



Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER REAJUSTAR EL TRAÇAT DE L'AV. VÍCTOR TORRES ENTRE EL CARRER DELS ALAMÚS I EL PONT SOBRE EL FERROCARRIL D'ACCÉS AL SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els Polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i es crea el PAU UA 96)

TEXT REFÓS

En compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
de data 21 de setembre de 2017

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Novembre de 2017

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Víctor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

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

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 2.2 Justificació del nou traçat de l'avinguda Víctor Torres.
- 2.3 Justificació de la continuïtat física i funcional de l'avinguda Víctor Torres.
- 2.4 Anàlisi d'alternatives d'ordenació per al Polígon d'actuació urbanística UA 96.
- 2.5 Programa de participació ciutadana.
- 2.6 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 2.7 Justificació de la mobilitat generada.

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 5.1 Informe sostenibilitat econòmica.
- 5.2 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
- 5.3 Viabilitat econòmica del Polígon d'actuació urbanística UA 51.
- 5.4 Viabilitat econòmica del Polígon d'actuació urbanística UA 96.
- 5.5 Programació temporal de l'execució de la ZV que resta fora dels àmbits d'actuació.

NORMATIVA

PLANOLS

INFORMACIÓ	I1	Situació	1: 50.000
	I2	Estructura general viària	1: 20.000
	I3	Ortofotomapa	1: 20.000
	I4	Topografia i preexistències	1: 2.000
	I5	Estructura de la propietat	1: 2.000
	I6	Planejament vigent	1: 2.000
ORDENACIÓ	O1	Proposta modificació	1: 2.000
	O2	Servituds aeronàutiques i radioelèctriques	1: 50.000

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRESIU

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL.

ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 4. SEPARATA ZONES VERDES. (art. 98 TRLU)

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

MEMÒRIA

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta

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

Aquest àmbit comprèn bàsicament la prolongació de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i l'avinguda del Pla d'Urgell, amb una superfície total de l'àmbit de 80.474,35 m².

La modificació limita al nord-oest amb l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica i la carretera LL-11; a sud-oest amb el Polígon d'actuació urbanística UA 48 i amb el barri de la Bordeta a través del carrer Palauet; al nord-est amb el traçat de la línia fèrria i sòls qualificats de sistemes i al sud-est amb els carrers d'Amposta i d'Agramunt de la Bordeta.

La modificació afecta concretament:

- Els polígons d'actuació urbanística existents UA 51, UA 51bis i UA 73
- El nou Polígon d'actuació urbanística UA 96
- El sector de sòl urbanitzable SUR 42, Torres Salses.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Víctor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i 197.6 que regula el SUR 42, els Polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), tal com estableix el Text refós del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol; és una operació d'iniciativa pública perquè es refereix a un instrument de planejament general.

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

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.

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

D'acord amb la informació de que es disposa, el 82,66% de l'àmbit (66.517.01 m²) és de titularitat privada, en concret de 11 propietaris, mentre que els 17,34% restant (13.957,34 m²) és de titularitat pública, propietat de l'Ajuntament de Lleida (11,30%) i ADIF (6,04%).

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

Parc.	Propietari	Referència cadastral	Superfície m2	Perc. %
1	AJUNTAMENT DE LLEIDA	4089201CG0048G	4.901,85	6,091%
2	AJUNTAMENT DE LLEIDA		492,80	0,612%
3	BETRIU ALDOMA JOSEP	4089215CG0048G	17.251,48	21,437%
4	BETRIU ALDOMA JOSEP	4089202CG0048G	1.960,00	2,436%
5	AJUNTAMENT DE LLEIDA		759,00	0,943%
6	TREBOR 2010 SL	3992629CG0039D	224,98	0,280%
7	ARIZA SERES ROSA SUMALLA VELILLA ANTONIO	3992628CG0039D	188,38	0,234%
8	VIDAL PRIM RAMONA	3992627CG0039D	212,47	0,264%
9	ARANDA UREÑA FRANCISCO	3992626CG0039D	210,70	0,262%
10	PEREZ CACHON BALDOMERO ALFONSO ALFONSO MARIA	3992625CG0039D	172,16	0,214%
11	PRIM DUAIGUES ISIDORO	3992624CG0039D	309,09	0,384%
12	TREBOR 2010 SL	3992623CG0039D	26.134,75	32,476%
13	TREBOR 2010 SL	3992631CG0039D	19.629,42	24,392%
14	AJUNTAMENT DE LLEIDA		2.429,55	3,019%
15	AJUNTAMENT DE LLEIDA		514,34	0,639%
16	ADIF (pendent acreditació titularitat)		1.530,74	1,902%
17	ARDANUY ROMEO ANTONIO	4089214CG0048G	223,58	0,278%
18	ADIF (pendent acreditació titularitat)		3.329,06	4,137%
	TOTAL		80.474,35	100,00%

En la relació s'inclouen tant les finques afectades directament per la variació de la ordenació proposada, com aquelles altres que estan afectades indirectament, per estar inclosos dins d'un polígon d'actuació afectat d'alguna manera per la modificació.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

Núm	Nom	Situació	Ref. cadastral	Dades registrals	Superfície
2	Ajuntament de Lleida	Av. Pla d'Urgell .	Expropiació feta al Sr. Josep Betriu Aldoma	Finca: 30.631, foli 1 del llibre 656, volum 2982	495,88m ²
4	Josep Betriu Aldoma	Palauet, 64	4089202CG0048G0001DG	Finca: 27949, foli 48 del llibre 544 tom 2775 I	39.096m ²
3	Josep Betriu Aldoma	Palauet, 66	4089215CG0048G0001AG		
6	Trebor 2010, SL	Palauet, 67	3992629CG0039D0002LW	Finca: 9010, foli 21 del llibre 139, tom 1874	242m ²
7	Rosa Ariza Seres Ramon Sumalla Velilla	Palauet, 69	3992628CG0039D0002PW		190m ²
8	Ramona Vidal Prim	Palauet, 71	3992627CG0039D0002QW	...	212m ²
9	Francisco Aranda Ureña	Palauet, 73	3992626CG0039D0001FQ	Finca: 1184, foli 141 del llibre 22 tom 1532	137'50m ² (registre) 210m ²
10	Baldomero Perez Chacon- Maria Alfonso Alfonso	Palauet, 75	3992625CG0039D0002YW	Finca: 1196, foli 1 del llibre 23, tom 1536	165m ²
11	Isidoro Prim Duaigues	Palauet, 77	3992624CG0039D0002BW		308m ²
12	Trebor 2010, SL	Palauet, 79-81-83	3992623CG0039D0001PQ	Finca: 9302, foli 138 del llibre 143, volum 1889	72.805m ²
13	Trebor 2010, SL	Camí de Picos, 41	3992631CG0039D0001OQ		

Al plànol I5-Estructura de la propietat, s'identifiquen gràficament les propietats incloses dins l'àmbit de modificació.

S'incorpora, com a documentació annexa, la certificació registral de cadascuna de les finques que configuren l'àmbit.

A més, quatre de les finques no s'han pogut localitzar a nivell registral, de manera que s'aporta un certificat cadastral en el que consten les dades de les que es disposa a la Direcció General del Cadastre dels últims cinc anys.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

JESÚS GUTIÉRREZ BUSTILLO, Secretari General de l'Ajuntament de Lleida,

CERTIFICO: Que en data 26 de novembre de 2015 el Sr. Albert Barrufet Rosinach, cap de Secció de Sistemes de Informació Geogràfica de l'Ajuntament de Lleida ha emès la següent diligència:

A petició de la Unitat Tècnica de Planejament i gestió de la Regidoria de l'hàbitat urbà i rural i la sostenibilitat de l'ajuntament de Lleida, per tal de tramitar la:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER REAJUSTAR EL TRAÇAT DE L'AV. VÍCTOR TORRES ENTRE EL CARRER DELS ALAMÚS I EL PONT SOBRE EL FERROCARRIL, D'ACCÉS AL SUR 42 (AFECTA L'ARTICLE 197.6 QUE REGULA EL SUR 42, ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 51, UA 51BIS I UA 73 I EL SECTOR F DE LA BORDETA I ES CREA EL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 96)

Efectuada consulta al Negociat del Manteniment de l'Impost de Bens Immobles, d'acord amb el que preveu la normativa vigent, a les dades, procedents de la Gerència Territorial de Lleida de la Direcció General del Cadastre de la finca identificada amb el número de referència cadastral:

3992628CG0039D0002PW, al carrer Palauet, 69, el titular del qual durant els últims 5 anys a estat la Sra. Rosa Ariza Seres, amb DNI 40859688G, amb un coeficient de propietat del 50%, i el Sr. Antonio Sumalla Velilla, amb DNI 40851035E, amb un coeficient de propietat del 50%.

3992627CG0039D0002QW, al carrer Palauet, 71, la titular del qual durant els últims 5 anys a estat la Sra. Ramona Vidal Prim amb DNI 40783495X, amb un coeficient de propietat del 100%.

4089215CG0048G0001AG, al carrer Palauet, 66, el titular del qual durant els últims 5 anys a estat el Sr. Josep Aldoma Betriu amb DNI 40637732K, amb un coeficient de propietat del 100%.

I per tal que així consti, signo aquest certificat.

Lleida, 27 de novembre de 2015

N.L.E. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

Vist i plau
L'alcalde,

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

1.4 Antecedents

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

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de les Unitats d'actuació UA 51 i UA 73, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 26/05/2008, publicat al DOGC núm. 5198 de data 20/8/2008.

En data 07/07/04 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses, en data 08/09/2004 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va donar conformitat al Text refós, tots dos acords es van publicar al DOGC, núm. 4238 de data 14/10/2014.

En data 19/04/05 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Pla Parcial SUR 42, de Lleida, publicat al BOP núm.: 65 de data 14/05/05.

En data 14/02/06 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització de Pla parcial Torres de Salses SUR 42, publicat al BOP núm.: 36 de data 16/03/06.

En data 05/10/06 el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació Puntual PGL referent a l'afectació desviament línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 31 i SUR 42, donant la conformitat al text refós el 23/02/07 i publicat al DOGC núm.: 4881 de data 11/05/07.

En data 12/01/09 el Conseller de Política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública en l'àmbit del sector SUR 42, publicat al DOGC núm.: 5338 de data 13/03/09.

1.5 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.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

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

Així mateix, serà d'aplicació allò establert a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, apartat a), quan a la modificació de zonificació o ús urbanístic dels terrenys objecte de la modificació i la seva tramitació i l'article 97, quan a la seva justificació gràfica i escrita.

L'objecte de la Modificació puntual del Pla general s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual del Pla general conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis i plànols corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació.

1.6 Planejament urbanístic vigent

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

- El Pla general de Lleida classifica la part sud-est de l'àmbit de la Modificació puntual, com a sòl urbà, amb la qualificació majoritària de sistema d'equipaments comunitaris, clau EC, sistema d'espais lliures, clau VJ, zones verdes o jardins, i en menor proporció de sistema viari, clau VB. Aquest sòls de sistemes no es troben inclosos en cap sector de planejament derivat ni cap unitat de gestió.
- En la zona nord del carrer Palauet, l'àmbit de la Modificació puntual que es proposa, correspon als Polígons d'actuació UA 51 i UA 73, classificats com a sòl urbà no consolidat i qualificats de Zona d'ordenació especial Tipus 1, Clau 9A, i Zona d'ordenació especial Tipus 2, Clau 9B, respectivament.
- A l'altra banda, la sud del carrer Palauet, l'àmbit de la Modificació puntual que es proposa, correspon al Polígon d'actuació UA 51BIS, classificat com a sòl urbà no consolidat i qualificat de Zona Urbana residencial, Clau 3A.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

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

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

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

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

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

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

2. Protecció del sistema ferroviari:

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

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

3. Mesures de seguretat:

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

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

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

4.- Sorolls:

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

Art. 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial, i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat alta.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 1 m²/m²s
- Densitat d'habitatges, 100 hab/ha
- Cessions obligatòries per a sistemes segons determinacions del plànol E 1/2000 del present Pla, amb un mínim del 70%.
- Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3. Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa més cinc plantes pis, **excepte en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 51, on es fixa en planta baixa més quatre plantes pis.** No s'admeten altells.

