

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SUR 13 EN RELACIÓ AMB ELS USOS
ADMESOS (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques)**

TEXT REFÓS

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Març de 2017

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió

Data: 24 de febrer de 2017
RV:/
RN: 2017 / 062274 / L

Sr. alcalde
Ajuntament
Pl. Paeria, 1
25007 Lleida
Segrià

Assumpte: Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 13 en relació amb els usos admesos (art.16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques) del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió de 23 de febrer de 2017, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta:

Objecte

Ampliar els usos compatibles dins del sector.

Àmbit d'actuació

El sector SUR 13 està ubicat a la sortida nord de Lleida, s'articula entre la Rambla Corregidor Escofet i l'avinguda Prat de la Riba.

El sector es troba urbanitzat i consolidat per l'edificació.

La superfície del sector SUR 13 és de 10,86Ha.

La proposta de modificació afecta 34 parcel·les cadastrals amb diversos propietaris privats en règim de propietat horitzontal i també empreses públiques.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4982 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 23.12.1998, i publicat en el DOGC de 25.5.1999.

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16.1.2003, i publicat en el DOGC de 14.7.2003.

Pla parcial urbanístic SUR 13 (Pardinyes), aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 12.9.2001, i publicat en el DOGC de 19.11.2001 (exp. 2001/498/

L).

Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 13 (Pardinyes) per l'intercanvi d'habitatges entre les parcel·les 7 i 14, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida d'11.2.2004, i publicada en el DOGC de 26.03.2004. (exp. 2003/10775/L)

Modificació del Pla general de Lleida en l'àmbit de les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 del Pla parcial SUR 13 Pardinyes per un augment de densitat per destinar-lo a habitatge de protecció oficial, aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i d'Obres Públiques el 4.3.2005 i publicada en el DOGC de 30.5.2005 (exp. 2004/15223/L).

Modificació del Pla parcial del sector SUR 13 Pardinyes a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 6.4.2006, i publicada en el DOGC de 24.7.2006 (exp. 2006/21841/L).

Modificació del Pla general de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del SUR 13, per destinar-lo a habitatge de protecció oficial aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11.4.2008, i publicada al DOGC de 19.6.2008 (2008/30314/L).

Modificació del Pla parcial del sector SUR 13 Pardinyes per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del SUR 13, per destinar-lo a habitatge de protecció oficial aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 26.2.2009, i publicada al DOGC de 22.4.2009 (2009/35370/L).

Les dades del Pla parcial urbanístic SUR 13 Pardinyes, resultants de les diverses modificacions són les següents:

Superfície	108.689,85 m2
Sistema viari	32.695,15 m2
Sistema zones verdes	14.272,97 m2
Sistema equipaments	15.737,20 m2
Sistema serveis tècnics	37,00 m2
Zones aprofitament privat:	
Zona residencial edificació aïllada	6.603,00 m2
Zona d'edificació en bloc	
- Bloc lineal	18.181,77 m2
- Bloc aïllat	1.455,76 m2
- Tipologia flexible	16.264,00 m2
No residencial edificació aïllada	2.670,00 m2
Vialitat privada	773,00 m2
Nombre d'habitatges	680 hab.
Total densitat	62,564 hab./ha
IEB	0,851 m2st/m2s

Sostre màxim	92.421,41 m2
Sostre no residencial	15.243,41 m2
Sostre residencial	74.178,00 m2
Sostre equip. privat	3.000,00 m2

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Junta de Govern Local de 20.12.2016

Amb data 27.12.2016, l'ajuntament tramet l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida d'acord amb l'article 87 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atès que el municipi de Lleida té reconegudes les competències de l'article 81.1 del mateix text legal, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 20.4.2005 pel que fa a aquest sector de planejament derivat.

Descripció de la proposta

La proposta consisteix en modificar els usos admesos en dues de les qualificacions d'aprofitament privat definides pel pla parcial urbanístic vigent, la zona d'ús residencial d'edificació en bloc (bloc lineal, bloc aïllat, tipologia flexible) i la zona de sostre privat d'ús no residencial.

Es proposa modificar la regulació dels usos de la qualificació anomenada zona residencial d'edificació en bloc, per equiparar-la a la regulació vigent establerta en l'altra zona definida pel pla parcial urbanístic, la zona d'edificació aïllada sobre parcel·la, en el sentit de substituir el llistat d'usos existent per la regulació d'acord amb el Pla general d'ordenació urbanística municipal vigent.

També es proposa modificar la regulació dels usos de la zona de sostre privat d'ús no residencial, introduint altres usos permesos.

	Pla parcial vigent Usos admesos	Proposta Usos que s'afegeixen
Zona residencial d'edificació en bloc	Habitatge Comercial Oficines Hoteler (vinculat P.34) Sociocultural Esportiu Públic-administratiu Aparcament	Residencial especial Recreatiu Restauració Industrial 1, 2, 3 Serveis tecnològics Educatiu Sanitari assistencial Religiós Altres serveis comunitaris Deixalleria
Zona de sostre privat d'ús no residencial	Hoteler Lúdic-recreatiu Restauració Sanitari assistencial	Oficines Industrial 1, 2, 3 Serveis tecnològics Educatiu

	Social Cultural Esportiu	Públic-administratiu
--	--------------------------------	----------------------

A més, s'incorpora un nou paràgraf en l'article 20 disposicions addicionals, en relació amb les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida - Alguaire, en compliment del Decret 584/72, de servidumbres aeronáuticas, modificat pel Real decret 297/2013.

Tècnica redactora: Laura Fortuny Farrús, arquitecta

Normativa

Articles 16, 17 i 20.

Consideracions

Es valora la racionalitat i funcionalitat urbanístiques de la proposta, els motius d'interès supramunicipal i la legalitat.

