'aparcament dins del PEU de més de 3.000m² de superfície, qualificada de sistema viari, xarxa d'aparcaments, clau P, que es pot desenvolupar en diferents plantes soterrani de més 130 places cadascuna.

Afegir al punt 5.4.3 "Xarxa d'autobusos urbans" de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, la següent proposta:

Es proposa una nova parada d'autobús en la L11 a l'alçada de la Unitat 20 del PEU.

2) **Sistema viari dalt de l'altiplà, garantia d'amplades viàries suficients:**

En el punt 5.2 de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada –Espai urbà del vianant- s'explica com es garanteix la convivència entre els diferents usos que han d'acollir els vials, seguint criteris com: reservar espai pel carril bici al vial principal del PCi TAL, donar categoria de zona 30 a tota la resta de vials (de manera que la bicicleta hi pot circular amb seguretat), assegurar un mínim de 3 metres d'amplada en totes les voreres, etc...



Alhora en l'article 12 de la Normativa del PEU –Sistema viari-, concretament en el punt 5 es donen les indicacions que els projectes d'urbanització derivats del PEU hauran de seguir d'acord al viari de dalt l'altiplà:

- *el viari que discorre en sentit est-oest, que enllaça la carretera vella de pujada a Gardeny amb el viari de baixada oest, tindrà una amplada mínima entre alineacions de 16,9 metres; amplada que respondrà a tres tipus de seccions:*
 - *Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.), 2 fileres d'aparcament (4,4 m.) i dues voreres de 3 m (6 m.).*
 - *Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.) i dues voreres de 5,2 m (10,4 m.).*
 - *Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.) i dues voreres, una de 5,2 m. i l'altre de 3 (8,8 m.), deixant una franja d'aparcament de 2,2m.*
- *Les dues anelles que enllacen amb el vial longitudinal est-oest, tindran una amplada variable en funció de si tenen banda d'aparcament o no (amplada mínima de la banda d'aparcament 2,2m.). Les voreres seran de com a mínim 3m., i els dos carrils rodats de 3,25 m. cadascun.*
- *La resta de sistema viari tindrà la circulació restringida, permesa únicament per a accedir als edificis, la urbanització serà amb plataforma única i d'amplada variable.*
- *Els aparcaments en superfície utilitzaran paviments permeables o semipermeables.*

3) **Aparcament dalt de l'altiplà, garantia de la capacitat d'aparcament:**

Es recull la recomanació d'aportar major concreció respecte les reserves d'aparcament que es preveuen dalt de l'altiplà.

Totes i cadascuna de les unitats edificables de nova creació que el PEU del turó de Gardeny preveu, han d'absorbir les places d'aparcament que generen, tal i com estableix l'article 28 "Dotació d'aparcament" de la Normativa del PEU:

1. Els edificis de nova planta hauran de reservar l'àrea d'aparcament en el interior del sòl edificable, en superfície o en plantes soterrani.

Tot i això els edificis ja existents o amb projecte aprovat en el moment de l'aprovació inicial del PEU -Cedico, CPD, 3H operatives, Innova, Fruitcentre, 3H encara no operatives, edificis a conservar de la plaça infanteria i Castell-, no poden garantir l'emplaçament de totes les places d'aparcament que generaran dins del seu perímetre, a aquests efectes únicament desenvoluparan un total de 226 places d'aparcament mentre que generaran un total de 2.614 treballadors (si es considera l'edificabilitat potencial del PEU) i 2.274 (si es considera l'edificabilitat real).



Contabilitzant l'edificabilitat potencial (2m2s/m2st):

Si es s'estima que el 60% d'aquests 2.614 treballadors pugen en vehicle privat i que cada vehicle tindrà una ocupació mitjana de 1,2 ocupants, s'hauran de preveure un total de 1.307 places d'aparcament, si 226 les emplacem dins dels edificis citats, queden 1.081 places d'aparcament que s'hauran d'ubicar dins del PEU o bé en superfície o bé en espais habilitats.

D'acord amb la proposta feta dalt de la plataforma del turó, 192 places es generen en l'aparcament en línia ubicat als carrers, 2.304,83 m²., és a dir que únicament s'hauran d'ubicar 889 noves places en aparcaments en superfície o en espais habilitats.

El PEU del turó de Gardeny, reserva en primer lloc 17.195 m² per a aparcament en superfície, qualificats de sistema viari xarxa d'aparcaments, clau P, -que equivaldrà a urbanitzar 690 noves places-, i segon terme la unitat ECGn/IN, unitat 18, com a edifici d'aparcament amb 5.717,42 m²st, equivalent a 228 places més, aconseguint a crear fins a un total de 918 noves places quan el requeriment era de 889.

Contabilitzant l'edificabilitat real (1,7m2s/m2st):

Si es s'estima que el 60% d'aquests 2.274 treballadors pugen en vehicle privat i que cada vehicle tindrà una ocupació mitjana de 1,2 ocupants, s'hauran de preveure un total de 1.137 places d'aparcament, si 226 les emplacem dins dels edificis citats, queden 911 places d'aparcament que s'hauran d'ubicar dins del PEU o bé en superfície o bé en espais habilitats.

D'acord amb la proposta feta dalt de la plataforma del turó, 192 places es generen en l'aparcament en línia ubicat als carrers, 2.304,83 m²., és a dir que únicament s'hauran d'ubicar 719 noves places en aparcaments en superfície o en espais habilitats.

El PEU del turó de Gardeny, reserva en primer lloc 17.195 m² per a aparcament en superfície, qualificats de sistema viari xarxa d'aparcaments, clau P, -que equivaldrà a urbanitzar 690 noves places-, i segon terme la unitat ECGn/IN, unitat 18, com a edifici d'aparcament amb 5.717,42 m²st, equivalent a 228 places més, aconseguint a crear fins a un total de 918 noves places quan el requeriment era de 719.

Aquest darrer espai –unitat 18- no és del tot necessari que s'utilitzi com a aparcament si el PEU es desenvolupa d'acord amb l'edificabilitat real. A més a més, per a l'aparcament ubicat al costat oest del turó, únicament s'han contabilitzat 133 places en superfície, però realment es podria arribar a desenvolupar un aparcament amb varies plantes soterrani.



A aquests efectes cal aclarir un parell d'aspectes:

- Si durant l'execució del Parc Tecnològic no s'arribés a construir el sostre màxim (potencial del pla), la unitat 18, no caldria destinar-la a aparcament.
- La previsió feta de què el 60% dels treballadors pugen en vehicle privat i que cada vehicle tindrà una ocupació mitjana de 1,2 ocupants, s'ha considerat en una fase final de desenvolupament del pla, és a dir quan el viari oest del turó s'hagi contruït i les previsions de transport públic siguin una realitat.

En les fases intermèdies de desenvolupament, s'ha previst que el 80% dels treballadors pujaven amb vehicle privat, alhora que s'ha previst les reserves de sòl necessàries per a ubicar els cotxes.

En conseqüència, s'ha modificat el punt 4.10 de la memòria "Propostes per a un pla de mobilitat" i els punts 5.5.3 de Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els següents termes:

Punt 4.10 de la memòria:

El tema de l'aparcament serà també crític. S'hauran de desenvolupar les previsions previstes en el punt "Aparcaments per a vehicles" de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Punt 5.5.3 "Aparcaments per a vehicles" de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada:

Si es considera l'edificabilitat real del PEU, es preveu que l'àmbit tindrà 4.800 treballadors, 4.550 els quals accediran a la plataforma de Gardeny, dels quals el 60% hi arribarà en vehicle privat, i cada vehicle tindrà una ocupació mitjana de 1,2 ocupants, vol dir que hi ha una necessitat d'aparcament de 2.300 vehicles. Aquesta demanda no serà simultània, sinó que hi haurà rotació de vehicles. Malgrat no s'especifica quants seran turismes i quants motocicletes, la necessitat d'espai d'aparcament és molt diferent.

Dels 2.300 vehicles previstos, més de la meitat (1.163) aparcaran sota els mateixos edificis.