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Les parcel·les o els àmbits que es destinin a habitatges de protecció oficial en el planejament general o derivat admetran un nombre màxim d'habitatges equivalent a la relació sostre màxim permès en la parcel·la o àmbit dividit per 70 m², d'acord amb l'article 94.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, sense ultrapassar una densitat bruta (de tot l'àmbit referit al sector de planejament) de 120 habitatges per hectàrea.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat mitjana.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,80 m²t/m²s
- Densitat bruta d'habitatges, 80 hab/ha
- Cessions obligatòries per a sistemes **segons determinen els** plànols d'ordenació amb un mínim per espai lliures i vialitat del 50% de la superfície
- Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3. Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes quatre plantes pis. No s'admeten altells. Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Densitat alternativa en l'àmbit de la UA 71

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit de la UA-71 per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general.

- Densitat alternativa: 100 hab/ha

L'escreix de densitat (20 habitatges/ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general, que tindran una superfície mitjana de 70 m².

Es preveu la construcció de 50 habitatges en règim de lloguer.

D'acord el que preveu l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, atès que el 10% de cessió de sòl amb aprofitament es preveu destinar a la construcció d'habitatges de protecció oficial amb règim de lloguer, restarà lliure de càrregues d'urbanització.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat per habitatges de protecció oficial de règim general serà, com a mínim, el 20% total del sostre i el corresponent als habitatges concertats serà, com a mínim, el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional, en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-42.

6.1 A l'edificabilitat resultant del còmput de l'Índex d'Edificabilitat Brut en el sector, establert en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 12.148,90 m² de sostre.

A la densitat establerta en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 2 habitatges.

6.2 El pla parcial haurà de concretar les condicions d'ordenació, essent orientatives les definides a l'apartat 4 d'aquest article.

7.- Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics al sector SUR 2.

Al sector SUR2, Ciutat Jardí, s'admet que 8.783 m² de la superfície qualificada d'Equipament comunitari, previst com a sistema local, es pugui qualificar de Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, Clau HD, amb compliment de les determinacions legalment establertes.

8. Desenvolupament del sector SUR-14

8.1. L'àmbit de referència del sector és de 381.090,05 m² de superfície.

8.2. Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 habitatges/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

8.3. El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General.

8.4. Es reservarà un mínim del 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

8.5. Caldrà preveure un increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic català.

8.6. L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per a aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

8.7. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del pla parcial haurà d'incloure tots els treballs necessaris per a l'adequació de la rotonda al sud amb l'Avinguda Onze de setembre i el vial central de l'àmbit en l'eix nord – sud.

9. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1

9.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

9.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha.

L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

9.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

9.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

9.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

9.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa específica pe a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

9.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC).

10. Desenvolupament del sector SUR-32

10.1. Caldrà destinar un mínim del 25% del sostre total del sector als usos comercial i terciari d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida respectivament. Aquest s'haurà de situar sobre la façana de la carretera N-240

10.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge.

10.3. L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector un caràcter orientatiu i serà el pla parcial urbanístic de desenvolupament qui fixarà les determinacions de l'edificació

10.4. Es determina una cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

TOTAL		PGOU VIGENT	%
	ESPais LLIURES		
	Clau VJ	15.448,31	
	ZV SUR 42	0,00	
	TOTAL	15.448,31	19,20
	EQUIPAMENTS		
	Equipaments	11.436,88	14,21
	FERROVIARI		
	Ferroviri	5.122,43	6,37
	VIALITAT		
	Vialitat	22.863,64	28,41
SISTEMES	TOTAL	54.871,26	68,18
	ZONES	25.603,09	31,82
	Zona SUR 42		
ZONES	TOTAL	25.603,09	31,82
ÀMBIT		80.474,35	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		50.084,90	
DENSITAT (hab/Ha)		62,01	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		499	

UA - 51		PGOU VIGENT	%
	ESPais LLIURES		
	Espais lliures	4.645,08	38,51
	EQUIPAMENTS		
	Equipaments	0,00	0,00
	FERROVIARI		
	Ferroviri	0,00	0,00
	VIALITAT		
	Vialitat	2.998,72	24,86
SISTEMES	TOTAL	7.643,80	63,37
	9A	4.417,68	36,63
	9B		
ZONES	TOTAL	4.417,68	36,63
ÀMBIT		12.061,48	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		12.061,48	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		120	

UA - 73		PGOU VIGENT	%
	ESPais LLIURES		
	Clau VJ	8.695,12	21,61
	EQUIPAMENTS		
	Equipaments	0,00	0,00
	FERROVIARI		
	Ferroviri	5.122,43	12,73
	VIALITAT	7.014,48	17,43
SISTEMES	TOTAL	20.832,03	51,77
	SOL APROF. PRIVAT		
	9B	19.404,89	48,23
ZONES	TOTAL	19.404,89	48,23
ÀMBIT		40.236,92	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		32.189,54	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		321	



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

UA - 51 Bis		PGOU VIGENT	%
	ESPAIS LLIURES		
	Espais lliures	0,00	0,00
	EQUIPAMENTS		
	Equipaments	0,00	0,00
	FERROVIARI		
	Ferrovíari	0,00	0,00
	VIALITAT		
	Vialitat	1.343,98	43,01
SISTEMES	TOTAL	1.343,98	43,01
	SOL APROF. PRIVAT		
	3A	1.780,52	56,99
ZONES	TOTAL	1.780,52	56,99
ÀMBIT		3.124,50	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		5.833,88	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		58	

SOL URBA CONSOLIDAT		PGOU VIGENT	%
	ESPAIS LLIURES		
	Zones verdes	2.108,11	8,42
	EQUIPAMENTS		
	Equipaments	11.436,88	45,65
	FERROVIARI		
	Ferrovíari	0,00	0,00
	VIALITAT		
	Vialitat	11.506,46	45,93
SISTEMES	TOTAL	25.051,45	100,00
	SOL APROF. PRIVAT		
	3A	0,00	0,00
ZONES	TOTAL	0,00	
ÀMBIT		25.051,45	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		0,00	
NÚM MÀXIM D'HABITATGES		0	

El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo

Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)

Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

1.7 Objectius de la modificació.

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte el reajustament del traçat del vial definit com a avinguda Víctor Torres i la seva prolongació, per tal de fer més viable la seva construcció, des del punt de vista econòmic, ambiental i social.

1.8 Descripció de la proposta

El vial de Víctor Torres i la seva prolongació estan situats a la ciutat de Lleida, al marge esquerre del riu Segre, al Sud-est del Centre Històric de la ciutat, entre els barris de Capped, La Bordeta i Magraners, i connecta la rotonda existent a la carretera LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz; amb el pont existent sobre el ferrocarril, que dona accés a la variant Sud a través del SUR 42.

Aquest vial forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, per tant, la seva execució és d'interès general i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capped i el Centre Històric.

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

La modificació de planejament proposada consisteix en ajustar el traçat rectilini del vial Víctor Torres i la seva prolongació definits en el planejament vigent, en concret, la part del traçat que uneix el pont d'accés al Sector SUR 42, Torre Salses, amb la rotonda de la LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz, per preveure un nou traçat més respectuós amb les preexistències en l'àmbit.

La proposta del vial reajustat manté, en tot el traçat, l'amplada de 28 metres prevista en el Pla general vigent.

El nou traçat evita l'actual afectació de cinc habitatges existents al carrer Palauet, entre els números 69 i 77, que es troben en una situació de fora d'ordenació a causa del traçat actual del vial i la plaça que dibuixa el Pla general vigent. D'aquesta manera, mitjançant l'ajustament del traçat que es proposa, els cinc habitatges es troben adequats a la nova ordenació proposada i poden romandre al seu lloc, evitant així la necessitat de la seva expropiació, la seva corresponen indemnització i, en últim terme, el seu enderroc.

La proposta preveu classificar els terrenys on estan ubicats els habitatges existents com a sòl urbà consolidat, amb les mateixes característiques que corresponen a l'entorn immediat,

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

en altres parcel·les que es troben en una situació urbanística similar. Així, s'estableix una qualificació urbanística a la que correspon un aprofitament, tipologia, densitat i usos similars als de la resta de parcel·les similars, situades donant continuïtat a la mateixa façana del carrer Palauet. Aquesta qualificació s'adopta per coherència urbanística del planejament en relació a les característiques dels terrenys de l'entorn. El nombre màxim de plantes i la fondària màxima edificable de la unitat de zona és limitada de manera que no s'excedeixi el sostre permès pel planejament vigent en el Polígon d'actuació urbanística UA 51, IEB = 1 m²sostre/m² sòl.

Aquesta solució determina el mateix sostre edificable que s'estableix al Pla general, no existint increment de l'aprofitament i, en conseqüència, no comporta la necessitat de cap reserva de sòl de cessió de dotacions de zones verdes ni equipaments.

En la proposta, la illa està configurada per una porció de sòl urbà consolidat que dona front al carrer Palauet i una altra porció en el Polígon d'actuació urbanística UA 51. La ordenació de la edificació en els terrenys que corresponen als cinc habitatges existents, es concreta amb una tipologia edificatòria en alineació de vial, amb una qualificació de zona urbana residencial, clau 3A, amb una alçada de planta baixa i una planta pis, amb una profunditat en planta pis de 12 metres.

Cal dir que l'habitatge que es troba situat al carrer Palauet número 67, ja no existeix, ja que va ser enderrocat per necessitats funcionals de la vialitat de l'àmbit (veure annex 3. Reportatge fotogràfic).

El nou traçat també permet que l'edificació familiar existent en el carrer Palauet núm. 64, se situï més separada del vial, en una posició més favorable, més aïllada del trànsit rodat i possibilitant la formació d'una nova rotonda no prevista al Pla general vigent (veure annex 3. Reportatge fotogràfic) que millora la intersecció d'aquestes dues vies importants.

Respecte del polígon d'actuació urbanística UA 51BIS, la proposta planteja l'alineació de l'edificació amb el nou traçat de l'avinguda Víctor Torres, mantenint el sostre total de l'àmbit d'acord amb el planejament vigent. Aquesta petita reordenació permet que la futura edificació s'alineï ortogonalment amb el nou traçat viari i amb les alineacions existents en l'entorn sense ultrapassar en cap cas el sostre màxim permès pel planejament vigent.

A més, la proposta estableix la desafectació de l'habitatge existent en el PAU UA 51 BIS en el front del carrer Palauet, ajustant l'alineació de la zona d'aprofitament privat previst en el Pla general, sense ultrapassar l'aprofitament previst en aquest.

En la definició del nou traçat del vial s'ha tingut en consideració l'existència d'un gran col·lector d'aigües residuals construït en l'indret, de manera que la proposta no suposi cap afectació sobre el traçat del mateix i en resulti compatible, evitant la seva modificació o desplaçament.

