

**PLA ESPECIAL CAMPUS DE CAPPONT: ORDENACIÓ
SECTOR EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC).
UNIVERSITAT DE LLEIDA (UdL)**

Sector (compres entre els carrers):
Jaume II – Avinguda de L'Estudi General – Pere Cabrera

TEXT REFÓS – NOVEMBRE 2014



PROMOTOR :	UNIVERSITAT DE LLEIDA (UdL)
EMPLAÇAMENT:	PLAÇA VICTOR SIURANA, 1
LOCALITAT:	LLEIDA (25003)
COMARCA :	EL SEGRÀ
PROVÍNCIA:	LLEIDA
AUTORS:	AREN CONSULTORS. S.L.P.

Índex

MG. Dades Generals.

MG.1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

MG.1.2. PROPIETAT.

MG.1.3. TÈCNIC/S REDACTOR/S.

MG.1.4. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

MD. Memòria.

MD.1. ANTECEDENTS

MD.2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

MD.3. PLANEJAMENT VIGENT

MD.3.1. Condicions urbanístiques relatives a la qualificació urbanística.

MD.3.2. Condicions urbanístiques relatives a la ordenació edificació aïllada sobre parcel·la.

MD.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.4.1. Objecte de la Proposta.

MD.4.2. Característiques Edificatòries.

4.2.1. Situació volumètrica.

4.2.2. Ordenació de façanes.

MD.4.3. Característiques de la Urbanització.

MD.4.4. Quadre de Paràmetres.

MD.4.4.1. Paràmetres relatius al Planejament, situació actual i PE.

MD.4.4.2. Resum de paràmetres urbanístics relatius a l'edificació existent i projectada.

MD.4.4.3. Paràmetres relatius al volum edificable.

MD.5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.5.1. Justificació Legal

MD.5.2. Justificació Urbanística

MD.5.2.1. Precedents

MD.5.3. Justificació arquitectònica

MD.5.4. Justificació funcional

MD.5.5. Justificació de les condicions particulars d'aparcament

MD.5.6. Justificació de la mobilitat sostenible

MD.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

MD.6.1. Punts bàsics als quals dona resposta l'informe.

MD.6.2. Informe.

MD.6.2.1. Hisenda pública afectada.

MD.6.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

MD.6.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

MD.7. DOCUMENT COMPRESIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART. 8.5.a) DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010 DEL 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.

MD.7.1. Art. 8.5.a) Primer.

MD.7.2. Art. 8.5.a) Segon.

MN. Normativa.

Art. 1. Condicions Urbanístiques del Pla Especial.

Art. 2. Aplicació subsidiària del PGL.

Art. 3. Elements tècnics d'instal·lacions i construccions auxiliars

Art. 4. Usos.

Art. 5. Separacions a Llindars.

Art. 6. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida.

Annex 1

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA INFORMATIVA.

Annex 2

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.

Annex 3

PLANIMETRIES HISTORIQUES (ANTERIOR PLANEJAMENT DERIVAT EN L'ÀMBIT DEL PE).

MG. Dades Generals.

MG.1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objectiu del present Document és regular urbanísticament mitjançant planejament derivat corresponent:

**PLA ESPECIAL CAMPUS DE CAPPONT: ORDENACIÓ SECTOR EQUIPAMENTS COMUNITARIS (EC).
UNIVERSITAT DE LLEIDA (UdL)**

**Sector comprès entre els carrers:
Jaume II – Avinguda de L'Estudi General – Pere Cabrera**

L'àmbit al que es refereix el present Pla Especial es situa en l'emplaçament següent:

ADREÇA	Jaume II – Avinguda de l'Estudi Gral – Pere Cabrera	NÚM. PARCEL·LA	-
ZONA / BARRI	Cappont	REF. CADASTRAL	2091701CG0029A0001HH 2091701CG0029A0002JJ 2091701CG0029A0003KK 2290401CG0029A0001YH 2290402CG0029A0001GH
POBLACIÓ	Lleida	CODI POSTAL	25001
MUNICIPI	Lleida	COMARCA	Segrià

MG.1.2. PROMOTOR.