Els edificis que no tenen previst aparcament en soterrani o que no en generen suficient en relació al sostre que desenvolupen generen una demanda de 1.137 places, que es podran repartir entre els següents espais:

- 226 places edificis Innova i Fruitcentre
- 192 places als carrers
- 690 places en superfície
- 1.228 places en la Unitat 18 (clau EGCh/IN)

Aquest darrer espai –unitat 18- no es del tot necessari que s'utilitzi com a aparcament si el PEU es desenvolupa d'acord amb l'edificabilitat real, però serà imprescindible si el que s'acaba materialitzant és la edificabilitat potencial del PEU.

L'aparcament ubicat al costat oest del turó, en superfície preveu generar 133 places d'aparcament, però realment es podria arribar a desenvolupar en varies plantes soterrani.

4) Justificació de determinades alineacions obligatòries:

D'acord el que estableix l'article 20 de la Normativa del PEU, "Condicions generals de regulació de l'edificació", l'alineació de façana obligatòria "és la línia que assenjala el límit entre el sistema viàri i el sistema d'equipaments o el límit entre l'espai ocupable per la edificació i el no ocupable".

A aquests efectes, s'ha elaborat un darrer Annex en l'informe, Justificació de determinades alineacions obligatòries, en el que es justifica gràficament les alineacions obligatòries de les unitats edificables que conformen el PEU.

5) Simplificar el gràfisme emprat en els plànols normatius:

Finalment, respecte a la recomanació de simplificar el grafisme emprat en els plànols, s'ha recollit el suggeriment en la mesura del que ha estat possible intentant que la representació fos prou entenedora tot i la complexitat de les unitats edificables.

Atès que la redacció del document s'ha realitzat amb plena coordinació amb l'Ajuntament de Lleida i que aquest farà d'interlocutor amb els promotors de les unitats edificables no es preveu que hi hagi cap inconvenient alhora d'interpretar el grafisme del PEU.

A tall d'exemple, dir que l'"accés preferent d'aparcament" dibuixat en el plànol de qualificacions, finalment s'ha decidit representar-lo en el plànol de sòl edificable (POR.SE), doncs es considera que aquest paràmetre va més relacionat amb les unitats mínimes de sòl que no pas amb les qualificacions proposades

3. AL·LEGACIÓ PARCEL·LA CONCRETA

Al·legant: Institut de Recerca i Tecnologia Agroalimentària (IRTA)

Representant: Agustí Fonts i Cavestany

Número de registre: 24731

Sector: Unitat edificable 12, Fruitcentre

Sol·licita:

- 1) Atribuir un sostre màxim edificable de com a mínim 10.637,11 m²st a la unitat 12.



Resposta:**1) Atribuir un sostre màxim edificable de 10.637,11 m²st:**

Atès que el projecte d'edificació del Fruitcentre és previ a la redacció del PEU del turó de Gardeny i que el sostre atorgat és una errada material en la informació recopilada, es recull l'al·legació pel que fa a l'increment d'edificabilitat.

4. AL·LEGACIÓ PARCEL·LA CONCRETA

Al·legant: Marc Alexandre Oliver Joli

Representant: Francesc Oliver Espino

Número de registre: 25999

Sector: Parcel·la amb referència cadastral 1190722CG0019S0001PX, carrer Eduard Toldrà, número 13, ubicada en el vessant sud del turó, dins del PEU

Sol·licita:

- 1) Tenir en compte tots els propietaris i que se'ls notifiqui qualsevol afectació.
- 2) Considerar la seva propietat com un edifici privat dins del PEU i mantenir la propietat.

Resposta:**1) Notificacions als particulars:**

D'acord amb la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) i la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el tràmit dels Plans Especials Urbanístics de promoció pública no es preceptiva la notificació personal per a l'obertura de la informació pública.

Tot i això, l'Ajuntament va fer la notificació per correu ordinari a l'al·legant, comunicació que no va ser recollida i que finalment es va publicar al BOP de data 24-7-2012. A aquests efectes, en el futur se seguiran notificant tots els actes que es vagin produint d'acord amb la legislació vigent.

2) Consideracions respecte la seva propietat:

D'acord amb el que determina l'article 58, punt 1.f, de la LUC els planejaments municipals -plans d'ordenació urbanística municipal- són els que defineixen el sistema general d'espais lliures públics d'una localitat.

A Lleida el planejament encarregat de determinar aquestes qualificacions urbanístiques és el Pla General Municipal de Lleida 1995-2015 -Text Refós aprovat definitivament en data de 16 de gener de 2013 i publicat en el DOGC, el 14 de juliol de 2003- i llurs modificacions.



En aquest cas concret: la "Modificació Puntual del Pla General de Lleida referida a la Disposició Transitòria Primera i a la delimitació de l'àmbit del Ple Especial Urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el Polígon d'Actuació Urbanística UA32", que es tramita en paral·lel al PEU del turó de Gardeny.

Atès que la determinació del sistema general d'espais lliures públics no és competència del PEU no es pot recollir la sol·licitud de l'al·legant de mantenir la propietat privada de la finca. Les qualificacions urbanístiques del municipi de Lleida seran preses en consideració en la revisió del Pla General de Lleida, actualment en fase de redacció.



IV- AVALUACIÓ DELS INFORMES PRESENTATS PELS ORGANISMES OFICIALS.

En referència al PEU s'han rebuts els següents informes d'Organismes Oficials:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida (OTAA), del Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials de Lleida, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 2 de juliol de 2012.
- Escrit de la Direcció General del Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 2 de juliol de 2012.
- Institut Geològic de Catalunya, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 2 de juliol de 2012.
- Informe sobre l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, emès per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 16 de juliol de 2012.
- Agència Catalana de l'Aigua (ACA), entrat a l'Ajuntament de Lleida el 16 de juliol de 2012.
- Direcció General de Comerç, del Departament d'Empresa i Ocupació, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 20 de juliol de 2012.
- Direcció General de Transports i Mobilitat, del Departament de Territori i Sostenibilitat, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 2 d'agost de 2012.
- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, entrat a l'Ajuntament de Lleida el 10 de setembre de 2012.

1.- El primer informe entrat a l'Ajuntament és de la **Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida (OTAA)**, del Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials de Lleida, referent a l'avaluació ambiental del PEU, és favorable amb la següent recomanació:

- Procurar utilitzar materials i tonalitats cromàtiques que permetin l'adequada integració de les edificacions, en el sistema d'equipament clau ECGa, en el fons que esdevé el vessant de l'altiplà.

Resposta

Es proposa afegir en els punts 4.3, apartat 2 –*Fer del turó un punt de referència per a la ciutat de Lleida i reforçar-ne el sistema d'espais lliures i de d'equipaments*- i 5.4 -El nou perfil del turó de la Memòria i en l'article 37 –Protecció del Paisatge- de la Normativa el següent redactat: *Les edificacions previstes dins del sistema d'equipament comunitari de Gardeny d'accés, clau ECGa, utilitzaran materials i tonalitats cromàtiques que permetin l'adequada integració de les edificacions en el fons que esdevé el vessant de l'altiplà.*

2.- El segon informe, de la **Direcció General del Patrimoni Cultural** del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, és favorable perquè segons diu no s'afecta al patrimoni arquitectònic ni arqueològic del turó de Gardeny.



3.- **L'Institut Geològic de Catalunya** referent a la composició, estructura i morfologia del sòl, emèt un informe favorable atès que el PEU del turó de Gardeny no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic, d'acord amb les dades de què es disposa.

4.- L'informe sobre **l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística**, emès per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, és favorable, si bé recomana introduir la següent millora:

- Considerar com a prioritària la integració del nou perfil proposat, en relació amb el perfil característic i global de Lleida (amb la Seu com a punt culminant), sobretot pel que fa a l'ús d'acabats, materials i tonalitats cromàtiques de les edificacions.

Resposta

Per donar satisfacció a aquestes qüestions, es proposa modificar els punts 4.3, apartat 2 –Fer del turó un punt de referència per a la ciutat de Lleida i reforçar-ne el sistema d'espais lliures i de d'equipaments- i 5.4 -El nou perfil del turó- de la Memòria i l'article 37 –Protecció del Paisatge- de la Normativa, de la següent forma:

Les edificacions previstes dins del sistema d'equipament comunitari de Gardeny d'accés, clau ECGa, utilitzaran materials i tonalitats cromàtiques que permetin l'adequada integració de les edificacions en el fons que esdevé el vessant de l'altiplà.