A l'oest del nou polígon i per tal de ser totalment respectuós amb les preexistències dins l'àmbit de la modificació, en les parcel·les qualificades d'equipament comunitari que connecten amb el barri de La Bordeta, s'ha indicat una zona no edificable que obeeix a la servitud existent en el subsòl pel pas del citat col·lector que actualment creua la zona (veure en el plànol d'informació I4 Serveis afectats), però, que continuarà donant servei i funcionalitat als equipaments de l'àmbit.

Pel que fa al tram de l'avinguda Víctor Torres que no varia, existeix una activitat amb front a aquest, la cooperativa agrícola SAT N2447 LA SEO LL-11, ubicada en el núm. 19 de la carretera LL-11, la qual no es veu afectada per la proposta. Aquesta és totalment

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

respectuosa amb l'activitat preexistent de manera que es compatibilitzarà l'execució del vial amb l'activitat existent fins al desenvolupament de l'actuació urbanística en el que està inclosa (veure annex 3. Reportatge fotogràfic).

Paral·lelament a la tramitació d'aquesta modificació, l'Ajuntament de Lleida està redactant el projecte de construcció d'aquest vial mitjançant el desdoblament i l'adequació de les alineacions i les rasants al planejament urbanístic, del tram de Víctor Torres actualment existent, entre la rotonda de la LL-11 i el carrer Palauet i l'obertura d'un nou tram de vial entre el carrer Palauet i el pont que creua les vies del ferrocarril.

L'ajustament del traçat viari obliga a la modificació de l'ordenació prevista al planejament vigent, en els àmbits dels Polígons d'actuació urbanística UA51BIS i UA 51 per tal d'adaptar-ne les alineacions del sistema viari i el sistema de zones verdes, a la forma del nou vial.

En l'àmbit de la UA 51, el planejament vigent ve determinat per una modificació del Pla general, vigent des de l'any 2008, en la que se li atorgava un major aprofitament i densitat amb un canvi de qualificació urbanística de zona de clau 9B a clau 9A, per poder assumir les indemnitzacions previstes per les edificacions existents dins l'àmbit. En la mesura que la proposta respecta les edificacions existents al carrer Palauet, de manera que permet el seu manteniment, ja no resta justificat el canvi de qualificació de clau 9B a clau 9A, que es va efectuar. És per això que la modificació proposa retornar a la qualificació anterior amb les determinacions establertes per l'article 182, Zona d'ordenació especial tipus 2, Clau 9B, que era vigent abans de la modificació aprovada en l'any 2008.

Paral·lelament, en la modificació del 2008, s'establia una cessió addicional destinada a sistema d'espais lliures per habitatge de nova creació, amb un total de 1.365,10 m². Coherentment, en aquesta modificació es proposa tornar a la situació original respecte a les determinacions dels habitatges permesos i, per tant, ja no resulta necessària i preceptiva aquesta cessió addicional d'espais lliures.

Respecte aquest canvi de qualificació, es modifica puntualment l'article 181 que regula la Zona d'ordenació especial tipus 1, Clau 9A, per tal de suprimir la determinació concreta per la UA 51 que s'hi estableix, ja que amb la modificació que es tramita no tindria sentit aquesta regulació específica.

En el polígon d'actuació urbanística UA 51, amb coherència amb la nova ordenació viària i la rotonda proposada, es determina una nova ordenació de la edificació per configurar la edificació al voltant de la rotonda de manera ordenada respectant les preexistències i millorant les connexions dels vianants.

Coherentment, es proposa refondre els dos Polígons d'actuació urbanística existents en l'àmbit UA 51 i UA 73, en un de sol, ja que tenen la mateixa qualificació urbanística. A més, cal dir que aquest fet millora la gestió urbanística del polígon, ja que d'acord a la informació de les titularitats actuals, els terrenys tenen un únic propietari en el conjunt de l'àmbit.

L'ordenació prevista es completa amb la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística, anomenat UA 96, que abasta tant terrenys públics com privats, a l'efecte de garantir un desenvolupament i una gestió urbanística més àgil, especialment referida de la construcció del vial. En aquest sentit, es delimita un nou polígon d'actuació urbanística UA 96, amb una superfície de 17.972,12 m², al voltant de la prolongació de l'avinguda Víctor Torres, entre el carrer Palauet i el pont d'accés al sector SUR 42 Torre Salses.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

En aquest indret es preveu l'obertura del nou vial i l'ordenació de l'aprofitament privat de nova creació, ubicat en la banda est del polígon, que resta envoltat per zones verdes i equipaments, determinant una nova ordenació urbanística de l'àrea.

Tenint en compte la multitud de solucions possibles respecte l'ordenació de l'edificació de l'àmbit, es proposa establir un polígon d'actuació urbanística que permeti el seu desenvolupament a través de planejament derivat i, així, possibilitar que s'estableixi la ordenació més adequada i coherent amb l'entorn en el moment en que es promogui el desenvolupament del polígon. El desenvolupament mitjançant planejament derivat es concreta mitjançant la tramitació preceptiva d'un Pla de Millora Urbana.

Així, la ordenació proposada s'estableix com a orientativa, havent d'acomplir els paràmetres establerts en la zona 9B, d'acord a l'article 182 del Pla general. També, s'estableix en la normativa que en el planejament derivat de desenvolupament del PAU es determinarà una solució en la qual totes les parcel·les resultants confrontin amb la vialitat pública.

La proposta preveu establir la mateixa qualificació urbanística, en aquesta nou polígon d'actuació, UA 96, que la que s'estableix en altres polígons d'actuació propers i de característiques similars.

En concret, la proposta qualifica el sòl del polígon d'actuació urbanística UA 96, com a Zona d'ordenació especial Tipus 2, Clau 9B, amb una intensitat edificatòria i una densitat brutes de 0,80 m²st/m²s i 80 hab/Ha, respectivament, amb un total de 14.377,69 m² de sostre i 143 nous habitatges.

El desenvolupament d'aquest nou polígon d'actuació permetrà crear una nova façana edificada al tram final de la prolongació de l'avinguda Víctor Torres, en coherència amb la resta del seu traçat, donant continuïtat urbana i residencial a la Ciutat i, alhora, obtenir per cessió obligatòria i gratuïta, a favor de l'Ajuntament, els sòls que es determinen com a sistema viari i d'espais lliures de zones verdes.

Tenint en compte que el Polígon d'actuació urbanística UA 96, de nova creació, comporta increment de sostre edificable, d'acord a l'article 99 del TRLU s'han establert en la normativa els terminis per l'execució immediata del polígon i un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, actualment del 15%. A més, s'adjunta l'avaluació econòmica de la viabilitat econòmica de l'actuació en el punt quart de l'apartat d'Avaluació econòmica i financera.

D'acord amb l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, en l'àmbit del nou polígon s'estableix un sostre mínim destinat a habitatges de protecció oficial d'un 30% del sostre residencial. El Pla de millora urbana que desenvoluparà el Polígon d'actuació urbanística UA 96 serà el que concretarà la ubicació dels habitatges de protecció necessaris i les seves dimensions i característiques. De totes maneres, establint una hipòtesis maximalista respecte de la quantitat de sostre residencial, i entenent que el sostre previst ho podria ser en la seva totalitat, es preveu un mínim de 4.313,30 m² de sostre d'habitatges de protecció pública.

D'acord amb la normativa aplicable en matèria d'habitatge, s'estableix una superfície útil màxima de 90 m² per habitatge que equival, aproximadament, a 100 m² de superfície construïda per habitatge protegit. A resultes d'aquestes determinacions resta una densitat màxima de 143 habitatges, en concret 101 habitatges lliures i 42 habitatges de protecció pública.

Pel que fa a les obligacions legals derivades de l'increment de sostre edificable que comporta la nova ordenació proposada, caldrà incrementar els sistemes d'espais lliures i

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

equipaments, previstes pel Pla general vigent, d'acord amb les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Segons aquest article, cal preveure la reserva mínima de 22,50 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais públics i equipaments públics de 7,50 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

Per donar compliment a aquest precepte legal, conseqüència de la ordenació del nou Polígon d'actuació urbanística UA 96, i tenint en compte que la hipòtesis més desfavorable correspon a la determinació que la totalitat del sostre sigui residencial, cal reservar la quantitat addicional de sistemes de 3.234,98 m² de zones verdes i equipaments.

En relació a la disminució de superfície qualificada d'Equipament comunitari fruit de la ordenació proposada, cal dir que el barri de la Bordeta ja disposa de tots els serveis necessaris per al barri, però, a més a més, tal i com es justificarà més endavant, la quantitat existent de terrenys qualificats com a Equipament comunitari és molt superior als requeriments de la població. La proposta, per tant, no té repercussió respecte de la dotació d'equipaments en aquest entorn urbà.

D'acord amb l'ordenació proposada la superfície qualificada com Equipaments i Zones verdes dins l'àmbit de la modificació s'incrementen en 967,23 m². Paral·lelament, en el Polígon d'actuació urbanística UA 96 es qualifica nou sòl d'aprofitament privat, en 2.788,21 m², que comporta la disminució de la mateixa superfície de sistemes d'equipament prevists pel Pla general vigent. D'altra banda, cal afegir les necessàries reserves addicionals de sistemes, d'acord amb l'article 100.3 del TRLU, quantificades en 3.234,98 m². En el conjunt de l'àmbit, la proposta dona un balanç negatiu de zones verdes i equipaments de 5.055,96 m², que es compensen en el Sector SUR 42, veí.

Aquesta superfície addicional per a sistemes, quantificada en 5.055,96 m², que resulten necessaris respecte als establerts pel planejament general vigent, s'incrementen en el sector de planejament SUR 42, que es modifica en paral·lel a la present modificació de planejament general. Per aquesta raó, el document proposa la modificació de l'article 197 de les normes urbanístiques, que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C, establint en el seu apartat 6.3 l'increment de 5.500 m² de sòl addicional per a sistemes de zones verdes i equipaments comunitaris, respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic.

Pel que fa a la quantitat i qualitat dels espais lliures, s'aporta una separata justificativa de la modificació, com a Annex IV al document, en el que es determina la ubicació i superfícies de les zones verdes determinades en el planejament vigent i les noves que incorpora la proposta, per tal que s'efectuï la tramitació corresponent.

Amb la finalitat de garantir la vinculació d'aquest sistema general amb la possibilitat del desenvolupament d'usos diferents als residencials al sector SUR 42, Torre Salses - mitjançant la Modificació del Pla parcial SUR 42 que s'està tramitant simultàniament, s'introdueix l'apartat 4 en l'art. 197.6 de les normes urbanístiques que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3, clau 12C. Aquest apartat garanteix la resolució de l'accessibilitat del sector en el cas que aquest destini més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

La vinculació de l'execució del vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, s'estableix en la normativa de la modificació del Pla Parcial del SUR 42, que es tramita simultàniament, determinant l'obligació de la seva construcció prèviament a l'atorgament de llicència de construcció de les noves implantacions o aportant les garanties per a la seva execució simultània.

La vinculació de l'execució del vial de Víctor Torres també es concreta, addicionalment, fixant que les aportacions econòmiques que realitzin els promotors del desenvolupament de les noves implantacions comercials i terciàries concentrades en el SUR 42 revertiran, directament en el projecte de reparcel·lació, en la disminució de les càrregues econòmiques imputables als propietaris, en concepte de costos d'urbanització derivats de l'execució d'aquest sistema general en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un 91,86% per al polígon UA 96.