La proposta es justifica per la necessitat de fomentar el desenvolupament urbanístic del sòl urbà consolidat per la urbanització, mitjançant la permissivitat de nous usos, compatibles amb els preexistents, per facilitar que s'implantin noves activitats econòmiques dins de l'àmbit, d'acord amb la legislació vigent.

Els nous usos compatibles no suposen un increment de l'aprofitament urbanístic, ja que no es varia el sostre edificable i el valor unitari del millor i major ús -d'acord amb la normativa actual, el sostre residencial d'habitatges-, és superior al valor unitari dels usos que la modificació incorpora.

Cal valorar que alguns dels usos proposats poden afectar a l'ús principal residencial ja materialitzat. En aquest sentit, caldria justificar la proposta en base a la compatibilitat amb els usos residencials, així com concretar quins usos serien admissibles només en planta baixa.

S'entén que quan a la regulació normativa es deriva a la regulació del PGL (Pla general d'ordenació urbanística municipal de Lleida), es refereix a la qualificació de zona d'urbanització residencial tipus 1, clau 12a, d'acord amb el quadre general d'usos (ANNEX 2).

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica que conclou que la proposta no té impacte en les finances públiques.

S'aporta el document tècnic de l'aprovació inicial degudament diligenciat digitalment.

Fonaments de dret

Articles 65, 66, 81.1, 87 i 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

Articles 79-89 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Primer. Emetre informe desfavorable sobre la Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques), promogut i tramès per l'Ajuntament de Lleida, fins que s'aporti un Text refós que ajusti i es justifiquin els nous usos de la proposta en base a la compatibilitat amb els usos residencials del sector i per tant s'eliminin els no compatibles, i per altra banda es concreti i diferenciï en el document de proposta quins usos serien admissibles només en planta baixa, d'acord amb l'article 87 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Segon. Comunicar-ho a l'ajuntament.

Contra aquest acord, l'Administració actuant pot formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

*Per donar resposta a aquesta comunicació electrònica heu d'utilitzar el tràmit **Resposta a les comunicacions d'expedients de procediments urbanístics**, que trobareu a la plataforma EACAT, Inici, Territori i Urbanisme, Catàleg de tràmits Territori i Urbanisme, Tramitacions d'actuacions en l'àrea d'urbanisme*

El formulari associat al tràmit mostra la llista de comunicacions que es poden respondre electrònicament i cal que seleccioneu la comunicació a la qual s'està respondent

La secretària suplent de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida



Ajuntament de Lleida
Regidoria de promoció i gestió
de l'habitat urbà i rural i la sostenibilitat
Planejament i gestió urbanística

Annex en relació amb l'acord de data 23/02/2017 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida relatiu a la Modificació puntual del Pla parcial SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les normes urbanístiques).

Antecedents:

En data 20/12/2016 la Junta de Govern Local va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla parcial del SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les normes urbanístiques)

Aquesta proposta de modificació de pla parcial és un supòsit que estableix l'art. 81.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i que d'acord amb l'art. 87 s'ha de sol·licitar informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En conseqüència, en data 23/02/2017 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va emetre informe desfavorable sobre la Modificació del Pla parcial urbanístic SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques), fins que s'aporti un Text refós que ajusti i es justifiquin els nous usos a la proposta en base a la compatibilitat amb els usos residencials del sector i per tant s'eliminin els no compatibles, i per altra banda es concreti i diferenciï en el document de proposta quins usos serien admissibles només en planta baixa, d'acord amb l'article 87 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

L'objectiu d'aquest document de la Modificació puntual del Pla parcial SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les normes urbanístiques) és justificar el compliment de les prescripcions establertes per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en l'acord esmentat anteriorment.

Justificació informe:

1. Justificació de la proposta en base a la compatibilitat amb els usos residencials del sector.

El Pla General d'ordenació urbana determina en l'Annex II Quadre general d'usos, d'acord a la qualificació urbanística, els usos admesos de cada zona concreta.

D'acord al Pla general vigent, el sector SUR 13 Pardinyes, està qualificat de Zona d'urbanització residencial tipus 1, clau 12A, i en el Quadre general d'usos s'estableixen els usos permesos, els incompatibles i els condicionats a determinats requeriments.

El Pla Parcial SUR 13, va determinar els usos admesos en cada una de les subzones definides, de manera que, en alguna zona (Zona unifamiliar) permet tots els usos admesos en la zona 12A sense distinció, i en canvi en altres zones, els limiten els usos excessivament i sense cap justificació (Zona de bloc).

Els usos proposats en la modificació del Pla Parcial SUR 13, corresponen tots ells a usos ja admesos en la zona 12A, Zona d'urbanització residencial tipus 1, d'acord a l'Annex II quadre general d'usos. Per tant, la possibilitat d'implantar els usos que es determinen en la



Ajuntament de Lleida
Regidoria de promoció i gestió
de l'habitatge urbà i rural i la sostenibilitat
Planejament i gestió urbanística

modificació, no comporta la incorporació de nous usos en l'àmbit, sinó que ja es permeten en tot l'àmbit del SUR 13.

Per tant, i tenint en compte que el sector SUR 13 té un caràcter predominantment residencial, tant des del punt de vista de la regulació urbanística com de la realitat actual de l'àmbit, podem afirmar que els usos que s'admeten en la modificació del Pla Parcial SUR 13, no són incompatibles amb l'ús residencial.

2. Justificació de la proposta en relació amb la concreció dels usos que serien admissibles només en planta baixa.

En l'article 105 del PGL, es defineix el nivell d'incidència d'una activitat o instal·lació, en relació amb paràmetres de grandària, soroll i vibracions, contaminació acústica, aigües residuals, residus sòlids, càrrega i descàrrega, aparcament, olor, radiacions electromagnètiques, risc d'incendi i risc d'explosió.