5.- L' informe de **l'Agència Catalana de l'Aigua** és favorable sempre i quan es tingui en compte tot l'exposat en el text:

- Abastament
 1. S'haurà de disposar de permís de connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable.
 2. L'ajuntament de Lleida serà el responsable de garantir el subministrament del PEU (en qualitat i quantitat).
 3. El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes en el Pla Hidrològic de la conca de l'Ebre, RD 1664/1998, de 24 de juliol.
- Sanejament
 1. Sistema separatiu. Les dues xarxes seran totalment independents, les residuals es conduiran cap a l'EDAR del sistema Lleida i les pluvials es vessaran al riu Segre.
 2. No serà necessari iniciar els tràmits de signatura d'un conveni de Sanejament.
 3. Serà de compliment el Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis públics de Sanejament.
- Despeses



Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament i sanejament (o bé d'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.

Resposta

1) Abastament:

Per incorporar els requeriments fets en els dos primers punts s'incorporarà en el punt 4.11 de la Memòria del pla –Proposta de xarxa d'abastament d'aigua potable- el següent apartat: *L'ajuntament de Lleida serà el responsable de garantir el suministrament d'aigua potable al PEU alhora que s'haurà de disposar de permís de connexió a la xarxa d'abastament.*

Respecte al consum de la ciutat de Lleida i les dotacions establertes a l'Annex 2 "Dotacions d'abastament i industrials" de l'Ordre del 13 d'agost de 1999, dir que si actualment Lleida consumeix 497 l/s i el PEU del turó de Gardeny preveu una demanda mitja de 7,91 l/s, vol dir que el consum final que tindrà la ciutat serà de 504,9 l/s, és a dir 315,16 l/habitant/dia.

A aquests efectes i recollint les dades de l'Annex 2 mencionat, a la ciutat de Lleida amb 138.416 habitants (idescat 2011), se li presuposen tres escenaris en funció de si la dotació és alta, mitja o baixa: 360, 330 i 300 l/habitant/dia.

Això vol dir que la dotació mitja admissible d'abastament urbà, inclosos els requeriments de Gardeny, de la ciutat de Lleida, se situa per sota de la demanda mitja de l'activitat industrial comercial en l'horitzó 2012, 330 l/habitant/dia.

2) Sanejament:

Respecte a les sol·licituds de l'informe en relació al sanejament, s'afegirà en el punt 2 de l'article 17 -Condicions de les xarxes d'abastament-, el següent text:

2. El sistema de recollides d'aigües pluvials i residuals ha de ser del tipus separatiu, des de la plataforma sortiran dos col·lectors d'evacuació (un de pluvials i un de residuals i no podrà existir interconnexió entre ambdues xarxes, les aigües residuals es conduiran cap a la EDAR del Sistema de Lleida i les pluvials es vessaran al riu Segre, sempre i quan el projecte d'urbanització no possibiliti l'aprofitament de les aigües de pluja pel reg de les zones verdes.

Pel que fa a la sol·licitud d'incloure l'obligatorietat de complir amb el Decret 130/2003, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis Públics de Sanejament, el mateix punt 2 de l'article 17 de la normativa del PEU inclou una frase on es posa de manifest la necessitat de donar compliment a tota la normativa sectorial que li és d'aplicació:



S'hauran d'observar les normatives sectorials d'aprofitament d'aigües.

3) **Despeses:**

Costejar les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament i sanejament (o bé d'ampliació de les existents) correspon als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització. A aquests efectes atès que aquest és un imperatiu legal, no és necessari incorporar cap text dins del document que reiteri l'esmentada obligació.

6.- L'informe de la **Direcció General de Comerç**, del Departament d'Empresa i Ocupació, és favorable condicionat als següents ajustos:

Antecedents:

La Normativa del PEU aprovat inicialment, estableix en el seu article 29, *Règim general d'usos*, que l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics i d'abastament és un ús principal de l'Equipament Comunitari de Gardeny, exceptuant l'abastament i venda en l'engròs.

La Normativa del PEU aprovat inicialment, estableix en el seu article 29, *Règim general d'usos*, que l'ús terciari, és un ús principal de l'Equipament Comunitari de Gardeny, però limitat al 10% del sostre.

L'article 89 del PGO de Lleida (modificat en la Modificació Puntual del PGO en relació a la regulació de l'ús comercial i posterior correcció d'errades) determina que l'ús terciari comprèn els usos d'oficines, establiment hotel·ler, recreatiu i restauració. Especificant que l'ús hotel·ler admet petits establiments comercials amb una superfície inferior al 5% del total.

Segons l'establert pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'Ordenació d'equipaments comercials i el plànol de Delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) 2010 de Lleida, de la Direcció General d'Urbanisme, el turó de Gardeny es troba fora de la TUC de Lleida, és a dir fora del sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial és el dominant i per tant no pot ubicar Petits Establiments Comercial (PEC).

En aquest sentit l'informe enuncia que al PEU del turó de Gardeny li és d'aplicació allò referent als Establiments Comercials Singulares (ECS), és a dir la venda a l'engròs, automoció, carburants, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció, sanejament, pirotècnia i jardineria.

Finalment estableix que la reserva feta en l'article 28 de la Normativa del PEU, *Dotació d'aparcament*, és insuficient si es té en compte que l'article 4 de l'Annex 4 del PGO de Lleida és



més restrictiu. Concretament el PEU reserva per a les edificacions no hoteleres 1 plaça d'aparcament per cada 80 m² de sostre i el PGO per a locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de 600 m² de superfície de venda, 1 plaça d'aparcament per cada 20m² de superfície de venda.

Prescripcions

- Recollir les prescripcions en la normativa del document, en referència a l'ús comercial.
- Modificar l'article 28 de la normativa del PEU, afegint la reserva per a locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de 600 m² de superfície de venda, 1 plaça d'aparcament per cada 20m² de superfície de venda. D'acord amb l'article 4 de l'Annex 4 del PGO de Lleida.

Resposta

1) Ús comercial:

En base a les consideracions fetes en l'informe respecte l'ús comercial, dir que l'admissió de petits establiments de caràcter complementari a l'ús hotelier -article 89 del PGO de Lleida-, no es contradiu amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'Ordenació d'equipaments comercials, si es té en compte el que diu el darrer paràgraf del punt 2 de l'article 9, *Localització i ordenació de l'ús comercial:*

Així mateix, els petits establiments comercials i els gran establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

L'ús complementari queda definit en el punt 1 de l'article 29 -Règim general d'usos- de la Normativa del PEU.

2) Dotació d'aparcament comercial:

Es completa l'article 28 de la Normativa del PEU afegint el següent text en el punt 2:
El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure pels hotels és d'una plaça d'aparcament per cada 120 m² de sostre. Per a la resta d'edificacions el nombre mínim és d'una plaça d'aparcament per cada 80 m² de sostre, excepte per a locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de 600 m² de superfície de venda, en que es reservarà una plaça d'aparcament per cada 20m² de superfície de venda.



7.- L'informe, de la **Direcció General de Transports i Mobilitat**, del Departament de Territori i Sostenibilitat, es favorable amb la següent recomanació:

- Que en la redacció dels projectes constructius es tinguin presents les recomanacions de l'Estudi de Mobilitat, especialment pel que fa referència a les mesures correctores proposades per garantir l'accés en transport públic col·lectiu al sector i a la construcció d'una passarel·la que es preveu connecti els instituts amb la part alta del turó

Resposta

1) Referent a la passarel·la:

En el PEU no hi ha cap passarel·la de nova construcció que es preveu connecti els instituts amb la part alta del turó. El que proposa el PEU es el desenvolupament d'un edifici de 11 plantes que connecti la Nacional II, davant dels instituts, amb la part alta del turó, en aquest cas si que es podria parlar d'un edifici pont o un edifici passarel·la de nova construcció. Per una altra banda el PEU preveu el manteniment de la passarel·la ja existent davant dels instituts.