UNIVERSITAT DE LLEIDA (UdL)		NIF	Q755000G
ADREÇA	Plaça Víctor Siurana,	NÚM.	1
ZONA / BARRI	Zona Universitat – Rambla Aragó (AAVV Universitat)	REF. CADASTRAL	1799401CG0019H001ZY
POBLACIÓ	Lleida	CODI POSTAL	25003
MUNICIPI	Lleida	COMARCA	Segrià
TELÉFON	973 70 20 00	FAX	-

MG.1.3. TÈCNIC/S REDACTOR/S.

AREN CONSULTORS, SLP		NIF	B25670761
ARQUITECTE	Xavier F. Rodríguez Padilla	COL. NÚM.	37793-7
ARQUITECTE	Josep M. Burgués Solanes	COL. NÚM.	37651-5
DIRECCIÓ	Comerç	NÚM	38, entresòl 4ª
MUNICIPI	Lleida	CÓDIGO POSTAL	25007
TELEFON	973 25 43 83	FAX	973 24 96 55

MG.1.4. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

EXCM. AJUNTAMENT DE LLEIDA – LA PAERIA		N.I.F.	P2515100B
DIRECCIÓ	Plaça de la Paeria	NÚM.	1
POBLACIÓ	Lleida	CODI POSTAL	25007
PROVINCIA	Lleida	COMARCA	El Segrià
TELÉFON	973.700.300	FAX	973.700.300

Lleida, Novembre de 2014

AREN Consultors S.L.P.:

Xavier F. Rodríguez i Padilla
Arq. Col. Núm. 37793-7

Josep Mª Burgués i Solanes
Arq. Col. Núm. 37651-5

MD. Memòria.

MD.1. ANTECEDENTS

El present PE es redacta a petició de la propietat Universitat de Lleida, donada la manca del present document de planejament derivat en els darrers anys, en els que s'ha anat ampliant la edificació per tal de consolidar les condicions urbanístiques del conjunt de les parcel·les, a fi de deixar establerts els condicionats concrets per enllestir la edificació restant en les parcel·les per als propers anys.

Actualment, les parcel·les estan qualificades com a Equipament Comunitari (EC), formant i consolidant el que es coneix com el "Campus Cappellet", propietat de La universitat de Lleida, en la seva totalitat, tant el sòl com la edificació que s'hi emplaça.

Per tal de simplificar la denominació dels sols i evitar confusions, d'ara en endavant la parcel·la sita a la façana de Jaume Segon es denomina **Àmbit 1**, i la que dona façana a Pere Cabrera, es denomina **Àmbit 2**.

La situació actual urbanística d'ambdòs polígons està sota correcte compliment del Pla General de Lleida, a nivell d'usos, edificabilitat, etc. En aquests mesos, s'està regularitzant la cessió de vials de l'àmbit de Jaume II i Avda de l'Estudi General, per part de la Universitat de Lleida, a favor de l'Ajuntament de Lleida.

Actualment, l'estructura parcel·laria està conformada per una banda per la finca corresponent a la parcel·la denominada Àmbit 1, amb referència cadastral nº 2091701CG0029A0001HH / 2091701CG0029A0002JJ / 2091701CG0029A0003KK, i per l'altra la finca corresponent a la parcel·la Àmbit 2, amb les referències 2290401CG0029A0001YH i 2290402CG0029A0001G, totes elles 100% propietat de la Universitat de Lleida (en endavant UdL).

MD.2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit del Pla Especial està situat al Campus de Cappellet de la Universitat de Lleida, a l'extrem sud-oest de la població, i engloba la totalitat del sistema d'equipaments del marge esquerre situada entre els carrers Jaume II, Pere Cabrera i Avinguda de l'Estudi General, parcel·les dels Àmbits 1 i 2 següents:

- 2091701CG0029A0001HH
- 2091701CG0029A0002JJ
- 2091701CG0029A0003KK
- 2290401CG0029A0001YH
- 2290402CG0029A0001GH

Topogràficament l'àmbit del PE no presenta desnivells considerables. La vialitat del Sector té la urbanització completament executada. En la documentació gràfica es grafia l'abast concret de l'àmbit d'intervenció.

La superfície del sòl afectat per l'àmbit del present Pla Especial és de **87.664,80 m²**. Aquesta superfície es correspon als dos Àmbits descrits en la documentació gràfica.

MD.3. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent en l'àmbit és el Pla de d'Ordenació Urbana de Lleida, amb Text refós aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data de 16 de gener de 2003 i publicat al DOGC nº3924 en data de 14 de juny de 2003.