Així, en l'article 106 s'estableixen 6 nivells d'incidència que impliquen la compatibilitat d'una determinada activitat o instal·lació respecte del seu emplaçament, determinant si la situació relativa de l'establiment respecte de l'habitatge i els altres usos es compatible en funció del nivell d'incidència.

Aquests nivells, estableixen la possibilitat d'implantar algunes activitats en planta pis (al costat d'habitatge), en planta baixa (sota d'habitatge), en edifici exclusiu, en contacte o no de l'ús d'habitatge, o fins i tot allunyat de la zona urbana en concordança amb les molèsties que es poden ocasionar en zones residencials.

Art. 106 Nivells de compatibilitat de l'emplaçament

1. S'estableixen sis nivells d'incidència de les activitats i/o instal·lacions que impliquen una compatibilitat determinada segons l'emplaçament:

Nivell 1: compatibilitat amb la ubicació en planta pis.

Nivell 2: compatibilitat amb la ubicació en soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'accés independent al carrer.

Nivell 3: compatibilitat amb la ubicació en edifici exclusiu que disposa d'accés independent.

Nivell 4: compatibilitat amb la ubicació en edifici exclusiu adjacent a d'altres usos diferents de l'habitatge i accés independent.

Nivell 5: compatibilitat amb la ubicació en un edifici exclusiu separat d'un altre ús o activitat per un espai sense edificar.

Nivell 6: compatibilitat amb la ubicació en un edifici exclusiu allunyat de la zona urbana.

2. Aquest Pla estableix el nivell d'incidència de cada activitat que figura com Annex 3. En tot cas, un determinat nivell d'incidència resulta compatible amb les ubicacions d'un grau d'incidència superior.

És en l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats on s'estableix el nivell de grau d'incidència de cada activitat i per tant la possibilitat d'estar en contacte amb l'ús residencial.

En aquest sentit es procedeix a fer una relació de tots els usos que estableix la normativa de la modificació del Pla parcial SUR 13, en relació amb la compatibilitat d'aquests amb l'ús residencial:



Ajuntament de Lleida
Regidoria de promoció i gestió
de l'habitat urbà i rural i la sostenibilitat
Planejament i gestió urbanística

- **Residencial especial:**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús de residències i similars té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 400 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- **Oficines:**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús d'oficines té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 1.000 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- **Recreatiu:**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús recreatiu té un Nivell d'incidència de 2, i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i, per tant, en planta baixa.

A més, l'Ordenança Reguladora dels Establiments de Pública Concurrencia de Lleida regula les característiques tècniques que han de tenir els establiments destinats a aquest ús per no ocasionar possibles molèsties a l'ús residencial predominant de la zona, i en l'article 6 es determina que aquesta activitat no podrà desenvolupar-se en habitatge ni tenir comunicació amb espais i recintes tancats vinculats a l'ús d'habitatges.

Cal dir que en relació amb els establiments d'activitats musicals, en l'article 40 del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives s'estableix una regulació concreta respecte la impossibilitat d'autoritzar aquests usos "en contigüitat amb habitatges o amb solars qualificats per a l'ús residencial".

- **Restauració:**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús de restauració té un Nivell d'incidència de 2, i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

A més, l'Ordenança Reguladora dels Establiments de Pública Concurrencia de Lleida regula les característiques tècniques que han de tenir els establiments destinats a aquest ús per no ocasionar possibles molèsties a l'ús residencial predominant de la zona, i en l'article 6 es determina que aquesta activitat no podrà desenvolupar-se en habitatge ni tenir comunicació amb espais i recintes tancats vinculats a l'ús d'habitatges.

- **Industrial 1, 2 i 3:**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús industrial pot tenir diferents nivells d'incidència entre l'1 i el 6 segons el que s'hi fabrica i la superfície de cada instal·lació.



Ajuntament de Lleida
Regidoria de promoció i gestió
de l'habitatge urbà i rural i la sostenibilitat
Planejament i gestió urbanística

La modificació del Pla Parcial SUR 13, estableix la possibilitat d'instal·lar usos industrials amb un Nivell d'incidència d'1 a 3.

D'acord a l'article 106 del PGL, en els nivells 1 i 2 l'ús industrial és compatible amb l'habitatge, en canvi en el nivell d'incidència 3, l'ús ha d'ubicar-se en edifici exclusiu amb un accés independent i per tant, en aquest cas concret, la normativa ja regula la impossibilitat d'ubicar-se sota d'habitatge.

Per exemple, una fabricació de matèries plàstiques, si té menys de 200 m² de superfície útil, tindrà nivell d'incidència 2 i per tant es podrà posar en planta baixa amb accés independent des del carrer, però en el moment que la implantació supera aquesta superfície, caldrà que se situï en edifici exclusiu, sense habitatge a sobre, ja que tindrà un nivell 3.

- Serveis tecnològics:

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús d'activitats de serveis té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 600 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- Educatiu:

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús d'activitats educatives o docents té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 300 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- Sanitario-assistencial:

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús d'hospitals, clíniques i establiments sanitaris té un Nivell d'incidència de 2, i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- Públic-administratiu

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús públic-administratiu, (oficines) té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 1.000 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

- Religios:

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús de centre de culte té un Nivell d'incidència de 2, i per tant correspon a un ús totalment compatible amb l'ús residencial.