8.- El darrer informe emès pel Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, és favorable amb una prescripció:

- En relació amb el punt 2.3.2 de l'Informe Ambiental del PEU, caldrà incloure en el projecte els àmbits concrets on es faran les restitucions dels hàbitats potencials i justificar les motivacions d'aquest canvi i les solucions adoptades.

Resposta

Per donar satisfacció a aquestes qüestions, es proposa modificar el punt 2.3.2 de l'Informe Ambiental i el punt 5.2 de la memòria en els seus apartats O4, en els següents termes: *Protecció dels espais on s'ha localitzat l'hàbitat d'interès comunitari (Pegano-salsoletea), excepte en els àmbits concrets on, si el projecte ho contempla, es prioritzi la restitució dels hàbitats potencials.*

Els projectes que desenvolupin les determinacions contingudes en el PEU, hauran de delimitar els àmbits concrets on es faran les restitucions dels hàbitats potencials i justificar-ne les motivacions i solucions adoptades.



V- ASPECTES INTRODUÏTS PER LA SECCIÓ DE PATRIMONI CULTURAL HISTÒRIC I ARTÍSTIC DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

Per part de l'Ajuntament hi ha un escrit de la Secció de Patrimoni Cultural, Històric i Artístic, de l'Ajuntament de Lleida, emès el 21 de juny de 2012, en el que es demana rectificar una errada material respecte als elements catalogats de les antigues casernes.

Antecedents

- Desde l'any 1982 les casernes de Gardeny estan catalogades en el Pla Especial de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic, nom de la fitxa HA 205.
- Amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, aquests elements catalogats passaren a ser Béns Culturals d'Interès Local.
- En la redacció del PGO de Lleida, es va posar de manifest la voluntat de l'Ajuntament de descatalogar alguns dels elements inclosos en el catàleg de 1982.
- Davant d'aquest interès, el Departament de Cultura de la Generalitat va emetre un informe en el que es requeria a l'Ajuntament de Lleida la necessitat de tramitar un expedient amb informe favorable d'un tècnic en patrimoni que justificués la seva descatalogació
- En cap moment es va procedir a descatalogar els edificis de Gardeny, mai es va fer la tramitació requerida.

Prescripcions

- 1- Revisar l'apartat 3.7.2. de la memòria i l'article 26 de la normativa.
- 2- Es considera que la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida hauria d'informar sobre els projectes de recreixement dels edificis existents (de PB+2 a PB+3)

Resposta

1) Respecte als elements catalogats:

Es proposa modificar l'apartat 3.7.2. de la memòria i l'article 26 de la normativa en els següents termes:

- Punt 3.7.2., *Casernes de Gardeny - infanteria i artilleria*, de la Memòria:
Les casernes foren construïdes en la època moderna, en la post-guerra, amb projecte dels enginyers militars Niubó-Gordillo. El conjunt està protegit pel Pla especial i catàleg dels elements històrics artístics de Lleida (fitxa HA 205), actualment en revisió.

Els edificis són d'estil neoracionalista. Són pavellons de planta baixa més dues plantes pis. Les façanes tenen un tractament de pell plana amb ritme de forats de funcionalisme i l'interior, planta lliure en forma de naus, agrupant serveis i oficines.



Es tracta d' un conjunt de construccions amb característiques clarament racionalistes tant en la seva concepció en planta com en la seva formalització en alçats, encara que en els edificis representatius té notables concessions d'un caire més historicista.

El conjunt per la seva estratègica situació, coronant la terrassa de Gardeny, junt amb el castell dels Templaris adquireix una gran importància paisatgística, això remarcat per la homogeneïtat de les construccions i les zones arbrades, fan de la terrassa de Gardeny, la més notable referència de la ciutat des del seu terme, després del turó de la Seu.

- Article 26 de la Normativa del PEU, *Protecció del patrimoni arquitectònic:*
 1. *Comprèn el edificis assenyalats en la fitxa HA 205 del Pla Especial de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic vigent.*
 2. *Les condicions d'ordenació i edificació són les que segueixen a continuació:*
 - *En el cas del castell de Gardeny: mantenir la textura, la formalització i el cromatisme i respectar el volum exterior, mentre que per l'interior es proposa mantenir l'estructuració funcional general, l'estructura portant, la textura, la formalització i el cromatisme.*
 - *Pels edificis de la plaça d'infanteria: mantenir l'ocupació en planta, la textura, la formalització i els materials de les construccions existents, respectant l'estructuració funcional general i el cromatisme de tot el conjunt. L'alçada màxima permesa serà de planta baixa més 3 plantes pis.*
 3. *Serà obligatòria la conservació i manteniment de les façanes protegides assenyalades en els plànols d'ordenació.*

2) Respecte als projectes de recreixement de les edificacions existents:

Es proposa afegir un darrer punt 4 en l'article 26 de la normativa:

4. Serà obligatori un informe favorable de la Comisió de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida per a desenvolupar els projectes de recreixement dels edificis catalogats pel Pla Especial de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic vigent.



VI - ASPECTES INTRODÛITS PER LES EMPRESES DE SERVEIS.

Finalment hi ha un darrer escrit de l'empresa Aqualia, Aigües de Lleida en el que es valora la proposta del PEU com a correcta, amb un seguit de puntualitzacions pel que fa a materials i instal·lacions:

- Sanejament:

Unicament es fan unes puntualitzacions sobre els materials a utilitzar i la instal·lació d'embornals i escomeses:

- Les canonades de material plàstic (polipropilè i polietilè) seran de diàmetre mínim interior de 400mm SN8 i les canonades de diàmetre 600mm i superior s'ern de formigó armat.
- Els embornals han de ser tipus bústia i sifònics de fosa dúctil amb pala refistrable per al seu manteniment tipus VBS – C250 de 400 kN segons norma EM-124, amb canonada de diàmetre interior mínim 200mm.
- Les connexions a col·lector general d'embornals i escomeses es faran amb el sistema de clip i es connectaran a l'alçada de la generatriu superior de la canonada. No podrà haver tampoc agrupacions d'escomeses de varis embornals. (Una escomesa per una connexió).
- En quant als pous de registre recordar que les tapes de clavegueram seran de fosa dúctil tipus REXEL de 40Tn estanca a infiltracions i disseny específic anti soroll (tipus Saint-Gobain). En les tapes s'hi llegirà "residual" o "pluvial" segons sigui el col·lector. Caldrà instal·lar pates d'accès de polipropilè en els pous.
- Recordar que cal aplicar la següent normativa, si correspon: RD 314/2006 de 17 de març pel que s'apova el Codi Tècnic de la Edificació i segons Document Bàsic HS Salubritat que inclou la secció HS5 Evacuació d'Aigües.

- Abastament:

Recorda que en la plaça d'artilleria es va realitzar una renovació de la xarxa d'aigua potable, en part aprofitable (canonades de diàmetres 125mm), avisa que caldrà desconectar i anul·lar el bombeig situat a l'avinguda Onze de Setembre, demana revisar la planificació de les canonades del dipòsit previst, d'acord amb el que estableix el Pla Director i finalment es fan unes puntualitzacions sobre els materials a utilitzar i els accessoris a instal·lar:

- Es recomana que s'instal·li Polietilè Alta Densitat PE100 PN10 fins a diàmetre 200mm i canonada de fosa dúctil en diàmetre 250mm i superior.
- Les boques de reg s'instal·laran amb trampilló per a comptador diàmetre 20mm. El comptador serà instal·lat per la concessionària prèvia alta delmateix.
- Els hidrants s'instal·laran amb vàlvula de comandament I arqueta per a comptador Irrimag. El comptador serà instal·lat per la concessionària prèvia alta delmateix.