MD.3.1. Condicions urbanístiques relatives a la qualificació urbanística.

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

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

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

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

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

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

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

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

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

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

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

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

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

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

- b) *Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.*
- c) *Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assoliment de 30° d'inclinació.*
3. *Per a la resta d'equipaments i dotacions s'assenyalen les condicions següents:*
- a) *Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1000 m².*
- b) *Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.*
4. *Amb caràcter general les edificacions destinades a equipament tindran caràcter d'edificació aïllada, excepte que formin part d'una illa on existeix edificació tancada, en aquest cas l'ajust de les condicions d'ordenació es realitzarà amb Estudi de Detall.*
5. *Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards impossibiliti l'acompliment de la condició 2.a) d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent a l'equipament local de forma contigua al Sistema General adequat -donat el cas que aquest existeixi- o als espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives.*

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) *La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.*
- b) *L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.*
- c) *L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.*

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

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

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

- a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²t/m²s.
- b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.
- c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny.

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

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

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

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²t/m²s.
- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
- c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la, qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

MD.3.2. Condicions urbanístiques relatives a la ordenació edificació aïllada sobre parcel·la.

APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

Art. 71 Intensitat d'edificació màxima

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, les distàncies als llindars i l'alçada màxima segons determinen les normes de cada zona.

Art. 72 Ocupació màxima en planta

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.

2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi-soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi-soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.

3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.

Art. 74 Alçària de l'edificació

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui una tal consideració.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construïxin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa.

2. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçària no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm.).

b) No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'Art. 65.3 a.

c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.

d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 75 Cossos sortints

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'Art. 54 d'aquestes Normes, i específicament en el seu apartat 2.a) per tal de calcular la distància als límits de propietat.

Art. 76 Separacions mínimes

Es fixen distàncies de l'edificació, principals enfront de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves mitgeres laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

Art. 77 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, barbacoes o focs a terra, quioscs i garites de control, i altres usos similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.

3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits.

Art. 78 Tancaments de parcel·la

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.

4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la condició de projectar una ombra màxima de 45° (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

Art. 79 Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels límits, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m. per davall de la cota natural del terme o llindars de la parcel·la.

2) La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes per damunt o per davall, possibles en els llindars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del terme ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

Art. 80 Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres, que se citen tot seguit: parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts, patiats de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.

2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

MD.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.4.1. Objecte de la Proposta.

El present Pla Especial es redacta per tal de donar ordenació urbanística subsidiària a l'edificació existent en les parcel·les denominades com a "Campus Cappont", i deixar fixats els paràmetres que impliquen a la ampliació de nous edificis que es puguin produir en el futur, així com per les zones urbanitzables de l'àmbit de ambdues parcel·les.

El objectiu principal es deixar concretats els usos del PE d'acord a desenvolupament del article 138 del PGL, que estableix desenvolupar i assignar una família d'usos en el redactat del PE.

En concret, el present PE estableix que tot el conjunt del Campus esdevindrà com a us principal regulat en el Grup general a) Clau EE: Educatiu; socio-cultural i esportiu, establint alguns usos complementaris que poden donar major cobertura específica en el cas de requerir-ho el conjunt del Campus.

La distribució dels paràmetres urbanístics definida pel Pla Especial es justifica per la conveniència d'ordenar una gran superfície de equipaments educatius al centre de la ciutat, encara inacabat, i permetre l'adaptació a les necessitats de la UdL. El Pla Especial reconeix els edificis existents, tots dins de normativa actual (PGL-1995-2015), tot ordenant les zones d'edificació per a possibles futures zones d'edificació.

A tal efecte es redacta aquest Pla Especial per tal de marcar els paràmetres de la edificació dins l'àmbit de la parcel·la, garantint l'adequat compliment de la Normativa d'Aplicació, en especial relatiu a les facultats otorgades pels articles 67, 68 i 69 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la LLEI D'URBANISME, conforme a la finalitat dels Plans Especials en sòl urbà consolidat, de regular la ocupació, edificabilitat, composició volumètrica i de façanes, així com el que respecta als articles 92, 93, 94 Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.

MD.4.2. Característiques Edificatòries.

Aquest Pla Especial parteix de la voluntat de ordenar els àmbits d'edificació que resten per consolidar les parcel·les afectades, dins del marc normatiu del PGL, al que s'aten, sense afegir cap condicionant discordant amb la normativa aplicable del mateix.