Aquests valors es calculen d'acord amb el quadre següent:

REPARTIMENT DELS DINERS APORTATS PEL SECTOR SUR 42							
	Superfície Víctor Torres	%	Unitats d'aprofitament netes	%	Coefficient relació benefici/càrrega	% Repartiment	
UA 51	4.068,41 m ²	27,97%	22.956,85 UA	81,42%	0,0520	8,14%	
UA 96	10.478,81 m ²	72,03%	5.238,75 UA	18,58%	0,5865	91,86%	
TOTAL	14.547,22 m ²		28.195,60 UA		0,6385	100,00%	

La ponderació dels aprofitaments urbanístics de cada polígon, aplicats inversament sobre la part proporcional del vial que correspon a cada àmbit, ens dona els percentatges del 8,14% i del 91,86%, que cada polígon ha de rebre de l'aportació econòmica que realitzarà el SUR 42 per a la realització del vial, fet que comportarà la disminució directa de les càrregues que pertocuen als propietaris de cada àmbit d'actuació.

Per tant, en el cas que es produeixi efectivament el desenvolupament comercial previst als documents que es tramiten en relació al SUR 42, els Polígons d'actuació urbanística que incorporen el vial de Víctor Torres i la seva prolongació, veuran minvades les seves càrregues urbanístiques, en benefici de la seva viabilitat econòmica.

Finalment, per tal de donar compliment a l'informe de la Subdirecció General de Planificació Ferroviària, de data 8 de març de 2017, es modifica l'article 133 de les normes urbanístiques del Pla general vigent, en el sentit de fer menció explícita a la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, alhora que es puntualitzen aspectes generals de la mateixa tals com les zones de protecció o temes referents a soroll i vibracions. A més, s'ha ajustat, d'acord a aquesta normativa sectorial que s'enumera, el límit del Sistema Ferroviari per fer-lo coherent amb les limitacions ferroviàries establertes.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Ajustar el traçat rectilini, definit en el planejament vigent, del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en concret la part central del vial que uneix el Sector SUR 42, Torre Salses, amb la rotonda de la LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz.
2. Garantir la possibilitat de manteniment dels cinc habitatges existents al carrer Palauet, mitjançant la qualificació urbanística de Zona Urbana residencial Clau 3A.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

3. Garantir la cessió dels terrenys qualificats de sistema viari per a la posterior urbanització del vial.
4. En l'àmbit de la UA 51 BIS, es reordena l'alineació de la edificació amb el nou traçat de l'avinguda Víctor Torres, mantenint el sostre total de l'àmbit d'acord al planejament vigent. A més, s'ajusta l'alineació de l'edificació existent en el carrer Palauet per tal de no afectar la edificació existent.
5. Es modifica la qualificació del polígon d'actuació urbanística UA 51, tornant a la qualificació anterior, clau 9B, amb les determinacions establertes per l'article 182 Zona d'ordenació especial tipus 2, que era la vigent abans de la modificació aprovada en l'any 2008, i establint, també, la supressió de 1.365,10 m² de superfície de cessió addicional prevista.
6. Es modifica la ordenació prevista pel planejament vigent en els àmbits dels polígons d'actuació urbanística UA 51, per tal d'adaptar-ne les alineacions, el sistema viari i el sistema d'espais lliures a la forma del nou viari proposat.
7. S'unifiquen els dos Polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 73, atès que tots dos tenen la mateixa qualificació i corresponen al mateix propietari.
8. Garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, evitant els costos d'expropiació dels sòls de sistemes derivats de l'actuació asistemàtica actualment prevista pel planejament vigent amb la definició d'un nou polígon d'actuació urbanística UA 96, de 17. 972,12 m² de superfície. S'estableix la qualificació de 9B, amb una edificabilitat bruta de 0,80 m²st/m²s i una densitat bruta de 80 hab/Ha, amb un total de 14.377,69 m²st i 143 habitatges.
9. Establir en la normativa, terminis que determinin la execució immediata del polígon i un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, en l'actualitat un 15% de l'aprofitament del sector.
10. Mantenir del còmput de superfícies de sistemes del Pla general de Lleida, tot garantint els increments addicionals de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
11. Modificar l'article 197 de les normes urbanístiques que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C, establint en el seu apartat 6.3 l'increment de 5.500 m² de sòl destinat a zones verdes i equipaments comunitaris, respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic, en el sector SUR 42, Torre Salses.
12. Modificar puntualment l'article 181 que regula la Zona d'ordenació especial tipus 1, Clau 9A, en el sentit d'eliminar la determinació concreta per a la UA 51.
13. Definir una zona no edificable en les parcel·les qualificades de sistema d'equipament comunitaris que limiten amb el barri de la Bordeta obeint a la servitud existent en el subsòl pel pas del col·lector.
14. Vincular l'execució dels sistemes urbanístics generals que garanteixen l'accessibilitat al sector SUR 42 al seu desenvolupament, si aquest comporta usos comercials i terciaris concentrats. La vinculació es concreta condicionant l'execució de les construccions destinades a aquests usos a l'efectiva realització dels vials bàsics de

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

connexió i, també, disminuint les càrregues urbanístiques dels polígons d'actuació que incorporen el vial de Víctor Torres i la seva prolongació, pel mateix import econòmic que aportin, a fons perdut, els promotors d'aquestes actuacions comercials, si s'escau.

15. Establir el percentatge que correspon rebre a cada polígon, UA 51 i UA 96, de l'aportació econòmica que realitzarà el sector SUR 42 per a la realització del via Víctor Torres.
16. Ajustar el traçat del carrer proper al traçat ferroviari per tal d'establir una ordenació coherent entre la establerta al Polígon d'actuació urbanística UA 51 i a l'Àrea residencial estratègica, vigent.
17. Incorporar la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, en relació a les zones de protecció i als soroll i vibracions.

La modificació de la normativa del Pla general, abasta els aspectes següents:

1. Modificar l'apartat 4.4 de l'article 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A per suprimir la determinació de número màxim de plantes en el Polígon d'actuació urbanística UA 51.
2. Modificar l'article 182 Zona d'ordenació especial tipus 2. Clau 9B, en el sentit d'afegir un apartat setè, per tal d'establir terminis d'execució del polígon i el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, en 15% en l'actualitat.
3. Modificar l'article 197 de les normes del Pla general per tal d'introduir un tercer paràgraf, en l'apartat sisè, per tal de introduir la reserva de 5.500 m² de sistema de zones verdes addicionals per garantir el còmput global de sistemes en el total de l'actuació.
4. La delimitació del nou polígon d'actuació urbanística, UA 96, no comporta la necessitat de modificació de l'article 16 del Pla general, que regula el desenvolupament per compensació dels polígons d'actuació, amb caràcter general, i determina específicament aquells polígons a desenvolupar per expropiació.
5. Modificar l'article 197 de les normes urbanístiques que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C, establint en l'apartat 6.4 la condició que si en l'ordenació del sector SUR 42 es preveu destinar més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, per vincular el desenvolupament d'aquests a que es resolguin adequadament les necessitats d'accessibilitat del sector. A més, també s'estableix la disminució de les càrregues d'urbanització dels Polígons d'actuació que incorporen l'execució del vial Víctor Torres, en funció de les aportacions econòmiques dels promotors de les actuacions comercials i terciàries concentrades del SUR 42.
6. S'estableix a l'article 197.6.4 de les normes el percentatge concret, per als polígons UA 51 i UA 96, que ha de rebre cadascun de l'aportació econòmica que realitzarà el SUR 42 per a la realització del vial, fet que comportarà una disminució de les càrregues que pertoqueu als propietaris.
7. S'estableix en l'article 182.3.c) de la normativa urbanística, que les cessions obligatòries per a sistemes corresponen a les superfícies grafiades, i en els apartats 7è i 8è, s'explicita que el traçat del sistema general viari corresponen al vial Víctor

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Torres, dins del sectors UA 51 i UA 96, i la "idea esquemàtica" del zona verda grafiada, tenen caràcter vinculant, i que la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu

8. Modificar l'article 133 de les normes urbanístiques que regula les condicions d'ordenació i protecció, en el sentit de fer menció explícita de la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, alhora que es puntualitzen aspectes generals de la mateixa tals com les zones de protecció o temes referents a soroll i vibracions.

Dades bàsiques de la modificació proposada pel que fa a la UA 96:

Total superfície Polígon d'actuació urbanística UA 96	17.972,12 m ² (100 %)
Sistema viari bàsic	9.143,06 m ² (50,87%)
Sistema d'espais lliures	5.312,69 m ² (29,56%)
Sistema d'Equipaments	728,16 m ² (4,05%)
Total sòl públic	15.183,91 m ² (84,48%)
Zona d'ordenació especial tipus 2 Clau 9B	2.788,21 m ² (15,52%)
Total sòl privat	2.788,21 m ² (15,52%)
Núm. Habitatges (80 hab/Ha)	143 habitatges
Total sostre edificable (0,80 m ² st/m ² s)	14.377,69 m ²

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

QUADRES COMPARATIUS PLA GENERAL VIGENT – PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

TOTAL		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	ESPAIS LLIURES				
	Clau VJ	15.448,31		24.380,83	
	ZV SUR 42	0,00		5.500,00	
	TOTAL	15.448,31	19,20	29.880,83	37,13
	EQUIPAMENTS				
	Equipaments	11.436,88	14,21	3.471,59	4,31
	FERROVIARI				
	Ferroviri	5.122,43	6,37	3.008,24	3,74
	VIALITAT				
	Vialitat	22.863,64	28,41	23.963,55	29,78
SISTEMES	TOTAL	54.871,26	68,18	60.324,21	74,96
	ZONES	25.603,09	31,82	25.650,14	31,87
	Zona SUR 42			-5.500,00	
ZONES	TOTAL	25.603,09	31,82	20.150,14	25,04
ÀMBIT		80.474,35	100,00	80.474,35	100,00
	SOSTRE EDIFICABLE	50.084,90		62.195,91	
	DENSITAT (hab/Ha)	62,01		77,11	
	NÚM. MÀXIM D'HABITATGES	499		621	

UA - 51 Bis		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	ESPAIS LLIURES				
	Espais lliures	0,00	0,00	0,00	0,00
	EQUIPAMENTS				
	Equipaments	0,00	0,00	0,00	0,00
	FERROVIARI				
	Ferroviri	0,00	0,00	0,00	0,00
	VIALITAT				
	Vialitat	1.343,98	43,01	885,70	33,49
SISTEMES	TOTAL	1.343,98	43,01	885,70	33,49
	SOL APROF. PRIVAT				
	3A	1.780,52	56,99	1.758,72	66,51
ZONES	TOTAL	1.780,52	56,99	1.758,72	66,51
ÀMBIT		3.124,50	100,00	2.644,42	100,00
	SOSTRE EDIFICABLE	5.833,88		5.833,25	
	NÚM. MÀXIM D'HABITATGES	58		58	