- Les escomeses d'aigua potable s'instal·laran amb clau de pas (precintada) i armari a façana.
 - Adjuntem detalls de tapes per a vàlvula de sectorització (AVK), per clau de pas (15x15), detall constructiu de la ventosa i rasa tipus per a instal·lació de la xarxa d'aigua potable en vorera i calçada.
 - Recordar que cal aplicar la següent normativa, si correspon: RD 314/2006 de 17 de març pel que s'aprovà el Codi Tècnic de la Edificació i segons Document Bàsic HS Salubritat que inclou la secció HS4 subministrament d'aigua i el Pla de vigència i control que en l'article 10.7.2 desenvolupa l'art.13 del RD 140/2003 sobre noves instal·lacions o modificacions de les existents i presentar-lo al director dels Serveis Territorial de Salut. (Sempre que se superi els 500ml de la canonada).
- Respecte a la documentació final d'obra: estableix que caldrà fer contar en la memòria i plec de condicions que s'entregarà a la concessionària, la següent documentació: plànols As Built, proves de pressions i estanqueïtat de la xarxa d'aigua potable, proves d'estanqueïtat i inspecció amb càmera de la xarxa de clavegueram, garantia i característiques dels materials instal·lats.

Resposta

1) Respecte a les puntualitzacions que es fan tant de sanejament, d'abastament o de documentació final d'obra:

Dir que les aportacions fetes hauran de ser preses en consideració durant la redacció dels projectes d'urbanització que desenvolupin el PEU, documents que establiran amb més concreció la definició de les xarxes, garantint-ne el seu correcte funcionament.

2) Respecte a la xarxa renovada de la plaça d'artilleria:

Es manté la proposta feta pel PEU respecte la xarxa d'aigua potable, perquè es considera que seran els projectes d'urbanització els que acabin determinant la configuració de les xarxes de serveis. Tot i això en l'article 40 de la Normativa del PEU s'ha afegit una darrer apartat en el que s'especifica:

"3. Els projectes d'urbanització que executin les determinacions contingudes en el pla, hauran de preveure, en la mesura que sigui possible, el reaprofitament de les xarxes de serveis existents".

3) Pel que fa a la canonada del dipòsit previst:

La proposta feta pel PEU en relació a la xarxa d'aigua potable, estableix els mateixos diàmetres que el Pla Director esmentat, 800mm de diàmetre per la canonada d'alimentació i 500mm per la de sortida. Tot i això s'ha detectat una errada material en la ubicació del nou dipòsit, doncs en el document de l'aprovació inicial aquest s'havia col·locat en el mateix lloc



on marcava el Pla Director. En conseqüència el dipòsit previst s'ha traslladant a la Unitat edificable 18 qualificada amb la doble clau ECGn/IN.

4) **Anul·lació del bombeig situat a l'avinguda Onze de Setembre:**

No es recull la sol·licitud d'anul·lar el bombeig situat a l'avinguda Onze de Setembre doncs es considera que aquesta consideració no és la competència del PEU.



2. ANNEXOS

Annex 1: Llistat de les al·legacions i informes presentats pels Organismes Oficials.

Annex 2: Fitxes resum de les al·legacions i informes presentats.

Annex 3: Justificació de determinades alineacions obligatòries.



**Annex 1: Llistat de les al·legacions i informes presentats pels Organismes
Oficials.**



REGISTRE	DATA @	NOM AL·LEGANT	DNI	EN REPRESENTACIÓ	DNI	ADREÇA
23821	05/06/2012	ONÉSIMO GERMÁN HERNÁNDEZ MARTOS				C/ de la Estació, núm. 10, 25153 Puigverd de Lleida
24351	08/06/2012	MONTSERRAT GINÉ MACIÀ		COAC LLEIDA		C/ Canyeret, núm. 2, 25007 de Lleida
24731	12/06/2012	AGUSTÍ FONTS I CAVESTANY		IRTA	Q-5855049-B	Passatge de Gràcia, núm. 44 3r, 08007 de Barcelona
25999	15/06/2012	MARC ALEXANDRE OLIVER JOLI	476922368	FRANCESC OLIVER ESPINO	40864578H	C/ Comtes d'Urgell, núm. 4BIS 1º2º, 25153 de Lleida
REGISTRE	DATA @	ORGANISME redactor	ORGANISME sol·licitant	RESOLUCIÓ		
27927	02/07/2012	OTAAIA	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE		
27927	02/07/2012	DG DEL PATRIMONI CULTURAL DE LLEIDA	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE		
27927	02/07/2012	INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE		
29875	16/07/2012	EIIP, DG D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE		
29875	16/07/2012	ACA	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE CONDICIONAT		
30530	20/07/2012	DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ	GENERALITAT. DEPARTAMENT D'EMPRESA I OCUPACIÓ	PRESCRIPCIONS		
32373	02/08/2012	DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS I MOBILITAT	GENERALITAT. DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT	FAVORABLE		
35770	10/09/2012	DEP. D'AGRICULTURA, RAMADERIA, PESCA, ALIMENTACIÓ I MEDI NATURAL		FAVORABLE CONDICIONAT		
		SECCIÓ DE PATRIMONI CULTURAL HISTÒRIC I ARTÍSTIC	AJUNTAMENT DE LLEIDA	PRESCRIPCIONS		
		AQUALIA	AJUNTAMENT DE LLEIDA	FAVORABLE		

Annex 2: Fitxes resum de les al·legacions i informes presentats.

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line followed by a series of stylized, wavy loops.

<u>Al·legant</u> <u>Representant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Tipus</u>	<u>Àrea</u>
1 ONÉSIMO GERMÁN HERNÁNDEZ MARTOS	23821		Fora àmbit

CONTINGUT Ref. Cadastral: 1190703CG0019S

Finques al·legants: finques que conformen el sòcol inferior del turó

1- Restablir l'edificabilitat del sòcol inferior del turó.

Dotar a la resta de l'edificació del sòcol inferior d'una edificabilitat equivalent a la sustrata per a les finques afectades (expropiades)

2- Flexibilitat d'usos.

Potenciar el sòcol inferior amb un gruix d'usos residencials i terciaris

3- Impugnar el preu d'expropiació de 1,46 euros/m2.

Substituir-lo per una valoració del sòls propers, tenint en compte la seva situació actual (urbana) en el que respecte a qualificació i classificació, així com l'edificabilitat perduda i no reposada en una altra part de la parcel·la.



<u>Al·legant</u> <u>Representant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Tipus</u>	<u>Àrea</u>
2 COAC Demarcació Lleida MONTserrat GINÉ MACIÀ	24351		General

CONTINGUT Al·legació General

**1- Mobilitat. Completar les conclusions de l'Estudi de Mobilitat amb mesures més propositives i aportar major concreció de les solucions.
Garantir la capacitat del Pla per acollir els possibles escenaris futurs.**

1.1- Augmentar el grau de definició dels mecanismes d'accés no rodat. Sobretot en els edificis d'accés, preveure espais d'aparcament vinculats, preferentment dins de l'àmbit. Contemplar la velocitat i capacitat d'accés dels edificis en els moments punta

1.2- Sistema viari dalt de l'altiplà. Garantir que les amplades viàries tenen capacitat i flexibilitat suficient per possibilitar seccions de funcionament de calçada adients a les previsions d'ús, sobretot en trams entre alineacions de façana obligatòries.

1.3- Previsions d'aparcament dalt de l'altiplà. Garantir que la capacitat d'aparcament en els propis edificis a construir de noyu i en les previsions exteriors és adequada. Evitar un excés de VU transformats en aparcaments.

2- Edificació. Justificar determinades alineacions obligatòries, per exemple en l'edifici que ocupa part de l'antiga caserna d'artilleria, l'existència del qual s'hauria de revisar i justificar

3- Grafisme. Simplificar el gràfisme emprat en els plànols normatius de condicions de l'ordenació. Suprimir les línies indicatives de futura urbanització

<u>Al·legant</u> <u>Representant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Tipus</u>	<u>Àrea</u>
3 IRTA	24731	Parcel·la	
AGUSTÍ FONTS I CAVESTANY			
CONTINGUT	Finques al·legants: Parcel·la U12, ECGE, Fruïtcentre, emplaçada dalt del turó		
	Antecedents: El PEU per a la parcel·la U12, atribueix un sostre màxim edificable de 9.000 m2st		
	1- Atribuir un dret de sostre màxim edificable de com a mínim 10.637,11 m2 de sostre.		