Amb aquest objectiu, la present Pla Especial defineix les següents pautes destinades a assolir els objectius plantejats:

- Ordenar i mantenir el llindar de la superfície d'ocupació en planta, establint-ne el llindar màxim al **70 %** de la superfície de parcel·la, tal i com preveu el PGL.
- Establir les àrees de ocupació en planta per als dos pol·lígons resultants, a fi que les futures edificacions respectin totalment aquests límits normatius, tal i com es pot veure en el plànols d'ordenació N.03 – N.04
- Concretar el sostre edificable i el IEN, Índex d'Edificabilitat Net, deixant-lo en el **1,50 m2t / m2s** de la superfície de parcel·la, tal i com preveu el PGL.
- Establir l'ARM en 16 mts, tal i com preveu el PGL.

MD.4.3. Característiques de la Urbanització.

El present Pla Especial implica cap intervenció a la urbanització existent en els límits de les parcel·les afectades, ni en la vialitat ni en cap de les instal·lacions existents, més enllà de la revisió de la capacitat de les escomeses.

Tal com es descriu en el punt MD.6 del present document, no es contemplen despeses derivades de la execució del present Pla Especial per part de l'administració actuant.

En l'àmbit interior de les parcel·les afectades, en concret al Àmbit 2, es planteja la conclusió de la Urbanització interior del campus, ja projectada i aprovada per la junta de govern de la Universitat de Lleida, pendent de finançament públic per a la seva conclusió, tal i com mostren els plànols informatius PI.3/PI.4/PI.5.

MD.4.4. Quadre de Paràmetres.

MD.4.4.1. Paràmetres relatius al Planejament, situació existent i PE.

	PGL		SITUACIÓ ACTUAL						PE		
			ÀMBIT 1		ÀMBIT 2		SUMA A1+A2		SITUACIÓ FINAL (MÀX. PERMÉS PE)		
	art		%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	LLINDAR
1 Parcel·la mínima (m2)	137,a)b)	5.000,00	50.832,33		13.125,26		63.957,59		63.957,59		>5000
2 Ocupació de parcel·la	138.9	70%	34,24	17.407,51	00,00	0,00	27,22	17.407,51	70,00	44.770,31	70,00 %
3 Edificabilitat	138.9	1,5	0,87	44.369,43	0,00	0,00	0,69	44.369,43	1,50	95.936,39	1,50 %
4 N° màxim plantes	138.9	PB+3PP	PB+3PP		OPP		PB+3PP		PB+3PP		PB+3PP

	PGL		SITUACIÓ ACTUAL						PE		
			ÀMBIT 1		ÀMBIT 2		SUMA A1+A2		SITUACIÓ FINAL (MÀX. PERMÉS PE)		
	art		m		m		m		m LLINDAR		
a ARM	138.9	16,00	16,00		16,00		16,00		16,00 m		
Alçada existent	-		h.exist	16,00	h.exist	0,00	h.exist	16,00	16,00		
b Llindars											
Separació a veïns	Edificació	Edificació	Edificació		Edificació		Edificació		Edificació	Edificació	m
	Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	-		-		-		Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	
Separació posterior	Edificació	Edificació	Edificació		Edificació		Edificació		Edificació	Edificació	m
	Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	-		-		-		Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	
Separació a façana	Edificació	Edificació	Edificació		Edificació		Edificació		Edificació	Edificació	m
	Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	-		-		-		Aïllada - Alineació a vial	Aïllada - Alineació a vial	

Del quadre de paràmetres urbanístics se'n desprèn que tots els reguladors urbanístics de l'ordenació d'edificació resultant es troben molt per sota dels límits permesos pel PGL, de manera que les actuacions derivades del Present Pla Especial, **no incrementen** els aprofitaments existents en l'actualitat, d'acord a l'article 97.2 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Tal com descriu el punt MD.5.2. i l'apartat de Normativa del present document, els paràmetres finals per a l'àmbit després de l'aprovació són els corresponents al llinar màxim del quadre anterior.

MD.4.4.2. Resum de paràmetres urbanístics relatius a l'edificació existent i projectada.

En les parcel·les afectades per el present Pla Especial, s'hi troba edificació existent, i d'altra projectada en vies de desenvolupament i llicitació per als propers anys.