De totes maneres, en el capítol 6è de l'Ordenança Reguladora dels Establiments de Pública Concurrència de Lleida, s'estableix que quant l'aforament sigui superior a 100 persones, el



Ajuntament de Lleida
Regidoria de promoció i gestió
de l'habitat urbà i rural i la sostenibilitat
Planejament i gestió urbanística

centre de culte s'ubicarà en edificació aïllada sobre parcel·la i la edificació estarà destinada únicament a aquest ús, o en edificis entre mitgeres quan se situïn en zones no residencials.

A més, l'Ordenança Reguladora dels Establiments de Pública Concurrència de Lleida regula les característiques tècniques que han de tenir els establiments destinats a aquest ús per no ocasionar possibles molèsties a l'ús residencial predominant de la zona, i en l'article 6 es determina que aquesta activitat no podrà desenvolupar-se en habitatge ni tenir comunicació amb espais i recintes tancats vinculats a l'ús d'habitatges.

- **Altres serveis comunitaris**

D'acord al Pla General i a l'Annex 1 de l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'ús socio-cultural té un Nivell d'incidència entre 1 i 2 segons la superfície útil. Així, si té una superfície igual o inferior a 300 m² tindria un nivell d'incidència d'1 i per tant es podria ubicar fins i tot en planta pis i si supera aquesta superfície tindria un nivell d'incidència de 2 i per tant es podria ubicar en planta soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'un accés independent i per tant en planta baixa.

Per tant, la normativa actual ja regula de manera completa i eficient, com en la resta de sòl urbà consolidat, els usos que serien admissibles només en planta baixa.

Conclusió:

Per tant, com ja s'ha argumentat, la regulació de la implantació dels diferents usos respecte la compatibilitat amb l'ús residencial predominant en l'àmbit, queda regulat pel propi Pla general en concordança amb l'Ordenança municipal d'intervenció administrativa i control d'activitats, l'Ordenança Reguladora dels Establiments de Pública Concurrència de Lleida i el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, com ja es realitza en la resta de sòl urbà consolidat, i per tant no és necessària la seva regulació específica.

A més, com ja s'ha exposat, tots els usos que formen part de la proposta de modificació del Pla parcial SUR 13, són compatibles amb l'ús residencial predominant i que existeixen ordenances municipals que estableixen abastament en quins casos els usos són compatibles o no en l'emplaçament d'acord a la incidència de cada ús i de la seva superfície i en relació amb l'habitatge.

Així, els usos establerts en la modificació del Pla parcial SUR 13 no són, en cap cas, incompatibles amb l'ús d'habitatge, que constitueix l'ús predominant en la zona.

Les limitacions ja estan establertes i no és necessari establir-ne d'especials, i per tant no resulta necessari modificar el document tècnic perquè la normativa específica del Pla General, el Pla parcial i les ordenances concordants ja regulen suficientment la compatibilitat dels usos admesos en el sector i la seva posició relativa respecte de l'emplaçament.

Lleida, 14 de març 2017

Laura Fortuny i Farrús
 L'arquitecta municipal



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla Parcial SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques), són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.4 Estructura de la propietat.
- 1.5 Planejament urbanístic vigent.
- 1.6 Objectius de la modificació.
- 1.7 Descripció de la proposta.
- 1.8 Planejament proposat.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 2.2 Programa de participació ciutadana.
- 2.3 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 2.4 Justificació de la mobilitat generada.
- 2.5 Informe de sostenibilitat econòmica.

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC

NORMATIVA

PLÀNOLS

INFORMACIÓ	I1	Situació	1: 50.000
	I2	Ortofotomapa	1: 2.000
	I3	Planejament vigent	1: 2.000
ORDENACIÓ	O1	Servituds aeronàutiques i radioelèctriques	1: 50.000

ANNEX1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

- 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
- 1.2 Concreció del termini de suspensió.
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

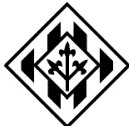
2. RESUM COMPRENSIU

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació puntual de Pla Parcial SUR 13, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, correspon a les parcel·les qualificades com a Zona residencial d'edificació en bloc i Zona de sostre privat d'ús no residencial. En concret, correspon a les parcel·les de la 1 a la 23, de la 28 a la 31 i la 34.

El Pla Parcial limita pel sud amb el carrer del Corregidor Escofet; a l'est amb el barri de Pardinyes amb el carrer de l'Oriol Martorell; al nord amb terrenys d'ús agrícola a través del carrer Josep Pallach; i a l'oest amb sòl urbà residencial amb el carrer de Vidal i Codina.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla Parcial SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques), és una operació d'iniciativa pública.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual del Pla parcial del SUR 13, de Lleida, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

El tècnic redactor del document és l'arquitecta municipal, Laura Fortuny i Farrús, amb la col·laboració de l'arquitecta de Planejament i gestió, Marta Roig i Bravo, i la supervisió del Coordinador tècnic de planejament urbanístic, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.

1.3 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6.077, de 29/02/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/03/2012, i al DOGC núm. 6.127, de 14/05/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5.931, de 29/07/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6.551, de 30/01/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6.830, de 13/03/2015-; i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6.920, de 24/07/2015-; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.



Ajuntament de Lleida

Pla parcial SUR 13, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 12/09/2001, i publicat el 19/11/2001 en el DOGC núm. 3516.

El Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial Pardinyes SUR 13, de Lleida, presentat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme, va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 23/12/2002. Publicat al BOP núm. 32 de data 15/03/2003.

El Projecte de modificació puntual del Pla parcial SUR 13 (Pardinyes), aprovat definitivament en data 11/02/04 i publicat el 26/03/04 al BOP núm. 4100.

En data 4 de març de 2005 es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 del Pla parcial SUR 13 Pardinyes per un augment de densitat per destinar-lo a habitatge de protecció oficial, signat pel Conseller de Política Territorial i d'Obres Públiques i publicat el 30 de maig de 2005 en el DOGC núm. 4394.