<u>Al·legant</u> <u>Representant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Tipus</u>	<u>Àrea</u>
4 MARC ALEXANDRE OLIVER JOLI FRANCESC OLIVER ESPINO	25999		Parcel·la
CONTINGUT	Ref. Cadastral: 1190722CG0019S0001PX		
	Finques al·legants: c/ Eduard Toldra, núm. 13, finca ubicada en la vessant sud, dins del PEU		
	1- Tenir en compte tots els propietaris i que se'ls notifiqui qualsevol afectació		
	2- Considerar la seva propietat com un edifici privat dins del PEU, mantenir la propietat		



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
1 OT D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT	27927	02/07	Favorable
CONTINGUT FAVORABLE			
Recomanació; 1- Procurar utilitzar materials i tonalitats cromàtiques que permetin l'adequada integració de les edificacions, en el sistema d'equipament clau ECGa, en el fons que esdevé el vessant de l'altiplà			



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
2 DG DEL PATRIMONI CULTURAL DE LLEIDA GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT CONTINGUT FAVORABLE No hi ha afectació al patrimoni cultural	27927	02/07	Favorable



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
3 INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT CONTINGUT FAVORABLE	27927	02/07	Favorable

No afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
4 EIIP, DG D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URB GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT	29875	16/07	Favorable
CONTINGUT FAVORABLE			

Recomanació;

1- Considerar com a prioritària la integració del nou perfil proposat, en relació amb el perfil característic i global de Lleida (amb la Seu com a punt culminant), sobretot pel que fa a l'ús d'acabats, materials i tonalitats cromàtiques de les edificacions (tenint en compte el caràcter singular de l'ordenació reforçat pel edifici connector).



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
5 AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT	29875	16/07	
CONTINGUT FAVORABLE CONDICIONAT			
1- Abastament			
1.1- S'haurà de disposar de permís de connexió a la xarxa d'abastament d'aigua potable.			
1.2- L'ajuntament de Lleida serà el responsable de garantir el subministrament del PEU (en qualitat i quantitat).			
1.3- El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes en el Pla Hidrològic de la conca de l'Ebre, RD 1664/1998, de 24 de juliol.			
2- Sanejament			
2.1- Sistema separatiu. Les dues xarxes seran totalment independents, les residuals es conduiran cap a l'EDAR del sistema Lleida i les pluvials es vessaran al riu Segre.			
2.2- No serà necessari iniciar els tràmits de signatura d'un conveni de Sanejament".			
2.3- Serà de compliment el Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis públics de Sanejament.			
3- Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament i sanejament (o bé d'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.			



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
6 DIRECCIÓ GENERAL DE COMERÇ GENERALITAT. DEP. D'EMPRESA I OCUPACIÓ	30530	20/07	Prescripcions

CONTINGUT PRESCRIPCIONS**Antecedents:****Proposta d'usos del PEU:**

Usos terciaris: 10% del sostre total = 23.080,86 m²st. Repartits en hotelers, petits establiments comercials amb una superfície inferior al 5% del total i restauració.
Usos logístics: igual que en PGO, però exclouent la venda a l'engròs.

Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials:

Gardeny es situa fora de la trama urbana consolidada de Lleida (TUC), els petits establiments comercials només es poden instal·lar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant.

Al PEU li correspon li és d'aplicació allò referent als ECS (singulars), és a dir venda a l'engròs, automoció, carburants, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció, sanejament, pirotècnia i jardineria .

1- Recollir les prescripcions en la normativa del document, en referència a l'ús comercial.

2- Dotació d'aparcament: modificar l'article 28 de la normativa del PEU, afegint una reserva d'1 plaça d'aparcament per cada 20m² de superfície de venda en locals de més de 600m² de superfície de venda. D'acord amb l'article 4 de l'Annex 4 del PGO de Lleida



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
7 DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS I MOBILITAT GENERALITAT. DEP. TERRITORI I SOSTENIBILITAT	32373	02/08	Favorable
CONTINGUT FAVORABLE			

Recomanació:

Que en la redacció dels projectes constructius es tinguin presents les recomanacions de l'Estudi de Mobilitat, especialment pel que fa referència a les mesures correctores proposades per garantir l'accés en transport públic col·lectiu al sector i a la construcció d'una passarel·la que es preveu connecti els instituts amb la part alta del turó



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
8 DEP. D'AGRICULTURA, RAMADERIA, PESCA, ALIMENTACIÓ I MEDI NATURAL		10/09	Prescripcions
CONTINGUT FAVORABLE			
Prescripció; Caldrà, en relació amb el punt 2.3.2 de l'informe ambiental del PEU, d'incloure en el projecte els àmbits concrets on es faran les restitucions dels hàbitats potencials i justificar les motivacions d'aquest canvi i les solucions adoptades.			



<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
9 S. PATRIMONI CULTURAL HISTÒRIC I ARTÍSTIC AJUNTAMENT DE LLEIDA		21/06	Prescripcions
CONTINGUT	Errades respecte als elements catalogats de les antigues casernes Les casernes de Gardeny estan catalogades en el PE de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic de l'any 1982, HA 205. A partir de la llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, passen a ser BCILs. En cap moment s'ha procedit a descatalogar els edificis de Gardeny. Encara que va ser voluntat de l'ajuntament, mai s'ha fet la tramitació pertinent.		
	1- Revisar l'apartat 3.7.2. de la memòria i l'article 26 de la normativa.		
	2- Es considera que la Comissió hauria d'informar sobre els projectes de recreixement dels edificis existents (de PB+2 a PB+3)		



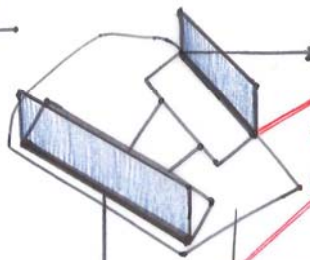
<u>Organisme redactor</u> <u>Organisme sol·licitant</u>	<u>núm. Registre</u>	<u>Data</u>	<u>Resolució</u>
10 AQUALIA AJUNTAMENT DE LLEIDA		20/03/13	Favorable
CONTINGUT	En relació a la xarxa de sanejament: La proposta descrita es dóna per correcta i únicament es fan unes puntualitzacions sobre els materials a utilitzar i la instal·lació. En relació a la xarxa d'aigua potable: Recorda que en la plaça d'artilleria es va realitzar una renovació de la xarxa d'aigua potable, en part aprofitable (canonades de diàmetres 125mm) Avisa que caldrà desconectar i anul·lar el boboi situat a l'avinguda onze de setembre. Demana revisar la planificació de la canonada d'alimentació del dipòsit previst, d'acord amb el que estableix el Pla Director. Finalment la proposta descrita es dóna per correcta i únicament es fan unes puntualitzacions sobre els materials a utilitzar i els accessoris a instal·lar.		



Annex 3: Justificació de determinades alineacions obligatòries.

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line followed by a series of stylized, overlapping loops and curves.

V1

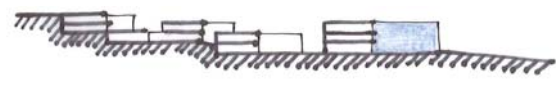
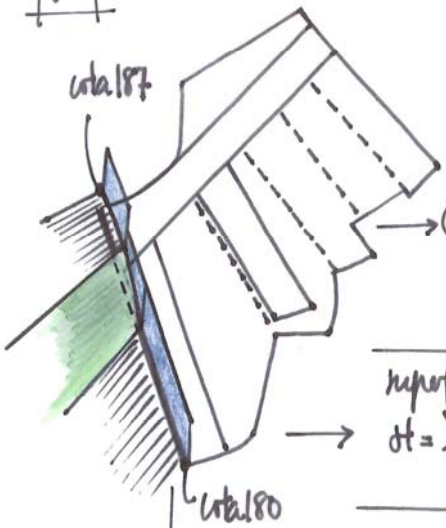


fins a l'inici de la corba, per facilitar la pega arquitectònica ①
 ② obertura de vinals cap al costat oest del turó i cap a la pega hotelera des de l'eix peatonal

superf = 4785'31	B+3
jeu = 2	B+4
st = 9570'62m ² st	Hmàx = 18'5

③ Pega singular (crear façana hotelera) vista des de la línia del TGV i la Nacional. Arquitectura comunicativa