La situació final resultant projectada és la següent:

	PGL		SITUACIÓ PROJECTADA					
	art		ÀMBIT 1		ÀMBIT 2		SUMA A1+A2	
			m2		m2		m2	
1 Parcel·la mínima (m2)	137,a)b)	5.000,00	50.832,33		13.125,26		63.957,59	
2 Ocupació de parcel·la	138.9	70%	36,80	18.707,90	26,95	3.537,16	34,78	22.245,06
3 Edificabilitat	138.9	1,5	0,93	47.176,33	1,08	14.148,64	0,96	61.324,97
4 N° màxim plantes	138.9	PB+3PP	PB+3PP		Pb+1PP		PB+3PP	

MD.4.4.3. Paràmetres relatius al volum edificable.

D'acord als paràmetres del quadre MD.4.4.1., el volum en alçada està principalment per sota del volum edificable.

D'acord a les determinacions del PGL, el volum màxim edificable del conjunt seria el conjunt del volum determinat per l'alçada reguladora màxima, sumat al del determinat per la ocupació definida segons les condicions recollides pel PGL:

- (1) Volum edificable ocupació (per PGL)= Sup. d'ocupació x ARM
70% ocupació (article 138.9) de 44.770,31 m2 x 16 = 716.324,96 m3

A continuació es descriuen els volums dels edificis existents i projectats en el present Especial:

(*) *Calculat per a un volum de 3,20 mts per cada planta sobre la superfície quadrada d'edificabilitat*

- (3) Volum edificat existent i projectat

Àmbit 1	Edificis Docents	150.964,26	m3
Àmbit 2	Edificis Docents	45.275,65	m3
TOTAL Volum Existent i Projectat		196.239,91	m3

El volum total proposat està molt per sota del càlcul del volum edificable màxim, segons el quadre anterior i la documentació gràfica del present document.

MD.5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.5.1. Justificació Legal

Aquest Pla Especial es redacta en aplicació de les determinacions establertes al punt 3 de l'article 138, per tal de complementar i desenvolupar les determinacions del PGL, sobre la regularització urbanística de la parcel·la que ens ocupa.

A tal efecte es redacta aquest Pla Especial per tal de marcar els paràmetres de la edificació dins l'àmbit de la parcel·la, garantint l'adequat compliment de la Normativa d'Aplicació, en especial relatiu a les facultats otorgades

Tenint en compte l'objecte del mateix, s'emmarca en el supòsit previst per l'articles 68.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la LLEI D'URBANISME, conforme a la finalitat dels Plans Especials en sòl urbà consolidat, de regular la ocupació, edificabilitat, composició volumètrica i de façanes, així com el que respecta als articles 92, 93 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els seus continguts i documentació, d'acord a l'article 94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme, s'han adaptat a la naturalesa i finalitats del Pla, tenint en compte els objectius descrits a l'apartat MD.4.1 del Present Pla.

MD.5.2. Justificació Urbanística

El present Pla no modifica la tipologia d'ordenació predominant per la zona, adaptant-se completament a les condicions d'ordenació actuals, mantenint en essència la ocupació existent en l'actualitat, i sense incrementar el sostre construït total, ni l'impacte visual i ambiental sobre el Àmbit.

Concretament, el present Pla Especial proposa:

- Ordenar i mantenir el llindar de la superfície d'ocupació en planta, establint-ne el llindar màxim al **70 %** de la superfície de parcel·la, tal i com preveu el PGL.
- Establir les àrees de ocupació en planta per als dos pol·lígons resultants, a fi que les futures edificacions respectin totalment aquests límits normatius, tal i com es pot veure en el plànols d'ordenació N.03 – N.04
- Concretar el sostre edificable i el IEN, Índex d'Edificabilitat Net, deixant-lo en el **1,50 m2t / m2s** de la superfície de parcel·la, tal i com preveu el PGL.
- Establir l'ARM en 16 mts, tal i com preveu el PGL.

MD.5.2.1. Integració urbanística

Les edificacions existents en les parcel·les objecte del present document no suposen un element disconforme a les alçades del perfil dels diferents carrers col·lindants amb el límit dels dos pol·lígons resultants:

***(veure plànol N.06)**



MD.5.3. Justificació arquitectònica

Tal com s'ha dit, no es veuen afectats ni els límits a propietat ni les condicions normatives aplicables pel PGL, de manera que visualment es justifica la integració de la proposta en el conjunt del àmbit urbà que ocupa.