La Modificació puntual del Pla parcial del sector Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9 del terme municipal de Lleida, que ajusta les superfícies de les parcel·les a les reals una vegada executada la urbanització i en conseqüència adequar la volumetria mantenint el sostre, aprovada definitivament el 06/04/06 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida. Publicat al DOGC núm. 4682 de data 24/07/2006.

La Modificació puntual del Pla general de Lleida i del Pla parcial del SUR 13 per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del SUR 13, per destinar-lo a habitatge de protecció oficial aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11/04/08, i publicat al DOGC núm. 5156 de data 19/06/2008.

Projecte d'urbanització del sector Pardinyes SUR 13 de Lleida aprovat definitivament el 06/11/02 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida i publicada al BOP núm.3 de data 17/01/2003.

Modificació del Pla parcial del sector SUR 13 Pardinyes aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 26 de febrer de 2009 i publicat al DOGC núm.5364 de 22 d'abril de 2004.



Ajuntament de Lleida

1.4 Estructura de la propietat

A continuació es detalla l'estructura de la propietat de l'àmbit de la modificació d'acord al projecte de reparcel·lació i a la documentació cadastral de la qual disposem per tal de comunicar la present modificació als afectats:

PARC.	REF. CADASTRAL	PROPIETAT	DIRECCIÓ
1	3014401CG0131C	Empresa Municipal d'Urbanisme SL	c/ Cavallers 10 25002 Lleida
2	2914701CG0121D	Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas SA	Avda de Cesar Augusto 27 50004 Zaragoza
3	2913401CG0131C	Sociedad de Gestion de activos procedentes de la restructur	Paseo de la Castellana 89, 6º Madrid
4	2913103CG0121D	Comunitat propietaris aparcament C/ Vidal i Codina 4	C/Corregidor Escofet 60 Lleida
		Comunitat propietaris C/Corregidor Escofet 60	C/Corregidor Escofet 60 Lleida
		Comunitat propietaris C/Corregidor Escofet 62	C/Corregidor Escofet 62 Lleida
		Comunitat propietaris C/Corregidor Escofet 64	C/Corregidor Escofet 64 Lleida
5	2913102CG0121D	Residencial Nueva Torredembarra SL	c/ Alfonso I, 6, 50003 Zaragoza
6	3012103CG0131A	Albujon solar 6 SL	Avda Prat de la Riba 19, 6B Lleida
		Lluís Trilla Pàmies	Rambla de Ferran 53, 1er 2a 25007 Lleida
		Deni Plus Centre SL	c/ Nàpols 211 Bj. 08013 Barcelona
7	3012102CG0131A	Comunitat propietaris C/Corregidor Escofet 48	C/Corregidor Escofet 48 Lleida
		Comunitat propietaris C/Corregidor Escofet 50	C/Corregidor Escofet 50 Lleida
8	2913101CG0121D	Promociones Cosehisa Monzon SLU	Plaza de la Música 3 22400 Monzon
9	3012104CG0131A	Empresa Municipal d'Urbanisme SL	c/ Cavallers 10 25002 Lleida
10	2913404CG0131C	Comunitat propietaris C/Euzkadi 8	C/Euzkadi 8 Lleida
11	3012401CG0131C	Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 108	Avda Prat de la Riba 108 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 110	Avda Prat de la Riba 110 Lleida
		Comunitat propietaris aparcament C/Euzkadi 6	Avda Prat de la Riba 110 Lleida
12	2914704CG0121D	Comunitat propietaris C/Alcalde Montanya 1	C/Alcalde Montanya 1 Lleida
13	3013401CG0131C	Comunitat propietaris C/Alcalde Sangenis 5	C/Alcalde Sangenis 5 Lleida
14-18	3014403CG0131C	Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 139	C/Alcalde Montanya 2 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 141	C/Alcalde Montanya 2 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 143	C/Alcalde Montanya 2 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 145	C/Alcalde Montanya 2 Lleida
		Comunitat propietaris C/Josep Pallach 17	C/Josep Pallach 17 Lleida
		Comunitat propietaris C/Josep Pallach 19	C/Josep Pallach 19 Lleida
		Comunitat propietaris C/Josep Pallach 21	C/Josep Pallach 21 Lleida
		Comunitat propietaris C/Alcalde Montanya 2	C/Alcalde Montanya 2 Lleida
15-22-23	3113901CG0131C	Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 120	Avda Prat de la Riba 120 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 122	Avda Prat de la Riba 122 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 124	Avda Prat de la Riba 124 Lleida
		Comunitat propietaris Avda Prat de la Riba 126	Avda Prat de la Riba 126 Lleida
		Comunitat propietaris C/Josep Pallach 11	C/Josep Pallach 11 Lleida
		Comunitat propietaris C/Josep Pallach 13	C/Josep Pallach 13 Lleida
		Comunitat propietaris C/Alcalde Sangenis 2	C/Alcalde Sangenis 2 Lleida
		Comunitat propietaris C/Alcalde Sangenis 4	C/Alcalde Sangenis 4 Lleida
		Comunitat propietarisaparcament C/Vicenç Ximenis 9	C/Alcalde Sangenis 4 Lleida
16	3114701CG0131C	Habitatges Majes Lacovi SL	c/ Sant Ruf 8 25004 Lleida
17	3014402CG0131C	Empresa Municipal d'Urbanisme SL	c/ Cavallers 10 25002 Lleida
19	3014406CG0131C	Empresa Municipal d'Urbanisme SL	c/ Cavallers 10 25002 Lleida
20	3014405CG0131C	Comunitat propietaris C/Alcalde Montanya 10	C/Alcalde Montanya 10 Lleida
		Comunitat propietaris C/Alcalde Montanya 12	C/Alcalde Montanya 12 Lleida
21	3114702CG0131C	Comunitat propietaris C/Josep Pallach 12	C/Josep Pallach 12 Lleida
28-29	3013404CG0131C	Institut Català del Sòl	C/ de Còrsega, 273, 08008 Barcelona
30-31	3012404CG0131C	Sociedad de Gestion de activos procedentes de la restructur	Paseo de la Castellana 89, 6º Madrid
34	2914702CG0121D	Empresa Municipal d'Urbanisme SL	c/ Cavallers 10 25002 Lleida