V2

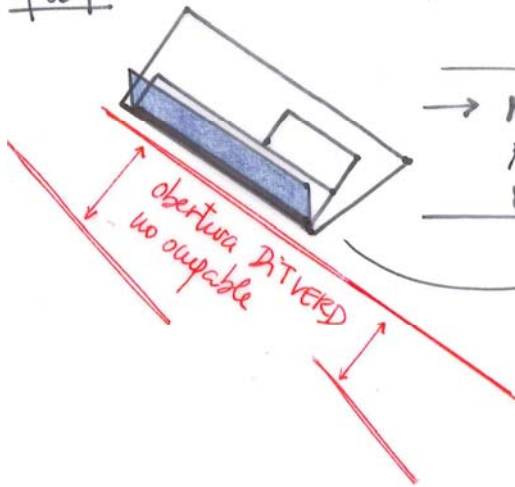


② l'ambició d'algada entre edificacions voluntat de crear l'edifici escala

superf = 9815'10	B+3
st = 15.000 m ² st	Hmàx = 15m

① Pega singular (crear l'nova façana al costat oest del turó, l' de les més exposades) vista des de la línia del TGV i la Nacional. Edifici ACCÉS/ESCALA

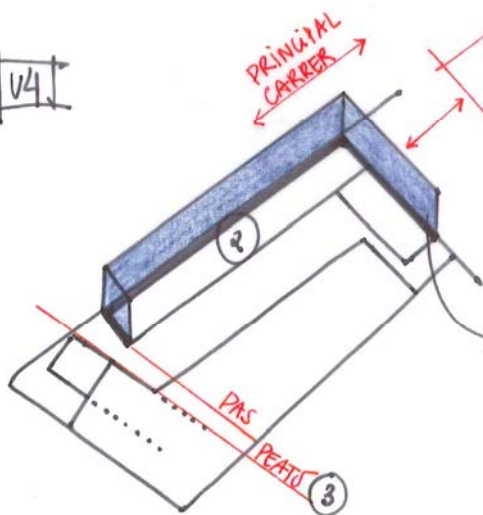
UB



→ $n_{\text{upf}} = 3525,24$	$O_{\text{up}} = 75\%$
$i_{\text{eu}} = 2$	B+3
$H = 7050,48 \text{ m}^2$	$H_{\text{màx}} = 15 \text{ m}$

① Limitar l'avançament de l'edifici per no ocupar el dit verd del costat est del turó. Deixant un pas peatonal per davant de l'edifici.

V4

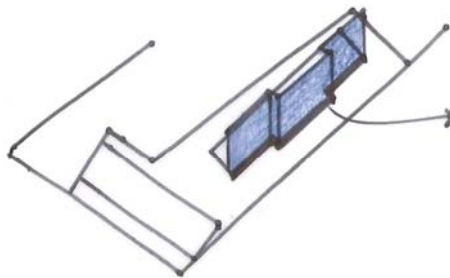


→ $n_{\text{upf}} = 5081,05$	$O_{\text{up}} = 75\%$
$i_{\text{eu}} = 2$	B+3
$H = 10.162,1$	$H_{\text{màx}} = 15$

① No adelantar més l'alineació voluntat de crear un límit per no ocupar l'espai lliure que queda al costat est

- ② Alineació sobre el carrer principal, aquella via a prop de la plataforma. Front edificat
- ③ Entar la superfície d'aquest pas peatonal que porta a la plaça d'antenna

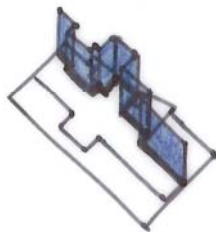
V5



→ 42810'55 Ocup 50%
 ieu=2 B+3
 It=8421'00 Hmàx = 15 m.

Edifici Agricultura
 Façana protegida, edifici preexistent

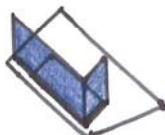
V6



Edifici
 Façana protegida, edifici preexistent

→ superf = 2311'40 B+3
 ieu=2 Hmàx = 15 m
 It = 4622'80

V7

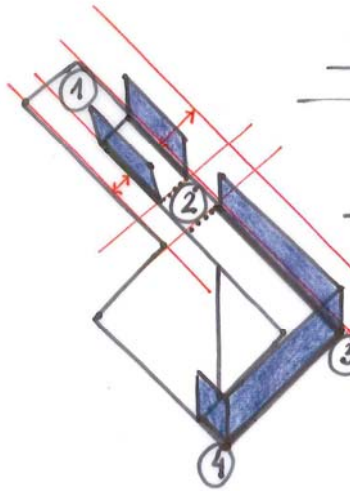


CPD
 Edifici amb projecte executat.

→ superf = 1250'88 B+3
 ieu=2 Hmàx = 15
 It = 2501'76

Es fixen les alineacions que conformen la façana sud-oest la més exposada visualment. S'allarga l'alineació actual i es permet una construcció de més alçada.

V8



→ superf = 5857,00

Ocup 70%

iecu = 2

Hmáx = 15

st = 11614 m²st

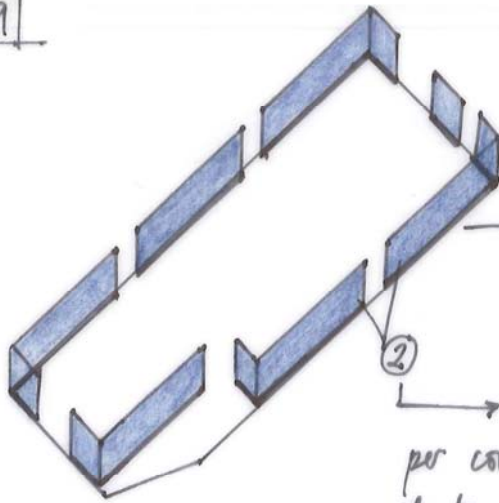
B+3

L'antiga amb les 3H operatives i el fruit cente. Es fixen aquestes dues alineacions perquè es vol aconseguir una cuilla edificada que interaccioni els dos caners.

Únicament es fixa aquesta petita alineació perquè es bruna no condicionar la façana a la plaça d'antilla. Donar flexibilitat a l'edificació resultant.

- ① Es marquen les dues alineacions paral·leles, perquè a ambdós costats es vol deixar un pas, el cost peatonal i l'est rodat prohibitius d'adelantar més l'edificació
- ② Es proposa un edifici pont que permeti continuar l'eix longitudinal nord (peatonal) que entrelliga els tres dits veds de la plataforma, així que es proposa 2 alineacions obligatòries únicament en planta baixa

V9

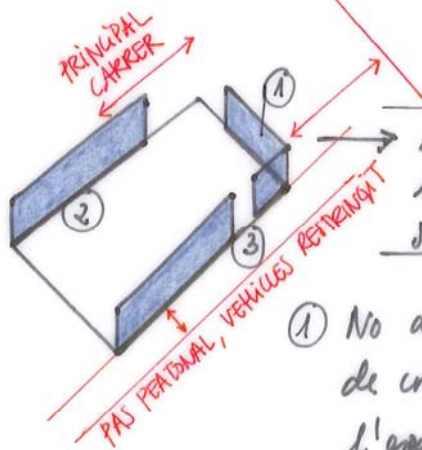


superf. = 11322'95 B+3
 It = 23.000 Hmàx = 15m

→ 3 H operatives, edificis rehabilitats. Fasces protegides, edific. existents

→ Es planteja de uns blocs per configurar el front sud de dalt de la plataforma. Alineacions obliquetria