Ajuntament de Lleida

UA - 51		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	ESPAIS LLIURES				
	Espais lliures	4.645,08	38,51	16.092,08	31,59
	EQUIPAMENTS				
	Equipaments	0,00	0,00	0,00	0,00
	FERROVIARI				
	Ferroviri	0,00	0,00	3.008,24	7,38
	VIALITAT				
	Vialitat	2.998,72	24,86	11.969,08	23,50
SISTEMES	TOTAL	7.643,80	63,37	31.069,40	60,99
	SOL APROF. PRIVAT				
	9A	4.417,68	36,63		
	9B			19.869,00	39,01
ZONES	TOTAL	4.417,68	36,63	19.869,00	39,01
ÀMBIT		12.061,48	100,00	50.938,40	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		12.061,48		40.750,72	
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		120		408	
UA - 73		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	ESPAIS LLIURES				
	Clau VJ	8.695,12	21,61		
	EQUIPAMENTS				
	Equipaments	0,00	0,00		
	FERROVIARI				
	Ferroviri	5.122,43	12,73		
	VIALITAT				
	Vialitat	7.014,48	17,43		
SISTEMES	TOTAL	20.832,03	51,77		
	SOL APROF. PRIVAT				
	9B	19.404,89	48,23		
	3A	0,00	0,00		
ZONES	TOTAL	19.404,89	48,23		
ÀMBIT		40.236,92	100,00		
SOSTRE EDIFICABLE		32.189,54			
NÚM. MÀXIM D'HABITATGES		321			

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

SOL URBA RESTANT		PGOU VIGENT		MODIFICACIÓ PGOU					
		m²	%	m²	%	DINS POLIGON UA 96		FORA POLIGON UA 96	
	ESPAIS LLIURES								
	Zones verdes	2.108,11	8,42	8.288,75	30,82	5.312,69	29,56	2.976,06	33,37
	EQUIPAMENTS								
	Equipaments	11.436,88	45,65	3.471,59	12,91	728,16	4,05	2.743,43	30,76
	FERROVIARI								
	Ferrovieri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	VIALITAT								
	Vialitat	11.506,46	45,93	11.108,77	41,31	9.143,06	50,87	1.965,71	22,04
SISTEMES	TOTAL	25.051,45	100,00	22.869,11	85,04	15.183,91	84,49	7.685,20	86,16
	SOL APROF. PRIVAT								
	9B, 3A	0,00	0,00	4.022,42	14,96	2.788,21	15,51	1.234,21	13,84
ZONES	TOTAL	0,00	0,00	4.022,42	14,96	2.788,21	15,51	1.234,21	13,84
ÀMBIT		25.051,45	100,00	26.891,53	100,00	17.972,12	100,00	8.919,41	100,00
SOSTRE EDIFICABLE		0,00		15.611,94		14.377,69		1.234,25	
NÚM MÀXIM D'HABITATGES		0		155		143		12	

CALCUL CESSIONS MINIMES SISTEMES PER REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT Art 100,3 TRLU					
		PGOU VIGENT	m²	MODIFICACIÓ PGOU	m²
UA 96					
Sostre residencial 22,50 m²/100 m²		0,00	0,00	14.377,69	3.234,98
Sostre 3A c/ Palauet					
Sostre residencial 22,50 m²/100 m²		1.234,21	0,00	* 1.144,50	0,00
TOTAL					3.234,98

* El sostre computat correspon al sostre residencial d'acord a l'article 50 del PGL

COMPARATIVA SISTEMES PGL - MODIFICACIÓ PGL - MODIFICACIÓ SUR 42				
		PGL	MODIF. PGL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	ESPAIS LLIURES	15.448,31	24.380,83	+8.932,52
	EQUIPAMENTS	11.436,88	3.471,59	-7.965,29
	VIALITAT	22.863,64	23.963,55	+1.099,91
	FERROVIARI	5.122,43	3.008,24	-2.114,19

JUSTIFICACIÓ MANTENIMENT ZONES VERDES I EQUIPAMENTS COMUNITARIS				
		PGL	MODIF. PGL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	EC/ZV	26.885,19	27.852,42	+967,23
	Cessions art 100,3 TRLU	0,00	3.234,98	-3.234,98
	ESCREIX ZV/EC SUR 42	0,00	5.500,00	+5.500,00
ZONES	9B	0,00	2.788,21	-2.788,21
TOTAL				+444,04

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





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 proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi el facilitar la construcció del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, perquè constitueix un sistema general de gran transcendència en l'estructura de la ciutat i, per facilitar aquesta construcció, és fonamental evitar l'afectació directa sobre les edificacions unifamiliars existents i obtenir de manera no onerosa les reserves de terrenys destinats a sistema viari bàsic i d'espais lliures del Pla general dins l'àmbit de la modificació.

Les determinacions que el Pla general vigent estableix en l'àmbit, comporten, de manera inexcusable, la obligació de l'ajuntament d'expropiar el terrenys i, posteriorment, escometre la seva urbanització dels terrenys destinats a la connexió viària entre la LL-11 i el pont d'accés al SUR 42.

El planejament urbanístic d'acord amb la legislació vigent ha d'efectuar propostes que siguin viables, també, des del punt de vista econòmic. Així, pel que fa a la modificació del traçat del vial, en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA 51, la proposta comporta en termes econòmics un estalvi important en costos d'indemnització i en costos d'enderroc de les construccions, a més d'un estalvi de tipus social; en concret, la desafectació dels cinc habitatges existents, en les que actualment hi viuen cinc famílies.

La desafectació dels cinc habitatges existents garanteix el manteniment de les edificacions, evitant així el desallotjament i enderroc dels habitatges.

Pel que fa al nou Polígon d'actuació urbanística UA 96, per desenvolupar el planejament vigent, l'ajuntament es veuria en l'obligació d'efectuar una importantíssima despesa econòmica en concepte d'expropiació dels terrenys i en concepte d'urbanització. L'import estimat per aquests conceptes fa inviable assumir econòmicament aquesta operació per part de l'erari públic, i sense cap compensació.

Per aquesta raó, resulta del tot necessari i justificada la modificació del planejament de manera que resulti viable el desenvolupament de l'àmbit, tot mantenint els sistemes de zones verdes previstos amb caràcter general i donant compliment a la resta de les determinacions establertes per la legislació urbanística.

La creació del nou Polígon d'actuació urbanística UA 96, comporta una nova qualificació de terrenys destinats a l'aprofitament privat, en detriment dels equipaments públics establerts en aquesta zona d'acord amb el planejament vigent.

Al respecte, cal dir que l'àmbit on es troba ubicat el polígon, correspon a una zona de la Bordeta on existeixen una quantitat de terrenys qualificats d'equipament més que suficient.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Actualment, la Bordeta ja disposa de tots els serveis necessaris pel barri, com zona esportiva, piscina, escola i institut, centre d'atenció primària, església...etc. Cal dir que el planejament vigent no té previst cap ús concret per aquesta àrea d'equipament, ni es preveu atorgar-li'n cap. Per aquesta raó, es considera innecessari mantenir la totalitat de l'equipament determinat en la zona, que té una superfície extraordinària i innecessària.

La disminució de la superfície dels terrenys qualificats com a equipament previstos en aquesta àrea, no implica que aquest àmbit urbà quedi mancat de serveis, ja que actualment el barri de La Bordeta, ja disposa de tots els serveis i encara quedaria una gran quantitat de terrenys a disposició del municipi i molts altres qualificats d'equipament públic.

Respecte de les reserves mínimes d'equipaments i zones verdes establertes per la Llei d'urbanisme, a resultes de l'increment d'edificabilitat, en l'àmbit del polígon i el carrer Palauet, els sòl qualificats de sistemes, resultat de la proposta, són suficients.

Pel que fa a les obligacions legals derivades de l'increment de sostre edificable que comporta la ordenació del nou Polígon d'actuació urbanística UA 96, d'acord amb les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, considerant la hipòtesis més desfavorable que correspon a la determinació de que la totalitat del sostre sigui d'ús residencial, cal reservar la quantitat addicional de sistemes de 3.234,98 m² de superfície.

Cal dir que en la zona on actualment hi ha els cinc habitatges en el carrer Palauet, no s'ha previst cap reserva addicional ja que no hi ha diferencia entre la edificabilitat que el planejament vigent atorga al terreny (IEB=1,00 m²st/m²s) i la que la nova ordenació li atorga.

Per tal de donar compliment a aquestes determinacions legals del TRLU, s'ha realitzat un càlcul del que comporta la modificació respecte del còmput de zones verdes i equipaments comunitaris en el conjunt de l'àmbit de la modificació. Així, la modificació estableix un augment de Zones verdes dins l'àmbit de 8.540,66 m² i una disminució de 7.965,29 m² d'equipaments comunitaris, donant un total positiu entre els dos valors de 575,37 m².

D'altra banda, si es consideren els 3.234,98 m² necessaris que determina la Llei d'urbanisme, per compensar la necessitat de zones verdes i equipaments en relació a l'increment de sostre edificable, el resultat final determina que cal compensar, de manera global, 5.447,82 m² de superfície de sistemes d'equipaments i zones verdes.

En aquest sentit, tot i entendre que la disminució de superfície qualificada com a equipament comunitari en l'àmbit, com a resultat de la ordenació proposada, no comporta una disminució significativa de les dotacions de l'entorn, la present modificació es combina amb l'increment de zona verda i equipaments comunitaris, de 5.500 m², dins el sector confrontant SUR 42. Així, es justifica el manteniment del còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, i alhora garanteix els increments de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada.

En conseqüència, l'esmentat escreix de 5.500 m² de superfície de zona verda i equipaments comunitaris, respecte dels mínims establerts pel planejament general i l'ordenament urbanístic vigent, es destinen a garantir les reserves mínimes necessàries de sistemes del Pla general, tal i com es justifica numèricament, i per això, es proposa establir la qualificació d'aquests sistemes en l'àmbit del SUR 42.

Així mateix, el fet que l'àmbit de la Modificació puntual i l'esmentat sector SUR 42 siguin confrontants, l'un al davant de l'altre, permet afirmar que des d'un punt de vista qualitatiu es mantenen les previsions del planejament vigent en el conjunt d'aquest entorn urbà.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

L'interès privat, en l'àmbit del nou polígon d'actuació UA 96, es justifica en l'obtenció de l'aprofitament urbanístic privatiu adequat. Aquests beneficis es materialitzaran com a conseqüència del desenvolupament d'un Polígon d'actuació urbanística que posarà a disposició de la iniciativa privada els sòls d'aprofitament i sostre proporcionals a la seva propietat, sempre d'acord amb el sostre màxim del polígon, que tal i com s'ha explicat anteriorment, es correspon amb els aprofitaments establerts en els polígons d'actuació propers.

D'aquesta manera la proposta, no solament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les preexistències urbanes i amb els usos actuals dels sòls confrontants, i planteja una ordenació que millora les previsions inicials del Planejament vigent.

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

- a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Apartat 1.3 de la memòria descriptiva).
- b) A falta de l'agenda o del programa d'actuació del pla, s'ha establert l'execució immediata de l'actuació, i el termini concret per l'execució de l'edificació, en la normativa del document.
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. (Inclòs en el punt 2 de l'apartat de l'Avaluació econòmica i financera).
- d) S'ha establert el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, que actualment correspon al 15% de l'aprofitament del sector.

Respecte del nou traçat del vial Víctor Torres i la seva prolongació, en concret la part central del vial que uneix el Sector SUR 42, Torre Salses, amb la rotonda de la LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz, la modificació de planejament proposada es justifica en el fet de respectar les preexistències en l'àmbit. En concret, el nou traçat permet mantenir cinc habitatges existents en el carrer Palauet, entre els números 69 i 77, evitant així el seu enderroc i possible indemnització. A més, la nova ordenació permet la desafectació de la edificació existent al carrer Palauet núm. 64 i que aquest habitatge se situï en una posició separada per una nova zona verda que resulta més favorable respecte del vial Víctor Torres.