La intervenció es complementa amb una materialització d'un únic front de façana per al carrer Jaume II, Pere Cabrera i Avda. Estudi General, mantenint les condicions actuals d'alçada permeses, i d'acord a l'edificació veïna consolidada.



Vista des de la cantonada de Jaume II i l'Avda Estudi General



Vista de la façana dels edificis Universitaris existents al carrer Jaume II



Vista de la cantonada del carrer Jaume II i Pere Cabrera



Vista de la façana dels edificis Universitaris existents al carrer Pere Cabrera



Vista de la zona d'Ampliació d'Edificis amb façana al Carrer Pere Cabrera

Donada la diversitat de volums, materials i façanes existents al “Campus de Cappont”, motivades per les necessitats d'adaptació de les edificacions a la seva singularitat tant arquitectònica com formal i de ús, el present Pla Especial no estableix paràmetres de composició ni materials de façana.

MD.5.4. Justificació funcional

Per necessitats de creixement, el campus de Cappont, el més gran en el centre de Lleida de la Universitat de Lleida, està aglutinant la reubicació de múltiples titulacions en els darrers 10-12 anys.

Tal fenomen ha fet aparèixer carències en l'ús actual dels espais existents, sobreocupats, i conseqüentment, noves necessitats de espais docents i administratius.

Per tals efectes, es va construir en darrera instància dels edificis existents, el Polivalent 1, edifici que dona us docent complementari a la resta del campus. Ja està projectat el Edifici Polivalent 2, en l'àmbit central de la façana al carrer Pere Cabrera, i es preveu la ubicació de un Edifici Polivalent 3 en l'àmbit edificable del Àmbit 2.

MD.5.5. Justificació de les condicions particulars d'aparcament

D'acord a les determinacions de l'art 119 del PGL, i de l'Annex 4 – Regulació Tècnica de l'aparcament del PGL, la reserva d'estacionament privat a l'interior, serà la determinada en l'article 4.2.j) de l'Annex 4, que estipula una dotació de places per barems o per ocupació directa en el nombre de usuaris. La ocupació per barems és d'una plaça cada 90 m². Per ocupació directa, és una plaça per cada 3 usuaris.

En el present cas, i coneixent-se el nombre de treballadors dels edificis docents, el nombre de places d'aparcament es molt més elevat, ja que el Campus consta amb aparcament soterrat en tot el seu perímetre al carrer Jaume II i Pere Cabrera, així com un aparcament en superfície per a més de 300 vehicles en tota la àrea lliure del Àmbit 2 del present Pla Especial.

L'aparcament actual existent admet i supera les places d'aparcament públic i privat requerides, sense condicionament al punt 6 de l'art 4. de l'Annex 4 – Regulació Tècnica de l'Aparcament del PGL.

	SUPERFÍCIE	Ratio plaça / m2	Nº PLACES
TOTAL	61.324,97	90	681

MD.5.6. Justificació de la mobilitat sostenible

En la ordenació proposada pel present Pla Especial, no es preveu la disminució de places existents en els àmbits d'actuació, a on hi consta un APARCAMENT DISSUASSORI AMB MÉS DE 750 PLACES.

Per tant, la ordenació plantejada en el Pla Especial no dificulta la mobilitat actual. En els propers anys, fins i tot, la propietat (UdL), té la previsió d'augmentar les places existents en el aparcament dissuassori, consolidant la urbanització prevista del mateix, i ocupant amb més places els futurs àmbits previstos per edificació en l'àmbit 2.

Per tant, es considera suficientment justificada la mobilitat sostenible de la proposta, que en aquests moments ja es molt superior a les necessitats establertes per normativa, donant cobertura en places d'aparcament a tot el indret que ocupa el campus com a biela entre el Barri de Cappont i el Centre de la Ciutat.

MD.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

MD.6.1. Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe.

- a) Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures el manteniment de les infraestructures necessàries.
- b) Posada en marxa dels serveis resultants.
- c) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

MD.6.2. Informe.

MD.6.2.1. Hisenda pública afectada.

La hisenda pública afectada és la de l'Excm. Ajuntament de Lleida.

MD.6.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats; es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

2. Xarxa viària.

La vialitat que s'inclouran en el desenvolupament del present Pla Especial al coonjunt de terrenys de titularitat municipal, és nul·la, de manera que no comportarà costos de manteniment per a l'Ajuntament. Per tant, el valor considerat per aquest concepte és de 0 €/m²

3. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Les condicions del nou edifici dependran de l'empresa FECSA-ENDESA i dels usuaris de manteniment.

4. Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic no es veuen alterades per les determinacions del present Pla Especial, de manera que el cost per l'administració pública és nul.

5. Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, té les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicacions. No té despeses directes d'implantació i manteniment.

6. Xarxa d'aigua potable.

Les modificacions de la implantació de nous edificis sobre la xarxa d'aigua potable es projectaran seguint les indicacions de l'empresa concessionària, aigües de Lleida. No té despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i la propietat.

7. Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

Es projectaran seguint les directrius dels SSTT Municipals. No es consideren despeses d'implantació ni de manteniment per part de l'Administració.

8. Sistemes d'Espais Lliures (zones verdes)

En compliment del punt 7 de l'art. 70, sobre l'excepció dels punts 3 i 4 de l'art 65 referent a les reserves de sòl, del DL 1/2010 de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme, no es consideren espais lliures en el present Pla de Millora. Per tant, no es contemplen despeses a considerar per la Administració actuant.

9. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

10. Total cost de manteniment.

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

- Cost total de manteniment de la vialitat = 0 €/anuals

- Cost total de manteniment de zones verdes = 0 €/anuals

TOTAL COST MANTENIMENT = 0 €/anuals

MD.6.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos docents és l'indicat en el Pla Especial com a zona destinada a l'ús docent en tots els seus nivells. La resta d'usos es consideren condicionats.

L'edificació d'ús docent prevista en l'àmbit no consolidat dels dos Àmbits suposarà uns ingressos que perpetran la sostenibilitat de la proposta. Aquests ingressos seran:

1.- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,93% del Pressupost d'Execució Material.

Considerem a efectes del càlcul, que el desenvolupament total es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint el compte els preus de mercat per a obres d'aquesta tipologia, podem concloure que:

Preu referència mig per edifici universitari d'obra nova 1200€/m2 (PEM)

Edificis Previstos: Polivalent 2 (+/- 2000m2) – Polivalent 3 (+/- 4000 m2)

Preu mig = $\Sigma(\text{preu ref} \times \text{m2 st construït})$

Preu mig = $(1200 \times 6000) = 7.200.000 \text{ €}$

Ingressos anuals estimates sota aquest concepte:

$$\text{Ingressos} = (\text{Preu mig} \times \text{taxa}) / \text{termini execució} = (7.200.000 \times 3,93\%) / 8 = \mathbf{35.370,00 \text{ €} / \text{anuals}}$$

2.- Impostos extraordinaris, com les llicències d'activitats, el que suposa unes taxes corresponents a 450,40 € + (0,5 €/m2 per cada m2).

Ampliació de nous edificis:

	Superfície	Taxes
Edifici Polivalent 2	2000 m2	1000 €
Edifici Polivalent 3	4000 m2	2000 €
TOTAL	6000 m2	3000 €

3.- Ingressos per impostos ordinaris, derivats de l'impost de Béns i Immobles.

La variació de la superfície construïda resultant de l'aplicació del present Pla Especial és pràcticament despreciable respecte la existent, de manera que el present Pla Especial no contempla una modificació substancial quota en quant a la tributació de l'Impost de Béns i Immobles.

Parcel·la / Referencia cadastral	Increment Import
o 2091701CG0029A0001HH	0,00 €
o 2091701CG0029A0002JJ	0,00 €
o 2091701CG0029A0003KK	0,00 €
o 2290401CG0029A0001YH	0,00 €
o 2290402CG0029A0001GH	0,00 €
TOTAL	0,00 €

MD.6.2.4. Conclusions.

	<u>1er any</u>	<u>2on any/ 8 any</u>	<u>Total</u>
Despeses derivades de l'actuació =	0,00	0,00	0,00
Ingressos anuals derivats de l'actuació =	38.370,00	35370,00	285.960,00
1. Impostos extraordinaris – Llicències d'Obra	35.370,00	35.370,00	282.960,00
2. Impostos extraordinaris – Llicències d'Activitats	3.000,00	-	3.000,00
3. Impostos ordinaris – Impost Béns i Immobles	-	-	0,00
TOTAL			285.960,00 €

Es conclou que la proposta és sostenible per la hisenda pública.