V10

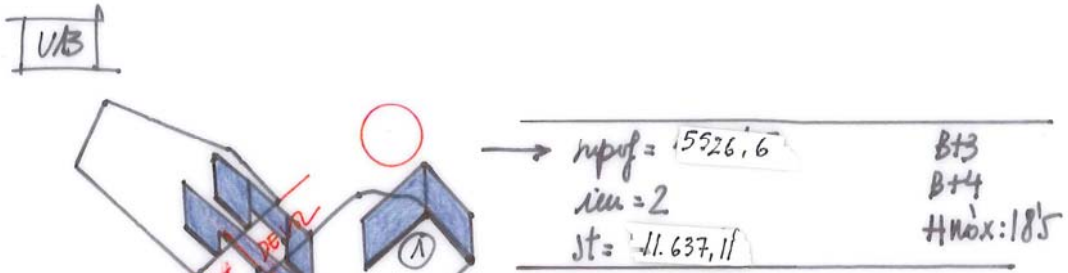
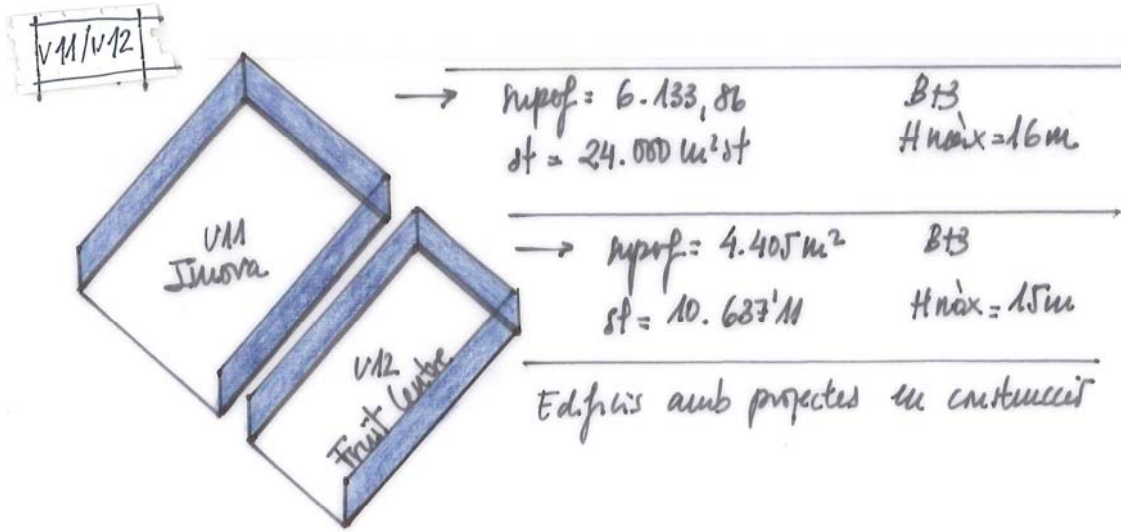


superf. = 4.299'56 Ocup = 75%
 It = 2 B+3
 It = 8.599'12 m³ Hmàx = 15m

① No adelantar més l'alineació, evitant de crear un front per no ocupar l'espai lliure que queda al costat est

② Alineació sobre el carrer principal, aquella via a l'entrada de la plataforma. Front edifici

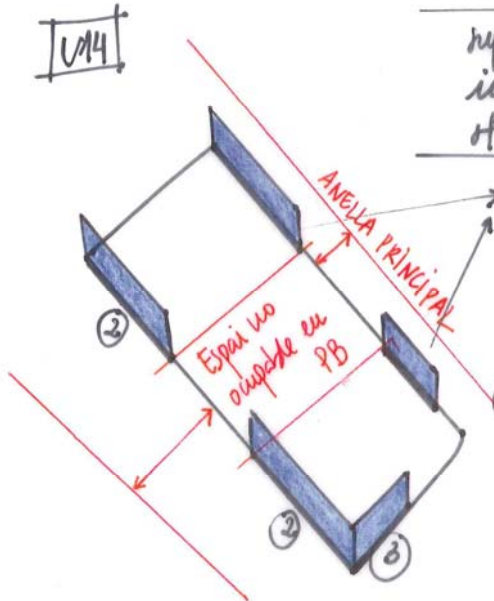
③ Alineació obliquetria sobre l'INNOVA, creant d'un pas de trànsit restringit, a peu plan, i sobre tot peatonal



① Alineació obligatòria que ajuda a crear el pas de peatonal a la rotonda d'accés al PCITAL. Primera impremta

② Edifici punt que s'ubricula a l'eix principal (anella vial) porta d'entrada al PCITAL. Us hotelier, infraestructura especial

U14



$n_{pof} = 8749'26$
 $i_{cu} = 2$
 $It = 17.498'52$

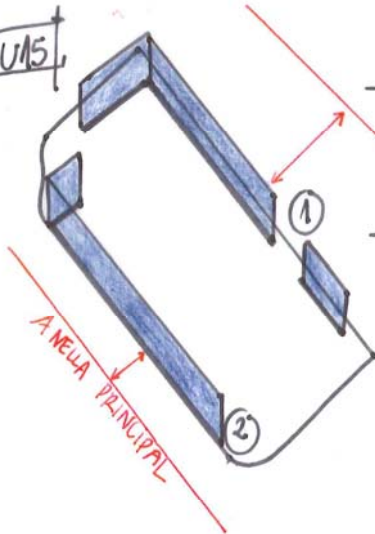
Ocup 30%
 B+3
 $H_{m\grave{a}x} = 15m$

Alineacions sobre l'auella viaria principal de la plataforma. Longitud de façana edificada

② Alineacions obliques, profile no es va fer s'adelanti i enmarcar l'espai lliure que queda al costat est

③ Longitud del front mit edificat de la plataforma

U15



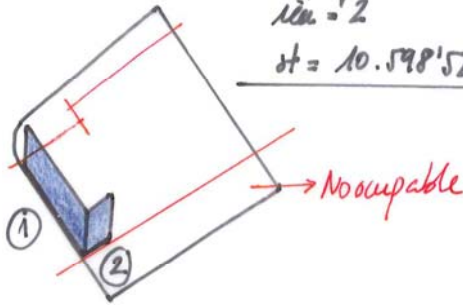
$n_{pof} = 8794'26$
 $i_{cu} = 2$
 $It = 17588'52$

Ocup = 35%
 B+3
 $H_{m\grave{a}x} = 15$

② Alineacions sobre l'auella viaria principal de la plataforma. Longitud de façana edificada

① Alineacions obliques. Voluntat de no adelantar més l'alineament i crear un límit per no ocupar l'espai lliure que queda al costat est

V16

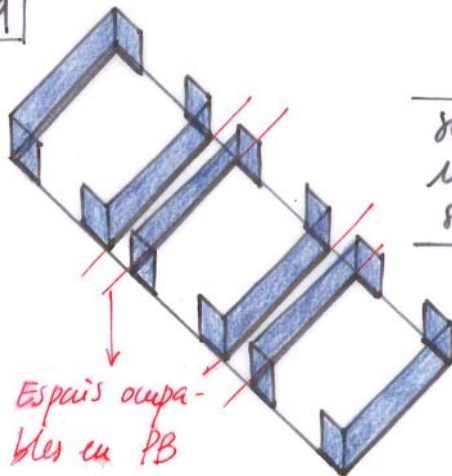


Superf. = 5299,26
 nú. = 2
 st = 10.598'52

Ocup = 75%
 B+3
 Hmàx 15m

- ① Alineant a nivell principal creant de façana
- ② Espai no ocupable ni en PB, ni en planta pis. Donar continuïtat a l'espai públic generat en el front sud de la part alta del turó

V19

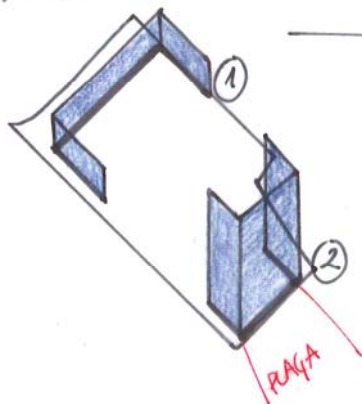


Superf. = 9.457,07
 nú. = 2
 st = 18.914'14

B+3
 Hmàx = 15

Façanes protegides, edif. existents

V20



Superf. = 5497,85
 st = 15.000

B+3 H=15m
 B+10 H=44m

- ① Edifici d'accés dalt de la plataforma. Alineant a nivell principal (aurella)
- ② Creant d'un edifici en alçada per donar a un accés al turó. Alineant a la nova planta penista