La construcció del vial de Víctor Torres i la seva prolongació és fonamental per l'estructura general de la ciutat i per al seu funcionament, en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Cappont i el Centre Històric. Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la Ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51 i UA 51BIS, a l'Àrea Residencial Estratègica (en la part del SUR 8) i al sector SUR 42.

La vinculació de l'execució del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, amb el SUR 42, s'efectua per una doble via, que garanteix sobradament la seva efectiva execució

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

prèviament a la posada en marxa de l'actuació. D'una banda, condicionant l'execució de les construccions i, d'altra banda, fixant que les aportacions econòmiques que, si s'escau, realitzin els promotors de l'actuació comercial del SUR 42, repercuteixin directament en benefici de la viabilitat econòmica dels polígons d'actuació que han de suportar la càrrega de l'execució del sistema general. El document estableix els percentatges concrets que cada àmbit unitari d'actuació ha de rebre respecte de l'aportació econòmica del SUR 42, per al finançament de la construcció del vial.

Respecte de la obligatorietat de reservar sostre de protecció oficial, d'acord amb l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, en el Polígon d'actuació urbanística UA 96, cal dir que en el seu desenvolupament urbanístic, el planejament derivat establirà la quantitat i localització respecte del sostre residencial. De totes maneres, en la memòria descriptiva s'ha realitzat una hipòtesis maximalista respecte de la quantitat de sostre residencial i número d'habitatges amb caràcter orientatiu.

El fet d'unificar els antics polígons UA 51 i UA 73 en un de sol (UA 51), es justifica en el fet de facilitar tant el desenvolupament urbanístic com la gestió posterior pel fet que els terrenys corresponen al mateix propietari.

En el polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 51BIS, amb coherència amb la nova ordenació viària i la rotonda proposada, es determina una nova ordenació de la edificació per configurar la edificació al voltant de la rotonda de manera ordenada respectant les preexistències i les connexions de vianants, sense ultrapassar ni el sostre edificable ni la densitat permesa d'acord al planejament vigent.

El canvi de qualificació urbanística en l'àmbit de la UA 51 i en conseqüència la supressió d'una cessió addicional de zones verdes, resta justificada per la desaparició de les càrregues urbanístiques que motivaven la modificació aprovada i vigent.

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

2.2 Justificació del nou traçat de l'avinguda Victor Torres.

En l'estudi del nou traçat de l'avinguda Victor Torres s'han plantejat i analitzat diverses alternatives tant des del punt de vista de la mobilitat com de la viabilitat de l'actuació. Fruit d'aquest anàlisi el document adopta una de les alternatives com la més viable econòmicament, social i ambiental.

A continuació es fa una breu descripció de les diverses propostes estudiades, així com els pros i contres de cadascuna per justificar la solució adoptada:

- Alternativa 1. Planejament vigent.
- Alternativa 2. Solució lineal.
- Alternativa 3. Traçat rectilini des de la LL-11 fins al carrer Palauet.
- Alternativa 4. Proposta escollida.

Alternativa 1: Planejament vigent

Actualment, el planejament defineix un traçat quasi-rectilini amb un "round a bout" en forma de plaça rectangular en la cruïlla entre el carrer Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres.

Des del punt de vista de la mobilitat, aquesta solució de cruïlla, tot i que pot ser funcional, no comporta els nivells de mobilitat tant important com la que planteja una rotonda

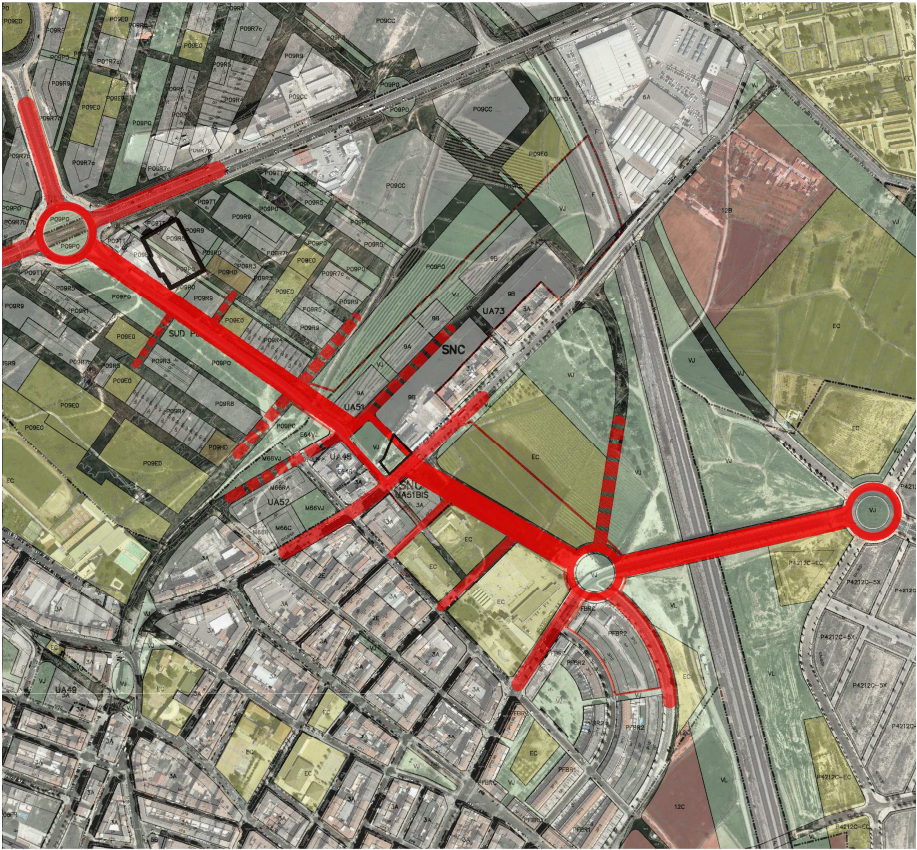
Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Respecte de les afectacions, si bé aquesta opció no afecta la indústria Cooperativa existent a la LL-11, essent totalment respectuosa amb el seu funcionament actual, sí que afecta els cinc habitatges unifamiliars existents en el carrer Palauet. El fet que els habitatges estiguin qualificats de zona verda implica la indemnització de les edificacions i el trasllat de les famílies, fet que fa inviable l'obertura del vial, tant des del punt de vista econòmic com social.



ALTERNATIVA
1

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



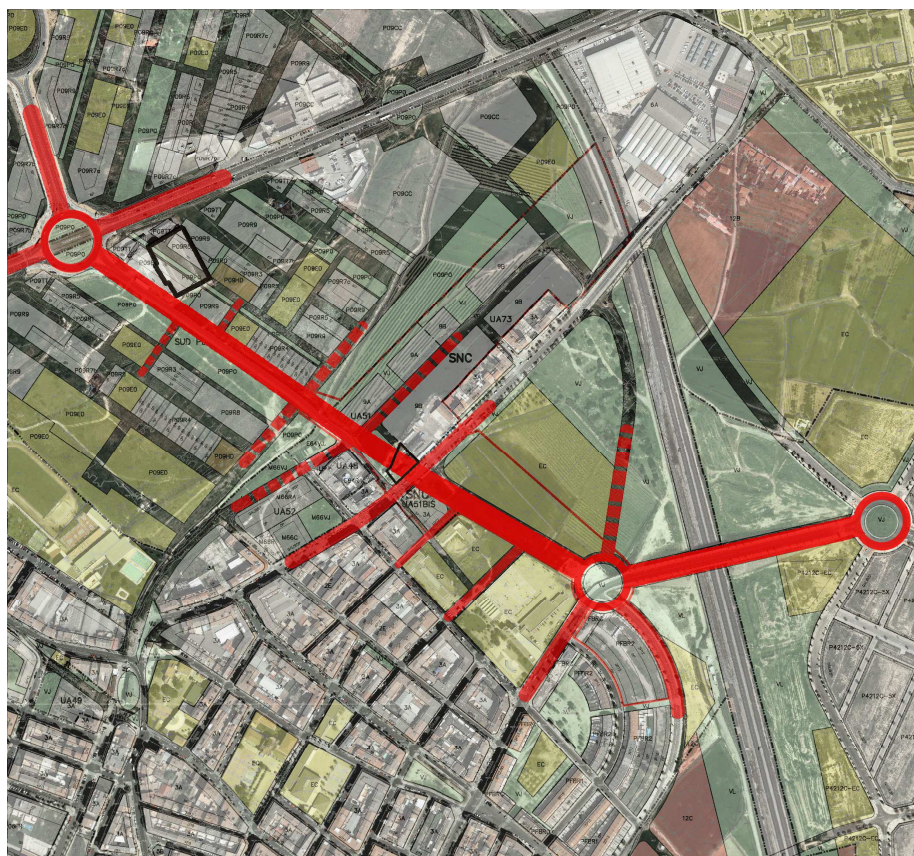


Ajuntament de Lleida

Alternativa 2: Solució lineal

En aquesta alternativa es planteja suprimir la zona verda de la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres. Des del punt de vista de la mobilitat, aquesta solució de cruïlla, comporta problemes de fluïdesa pel vehicle i obliga a la semaforització.

Respecte de les afectacions, si bé és veritat que aquesta opció tampoc afecta la cooperativa existent a la LL-11 i per tant, també és respectuosa amb el seu funcionament, continua afectant els cinc habitatges unifamiliars existents en el carrer Palauet. El fet que els habitatges estiguin qualificats de sistema viari implica la indemnització de les edificacions i el trasllat de les famílies, fet que fa inviable l'obertura del vial.



ALTERNATIVA
2

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

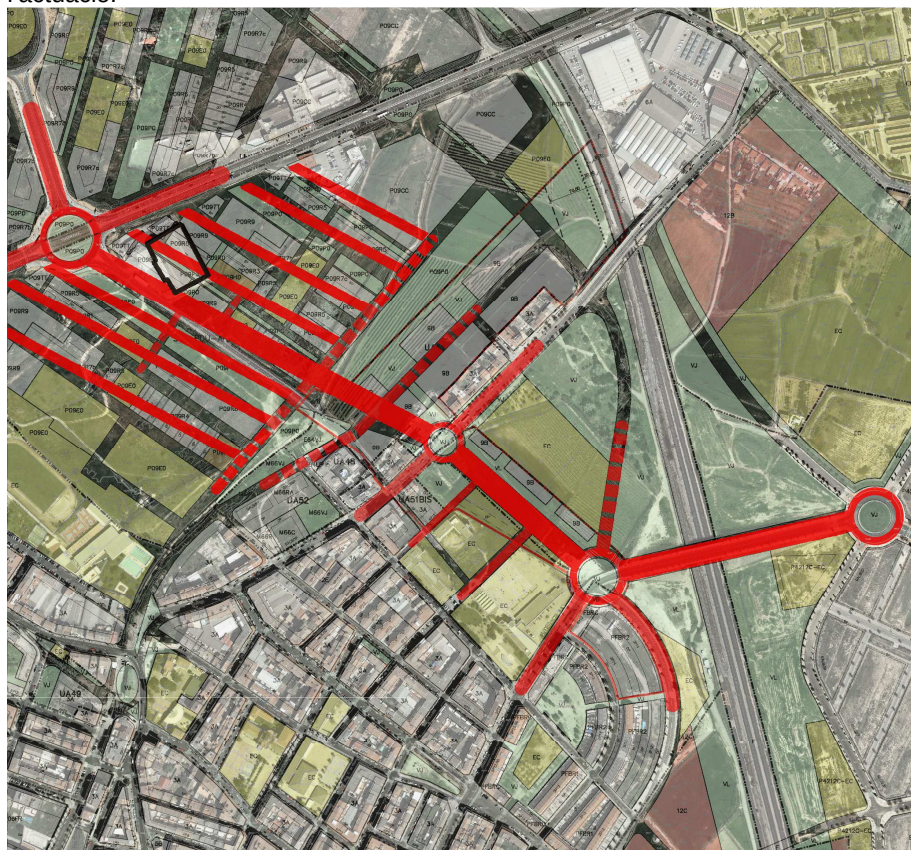
Alternativa 3: Traçat rectilini des de la LL-11 fins al carrer Palauet.