Ajuntament de Lleida

1.5 Planejament urbanístic vigent

El Pla General delimita el sector SUR 13, classificat de sòl urbanitzable, el qual ha estat desenvolupat mitjançant pla parcial aprovat definitivament en data 12/09/2001 i executat pel sistema de cooperació.

Actualment està urbanitzat i per tant es tracta d'un sòl urbà consolidat.

D'acord amb les Normes urbanístiques del Pla Parcial SUR 13, la normativa vigent respecte dels usos, és la següent:

Art. 15 Determinacions per a la zona d'edificació aïllada sobre parcel·la

(...)

24. Usos

D'acord amb el vigent PGL.

(...)

Art. 16 Determinacions per a la zona residencial d'edificació en bloc

(...)

24. Usos

Es permeten només els usos següents:

Parcel·les 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16

-En planta pis i en planta baixa:

- Habitatges*
- Oficines*
- Comercial*
- Sociocultural*
- Públic-administratiu*
- Esportiu*
- Garatge*

-En planta soterrani

- Garatge*

Parcel·la 2 i 3

En aquesta parcel·la és permès, a més dels usos especificats per a la resta de parcel·les de la mateixa zona, l'ús hotel·ler, relacionat amb la parcel·la veïna 34 de sostre privat d'ús no residencial

(...)

Art. 17 Determinacions per a la zona de sostre privat d'ús no residencial

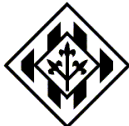
(...)

12. Condicions d'ús:

Els usos permesos són els següents:

- Sanitari-assistencial*
- Restauració*
- Hoteler*
- Esportiu*
- Social*
- Cultural*
- Lúdic-recreatiu*

(...)



Ajuntament de Lleida

1.5.1 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Quadre de característiques refós del Pla parcial SUR 13 Pardinyes

Equipament	Superfície	15.737,20 m ²	14,48%
Verd públic		14.272,97 m ²	13,13%
Vialitat		32.695,15 m ²	30,08%
Serveis tècnics		37,00 m ²	0,03%
TOTAL SÒL PÚBLIC		62.742,32 m²	57,73%
Residencial	Edificació aïllada	6.603,00 m ²	6,08%
	Edificació en bloc		
	- Bloc lineal	18.181,77 m ²	16,73%
	- Bloc aïllat	1.455,76 m ²	1,34%
	- Tipologia flexible	16.264,00 m ²	14,96%
No residencial	Edificació aïllada	2.670,00 m ²	2,46%
Vialitat privada		773,00 m ²	0,71%
TOTAL SÒL PRIVAT		45.947,53 m²	42,27%
TOTAL		108.689,85 m²	100,00%
Sostre no residencial		15.243,41 m ²	
Sostre residencial		74.178,00 m ²	
Sostre equip. privat		3.000,00 m ²	
TOTAL SOSTRE		92.421,41 m²	
Coeficient edificabilitat		0,851 m ² st/m ² sl	
Habitatges		680 habitatges	
Densitat		62,564 hab/Ha	

1.6 Objectius de la modificació.

L'objectiu fonamental de la present modificació del Pla Parcial és l'adaptació de les Normes urbanístiques vigents, per tal que es puguin implantar usos que actualment el planejament no permet i que són totalment compatibles amb l'entorn en el que ens trobem.

1.7 Descripció de la proposta

La proposta consisteix en modificar, en les Nomes urbanístiques del Pla Parcial SUR 13 al barri de Pardinyes, dels articles de la normativa que fan referència als usos admesos en dues de les zones d'aprofitament privat definides pel planejament.

En la normativa del Pla parcial SUR 13 vigent, s'articula per a cada zona, els usos que li són admesos. En l'article 15, que regula la Zona d'edificació aïllada sobre parcel·la, en el seu apartat 24, estableix que els usos admesos són els que li corresponen pel planejament general vigent. Per tant, els usos establerts en aquesta zona d'edificació aïllada, corresponen als establerts en la majoria de sòl urbà de l'entorn, d'acord a l'annex II del PGL.

En canvi, en l'article 16 que fa referència a la Zona residencial d'edificació en bloc, no s'estableix d'aquesta manera, sinó que es realitza un llistat detallat dels usos admesos. Cal dir que aquest llistat és molt limitat i no permet en aquesta zona, usos tan habituals com la restauració o el recreatiu, amb la possibilitat d'instal·lar bars i cafeteries. A més, l'ús hotel·ler, només està admès en dues parcel·les concretes, cosa poc coherent amb els usos que el



Ajuntament de Lleida

planejament general estableix en l'entorn urbà totalment consolidat en el que ens trobem, ja que aquest ús es admès en totes les zones de tipologia plurifamiliar.

En el mateix sentit, en la Zona de sostre privat d'ús no residencial, en l'article 17, s'estableix en l'apartat 12è, un llistat d'usos molt concret i limitat. Aquesta regulació ha establert unes limitacions tan importants respecte de l'ús, que ha fet inviable la implantació de cap establiment en les plantes baixes.