L'alternativa tercera, proposa modificar el traçat de l'avda. Víctor Torres per no afectar els habitatges existents, de manera rectilínia des de la rotonda de la LL-11 fins al carrer Palauet.

La nova direcció del traçat viari, implicaria una nova ordenació del Pla Director de l'Àrea Residencia Estratègica, amb la conseqüent dificultat de tramitació de la modificació. A més, a l'alterar l'esquema de la directriu viària, aquesta no coincidiria amb l'espina de peix vigent i caldria generar-ne una altra de nova que passaria a ser massa aguda respecte la resta d'alineacions fent-la de més difícil encaix.

El traçat permetria que el vial transcorregués en l'encontre amb el carrer Palauet per una zona lliure d'edificació i fins i tot permetria la construcció d'una rotonda en la cruïlla entre els dos vials, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit.

La proposta no afectaria els habitatges existents en el carrer de Palauet, però sí que afectaria la indústria Cooperativa, cosa que implicaria la indemnització per avançat de l'activitat que actualment està en funcionament i per tant faria inviable el conjunt de l'actuació.



ALTERNATIVA
3

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

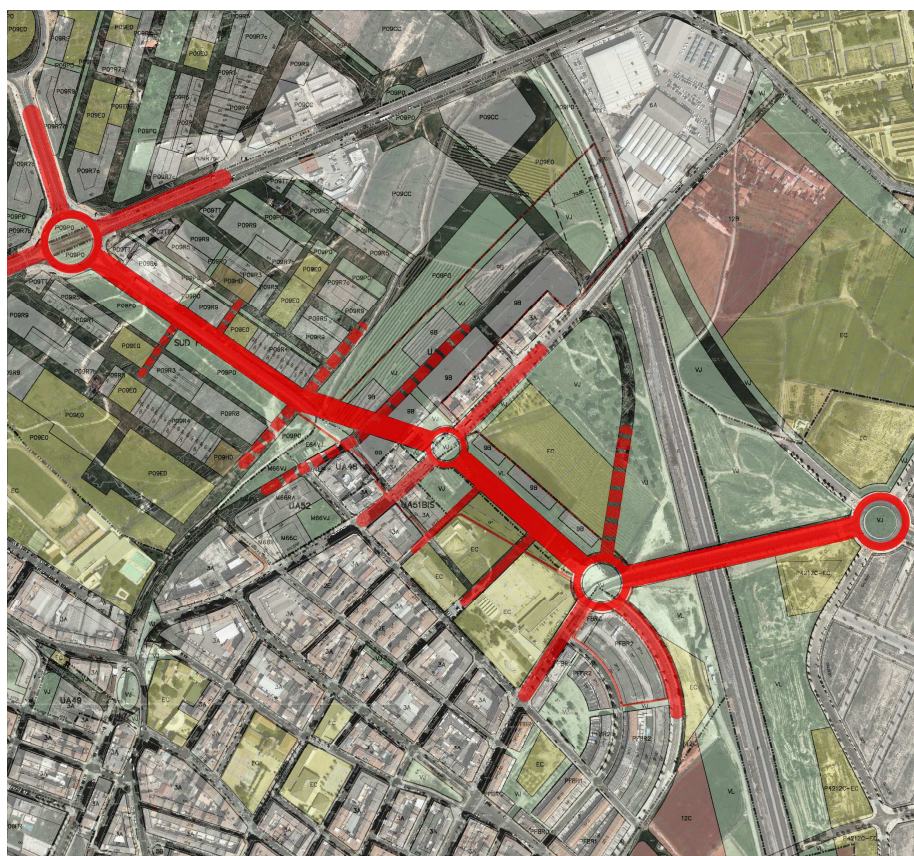
Alternativa 4: Opció adoptada

La quarta alternativa modifica el traçat de l'Avda. Víctor Torres, per no afectar els habitatges existents, però sense alterar el Pla Director de l'Àrea Residència Estratègica, evitant així la seva modificació.

El traçat permetria que el vial transcorregués en l'encontre amb el carrer Palauet per una zona lliure d'edificació i fins i tot preveuria la construcció d'una rotonda en la cruïlla entre els dos vials.

És de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'aquesta nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució de la solució prevista al Pla general.

La proposta no afectaria els habitatges existents en el carrer de Palauet, ni la cooperativa, existent a la LL-11 essent totalment respectuosa amb el seu funcionament.



Vialitat

- Victor Torres
- Existent
- Previste

ALTERNATIVA
4

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

De les alternatives exposades l'alternativa 4 es considera l'opció més adequada, no només des del punt de vista de la viabilitat física del vial en relació a les construccions existents en el carrer Palauet i LL-11, sinó també des d'un punt de vista econòmic, social i de la mobilitat de l'entorn.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	

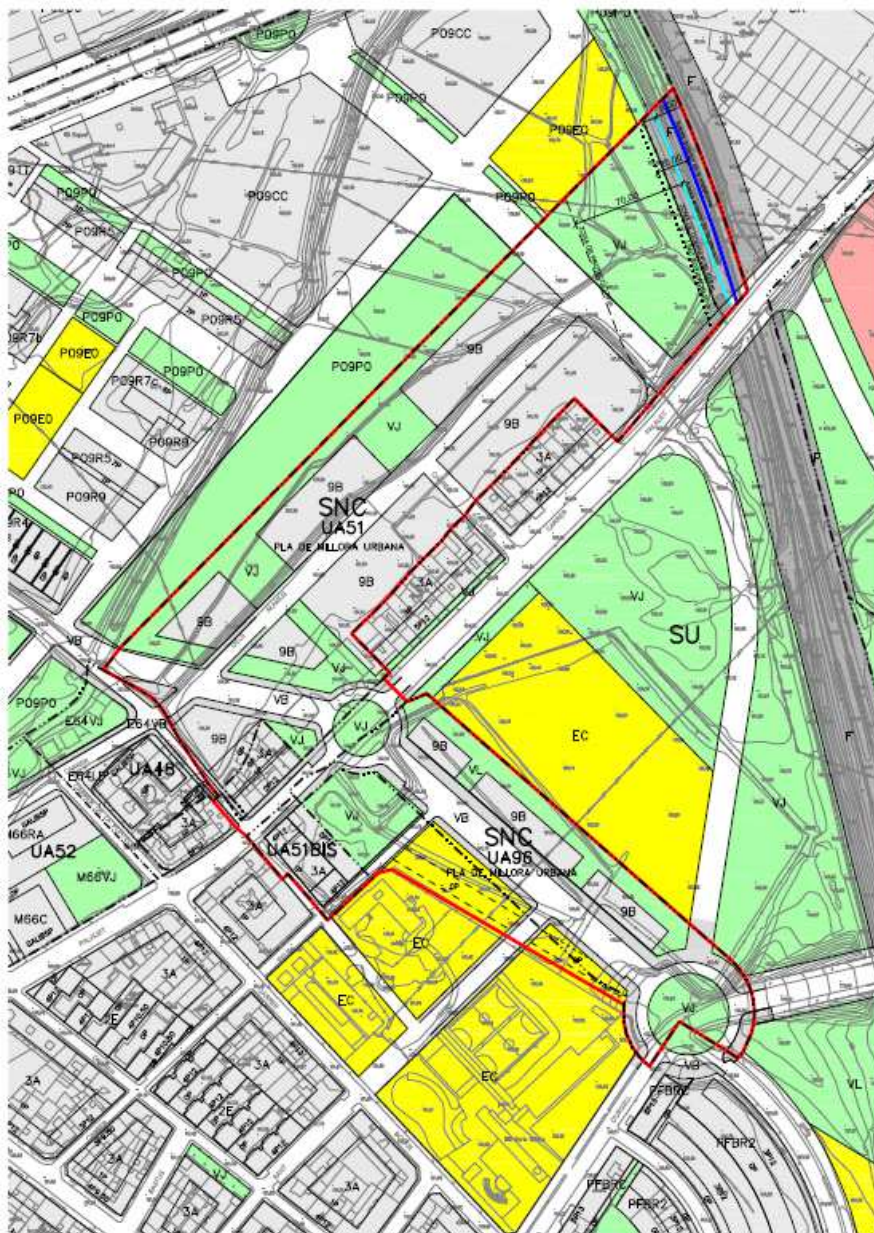




Ajuntament de Lleida

2.3 Justificació de la continuïtat física i funcional de l'avinguda Victor Torres.

En relació a la continuïtat física i funcional del Vial Víctor Torres entre el polígon UA 51 i el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques, s'han ajustat els traçats viaris de manera que s'estableix l'adequada continuïtat de la secció viària, i és garanteix al bon funcionament i la coordinació amb les preexistències dins l'àmbit i en l'entorn, tal com s'indica al plànol següent:



PLÀNOL JUSTIFICATIU DE LA CONTINUÏTAT DEL VIAL VÍCTOR TORRES | DEL CARRER PROPER AL TRAÇAT FERROVIARI.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

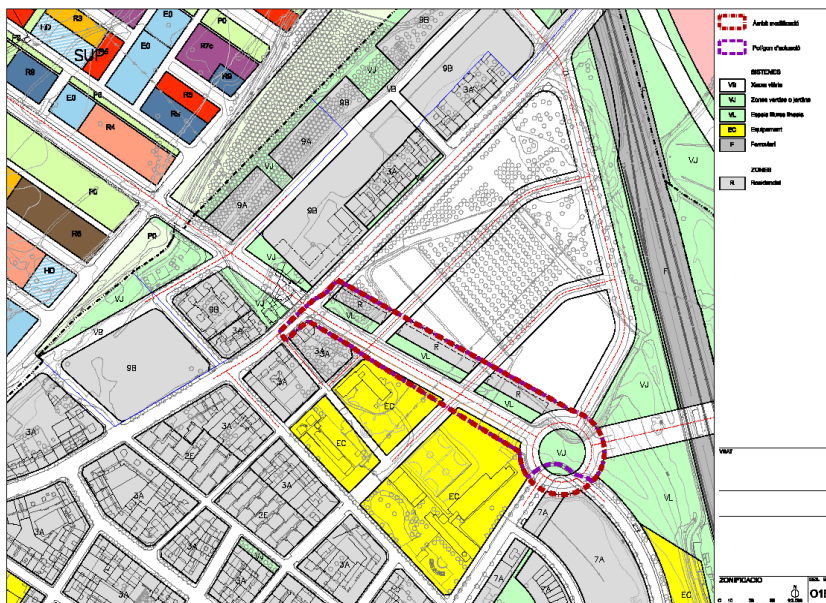
2.4 Anàlisi d'alternatives d'ordenació per al Polígon d'actuació urbanística UA 96.

En el document s'ha grafiat una possible solució per a l'ordenació dels habitatges en el Polígon d'actuació UA 96. L'opció d'ordenació escollida es la considerada com més correcta, encara que no és l'única solució que es podria adoptar, en funció de les característiques de la promoció privada.