Per tant, vistes les incoherències de la normativa respecte de les diferents zones definides pel Pla Parcial SUR 13, no sols entre elles sinó també en relació amb l'entorn urbà on s'ubica, és necessari modificar la normativa vigent per tal de dotar, les diferents zones, d'usos més adequats a l'entorn urbà, permetre la implantació de més activitats econòmiques i facilitar el desenvolupament del planejament.

Així, en concret, es proposa modificar la regulació dels usos de la Zona residencial d'edificació en bloc, per equiparar-la a la regulació vigent establerta en la Zona d'edificació aïllada sobre parcel·la, establint els usos d'acord al Pla general vigent.

En segon terme, es proposa modificar l'article 17, en el seu apartat 12è, en relació amb la regulació dels usos de la Zona de sostre privat d'ús no residencial, introduint com a usos permesos l'ús d'oficines, l'industrial de nivells 1, 2 i 3, els serveis tecnològics, l'educatiu i el públic-administratiu.

Finalment, tot i que la proposta no modifica els paràmetres edificatoris permesos dins l'àmbit, s'incorpora en el redactat normatiu, un nou paràgraf en l'article 20, Disposicions addicionals, en relació amb les Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida – Alguaire, en compliment del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas modificat pel Real Decret 297/2013.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

Usos admesos en el Pla Parcial SUR 13	Usos proposats en la Modificació del SUR 13
Zona residencial d'edificació en bloc	Zona residencial d'edificació en bloc
Habitatge	Habitatge
	Residencial especial
Comercial	Comercial
Oficines	Oficines
Hoteler (vinculat P.34)	Hoteler
	Recreatiu
	Restauració
	Industrial 1 2 3
	Serveis tecnològics
	Educatiu
	Sanitario-assistencial
Socio-cultural	Socio-cultural
Esportiu	Esportiu
Públic-administratiu	Públic-administratiu
	Religiós
	Altres serveis comunitaris
Aparcament	Aparcament



Ajuntament de Lleida

1.8 Planejament proposat

La modificació del Pla parcial del SUR 13, es concreta en:

1. Modificar l'apartat 24, de l'article 16 de la normativa, en relació amb els usos de la Zona residencial d'edificació en bloc, en el sentit de substituir el llistat d'usos existent establint la regulació d'acord amb el Pla general vigent.
2. Modificar l'article 17, en el seu apartat 12è, en relació amb la regulació dels usos de la Zona de sostre privar d'ús no residencial, introduint com a usos permesos l'ús d'oficines, l'industrial de nivells 1, 2 i 3, els serveis tecnològics, l'educatiu i el públic-administratiu.
3. Incorporar un nou paràgraf en l'article 20 Disposicions addicionals, en relació amb les Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida – Alguaire, en compliment del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas modificat pel Real Decret 297/2013.



Ajuntament de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

L'objecte de la Modificació puntual del pla parcial s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 65 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual del pla parcial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris.

La proposta es justifica per la necessitat de permetre el desenvolupament urbanístic del sòl urbà consolidat per la urbanització, mitjançant la permissivitat de nous usos, compatibles amb els preexistents; per facilitar que s'implantïn noves activitats econòmiques dins de l'àmbit, d'acord amb la legislació vigent.

Per tant, cal que la normativa permeti implantar nous usos que estableixin una mixtura dels teixits edificats, que actualment no existeix. Això fa necessari modificar les Normes urbanístiques vigents en l'àmbit i en concret dos articles del Pla Parcial SUR 13, en relació a la zona d'usos no residencials i a la zona d'edificació en bloc.

La proposta esmena les incoherències de la normativa actual i estableix els usos en relació amb les tipologies d'edificació similars que determina el planejament general en el sòl urbà consolidat més proper i, per tant, amb coherència amb l'entorn.

Així, la incorporació de nous usos compatibles en la Zona residencial d'edificació en bloc, es fa en coherència amb els usos admesos en la zona residencial de l'entorn urbà més immediat. A més, en la Zona de sostre privat d'ús no residencial s'han augmentat els usos permesos per tal de fer viable la materialització dels drets que el planejament atorga a la parcel·la.

En cap cas la introducció d'aquests nous usos compatibles no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic, ja que no es varia el sostre edificable i el valor unitari del millor i



Ajuntament de Lleida

major ús -d'acord a la normativa actual, el sostre residencial d'habitatges-, és superior al valor unitari dels usos que la modificació incorpora.

Respecte dels usos no residencials, la proposta incorpora l'ús d'oficines amb un valor de repercussió inferior a l'hoteler, que correspon a l'ús amb millor i major ús dels establerts per la normativa vigent.

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

2.2 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla Parcial SUR 13 en relació amb els usos admesos (art. 16.24 i 17.12 de les Normes urbanístiques), mitjançant el procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

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

2.3 Justificació del desenvolupament sostenible

La present Modificació puntual s'ajusta a les finalitats expressades en els articles 3 i 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, 2/2014, del 27 de gener, 3/2015, de l'11 de març i 16/2015, del 21 de juliol.

La modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

"Disposició Addicional

Vuitena. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013

(...)

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

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.

Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.

Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.



Ajuntament de Lleida

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

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

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

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

d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.(...)"

La modificació, no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeix sobre el medi ambient, al no tractar-se d'una modificació de planejament urbanístic inclosa en l'apartat quart de la lletra a), de la disposició addicional vuitena, ja que la modificació es refereixen només a sòl urbà.

2.4 Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han de incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

"Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:



Ajuntament de Lleida

- a) *Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) *Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) *Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.”*

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors.

La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada no resulta preceptiu.

2.5 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives; i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla parcial no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

2.5.1 Fonaments de dret

RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

“Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, 2/2014, del 27 de gener, 3/2015, de l'11 de març i 16/2015, del 21 de juliol.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)



Ajuntament de Lleida

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics (...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

2.5.2 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

A. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius:

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

B. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

Cap xarxa projectada no sofreix modificacions.

No varia el cost del manteniment de la vialitat ni del sistema d'espais lliures.

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

Cost manteniment	00,00 €/any
------------------	-------------

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

D. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La modificació no suposarà cap augment dels ingressos municipals al no suposar cap augment de l'edificabilitat, ni de la intensitat de l'ús.

Ingressos	00,00 €/any
-----------	-------------

2.5.3 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació	- 0,00 €
----------------------------------	----------

Ingressos produïts per la modificació	0,00 €
---------------------------------------	--------

Saldo resultant	0,00 €
-----------------	--------

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació que no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, març de 2017

Laura Fortuny i Farrús
L'arquitecta municipal



Ajuntament de Lleida

3. GESTIÓ

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari modificar els instruments de gestió previstos o que ja s'han tramitat.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59.1.h del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, 2/2014, del 27 de gener, 3/2015, de l'11 de març i 16/2015, del 21 de juliol, ja que no és objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que la modificació no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, 2/2014, del 27 de gener, 3/2015, de l'11 de març i 16/2015, del 21 de juliol.

Lleida, març de 2017

Laura Fortuny i Farrús
L'arquitecta municipal

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Article 1.

Es modifica l'article 16.24 de la normativa que resta redactat de la manera següent:

Art. 16 Determinacions per a la zona residencial d'edificació en bloc

(...)

24. Usos

D'acord amb el vigent PGL.

(...)

Article 2.

Es modifica l'article 17.12 de la normativa que resta redactat de la manera següent:

Art. 17 Determinacions per a la zona de sostre privat d'ús no residencial

(...)

12. Condicions d'ús:

Els usos permesos són els següents:

- Sanitari-assistencial
- Restauració
- Hoteler
- Esportiu
- Social
- Cultural
- Lúdic-recreatiu
- Oficines
- Industrial nivells 1,2 i 3
- Serveis tecnològics
- Educatiu
- Públic-administratiu
- (...)

Article 3.

S'afegeix un nou paràgraf a l'article 20, Disposicions addicionals de la normativa amb el contingut següent:

La totalitat de l'àmbit d'ordenació de la modificació del Pla Parcial es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol que s'adjunta com O.01 en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final de la maniobra VOR/DME 31 Altitud 411 i la Superfície d'Aproximació intermèdia de la maniobra ILS/DME 31 Altitud 400 i per la Superfície d'Aproximació Final VOR/DME 31 –Altitud 411 m- i la Superfície d'Aproximació Frustrada VOR/DME 13 – Pte. 2,5%.

Lleida, març de 2017

Laura Fortuny i Farrús
L'arquitecta municipal

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

PLÀNOLS

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SUR 13 EN RELACIÓ AMB ELS USOS
ADMESOS (art. 17.12)**

**ANNEX 1.
DOCUMENT COMPRENSIU**

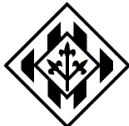
TEXT REFÓS

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Març de 2017

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta Cap de Secció de Planejament i Gestió



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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

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

La Modificació puntual del Pla Parcial SUR 13 que ens ocupa, no estableix determinacions que modifiquin el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, per la qual cosa resulta innecessari suspendre l'atorgament de llicències tal com està previst a l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol.

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

L'àmbit objecte d'aquesta Modificació puntual de Pla Parcial SUR 13, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, correspon a les parcel·les qualificades com a Zona residencial d'edificació en bloc i Zona de sostre privat d'ús no residencial. En concret, correspon a les parcel·les de la 1 a la 23, de la 28 a la 31 i la 34.

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació del Pla Parcial SUR 13.

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

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM COMPRENSIU

La modificació de la normativa del Pla parcial es concreta en:

1. Modificar l'apartat 24, de l'article 16 de la normativa, en relació amb els usos de la Zona residencial d'edificació en bloc, en el sentit de substituir el llistat d'usos existent establint la regulació d'acord amb el Pla general vigent.
2. Modificar l'article 17, en el seu apartat 12è, en relació amb la regulació dels usos de la Zona de sostre privat d'ús no residencial, introduint com a usos permesos l'ús d'oficines, l'industrial de nivells 1, 2 i 3, els serveis tecnològics, l'educatiu i el públic-administratiu.

Usos admesos en el Pla Parcial SUR 13		Usos proposats en la Modificació del SUR 13	
Zona residencial d'edificació en bloc	Zona de sostre privat d'ús no residencial	Zona residencial d'edificació en bloc	Zona de sostre privat d'ús no residencial
Habitatge		Habitatge	
		Residencial especial	
Comercial		Comercial	
Oficines		Oficines	Oficines
Hoteler (vinculat P.34)	Hoteler	Hoteler	Hoteler
	Lúdic-recreatiu	Recreatiu	Lúdic-recreatiu
	Restauració	Restauració	Restauració
		Industrial 1 2 3	Industrial 1 2 3
		Serveis tecnològics	Serveis tecnològics
		Educatiu	Educatiu
	Sanitario-assistencial	Sanitario-assistencial	Sanitario-assistencial
Socio-cultural	Social, cultural	Socio-cultural	Social, cultural
Esportiu	Esportiu	Esportiu	Esportiu
Públic-administratiu		Públic-administratiu	Públic-administratiu
		Religió	
		Altres serveis comunitaris	
Aparcament		Aparcament	

3. Incorporar un nou paràgraf en l'article 20, Disposicions addicionals, en relació amb les Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida – Alguaire, en compliment del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas modificat pel Real Decret 297/2013.

Lleida, març de 2017

Laura Fortuny i Farrús
L'arquitecta municipal