Tenint en compte la multitud de solucions d'ordenació volumètrica de l'edificació que són possibles d'acord amb l'aprofitament i la densitat que es permet en l'àmbit, el planejament preveu que el desenvolupament urbanístic es realitzi a través de un pla de millora urbana. Això permet que el promotor de l'actuació urbanística estableixi la ordenació més adequada i coherent amb l'entorn, dins dels límits fixats pel planejament general.

A tall d'exemple, s'ha fet un recull d'imatges de diferents alternatives que s'han estudiat per l'ordenació del polígon, en el marc de la redacció del nou Pla d'ordenació urbanística municipal.

Tot i que no obeeixen estrictament al nou traçat de l'Avda Víctor Torres que es proposa en la present modificació, aquestes alternatives donen una idea de les possibles ordenacions dins l'àmbit, alhora que es reflexiona en relació amb l'entorn no consolidat més proper:



Esquema general de l'ordenació viària en el qual s'evidencia l'estudi del total de l'àmbit en relació amb l'encaix general del nou POUM que actualment s'està redactant.

En una primera fase de reflexions, en relació amb el nou POUM, es va plantejar una solució del conjunt de l'equipament, on els carrers de Reus i de Sant Isidre no tenien continuïtat.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida



Tot i que també resulta una ordenació factible, es va optar per estudiar propostes on aquests vials tinguessin continuïtat, tal com es pot observar en les imatges següents.

Aquestes aposten per donar major importància als carrers Reus i Sant Isidre, plantejant unes ordenacions on fossin aquests els vials d'accés al edifici, i deixant l'espai lliure dividit en dues peces, de manera que en puguin gaudir el conjunt del nou creixement.



Dins de les possibilitats d'aquest esquema es van plantejar alternatives d'ordenació en relació amb el front de l'avinguda Victor Torres, analitzant totes les possibilitats. En

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



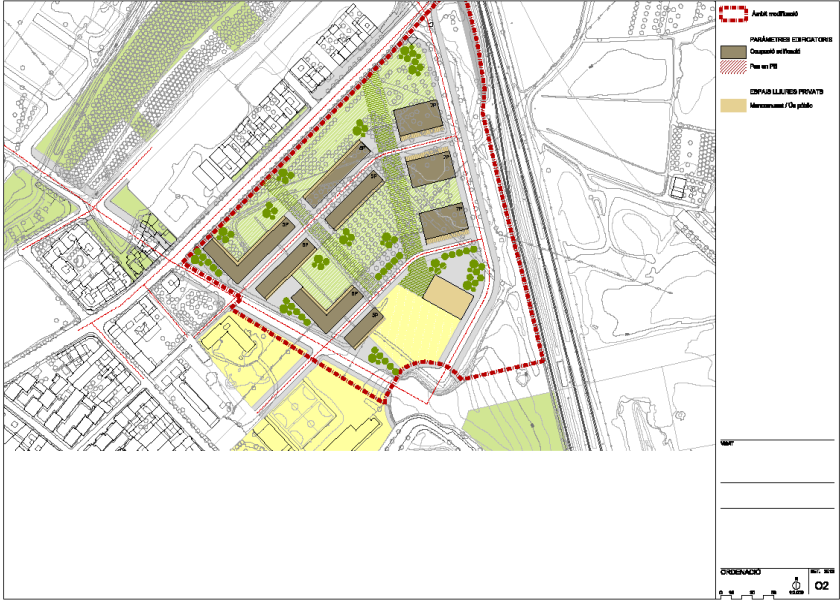
N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

l'esquema anterior es veu una proposta on els edificis no donen front a l'avinguda, sinó que recullen únicament l'alineació dels carrers transversals.

Una segona opció, va ser continuar amb l'alineació principal cap als carrers transversals, però ja apareixen blocs que giren sobre l'avinguda, però que no s'hi alineen.



Donada la importància de l'avinguda Victor Torres, es planteja una tercera variant sobre aquest esquema, aquesta proposta recull l'alineació de l'avinguda configurant uns blocs en U i en L, tal com es pot veure en la imatge següent:



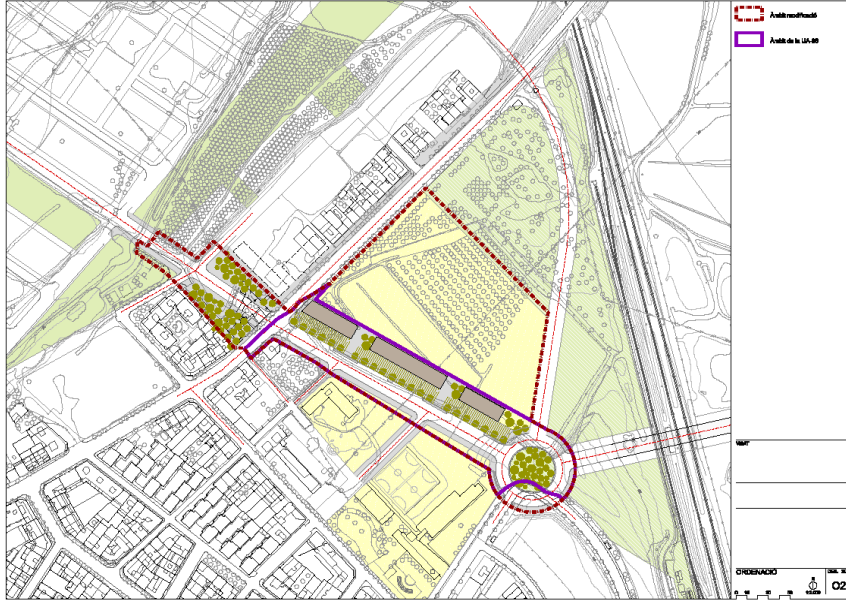
Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Partint d'aquesta última opció i amb caràcter previ a l'entrada en vigor del nou POUM, es planteja la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 96, amb una ordenació donant front a l'avinguda Víctor Torres.



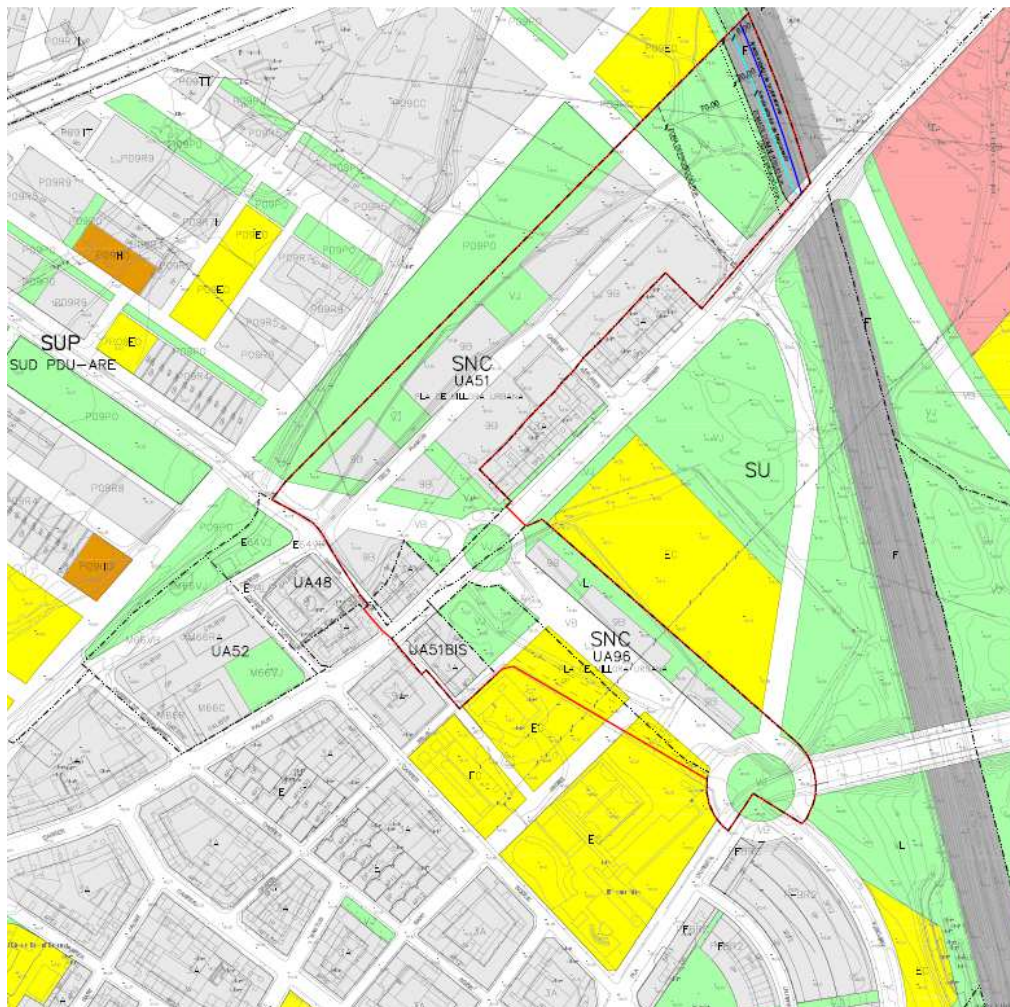
La proposta plantejada en aquest document de modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida és l'adaptació d'aquesta darrera proposta, de delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 96, al nou traçat de l'avinguda Víctor Torres.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida



2.5 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (afecta els PAU UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), 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.

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

2.6 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 i les Lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 16/2015, del 21 de juliol, que el modifiquen.

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.

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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, tampoc, 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.

2.7 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:

- 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 generada no resulta preceptiu.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

3 GESTIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual es constitueix en un polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 111 i 112 de la Llei d'urbanisme.

El polígon és el següent:
Polígon d'actuació urbanística PAU UA 96

3.4 Sistema d'actuació i pla d'etapes

Seràn d'aplicació les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida
El desenvolupament de l'actuació urbanística del PAU UA 96 es determina en una única etapa.

3.5 Desenvolupament del planejament

Per al desenvolupament de la present Modificació hauran de redactar-se els corresponents Plans de millora urbana pel que fa als Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, qualificats amb la Clau 9B; els projectes d'urbanització bàsic i complementari i els projectes de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta Modificació i del planejament superior.

El projecte de Reparcel·lació concretarà la ubicació del 15% de cessió de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

4 MEMÒRIA SOCIAL

4.4 Nivell general

En la darrera dècada i especialment fins a l'any 2007, l'escalada incontrolada de preus va repercutir en l'increment de l'esforç econòmic que havien de fer les famílies per accedir a l'habitatge. En aquest context, col·lectius socials específics, com els joves o la gent gran, tenien dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es van veure i encara es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar, en molts casos, la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació i evolució posterior, la Llei 10/2004 i el Decret Legislatiu 1/2005 especialment. El 2007 es va aprovar el Decret 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística per promoure i regular la producció d'habitatge assequible, el contingut del qual es va refondre en el nou text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010.

Com es comenta a continuació avui es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels que el Pacte Nacional per l'Habitatge (2009-2012) i amb caràcter previ l'aprovació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i del Decret 13/2010 de 2 de febrer, del pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 i, en són alguns exemples.

4.5 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que a conseqüència de l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Al mateix temps, en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

4.6 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que, del conjunt de les dades durant el període: gener - juny 2007, se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència d'una forta demanda continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, d'1 ó 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m² útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m². en els habitatges de compra o propietat.

Aquestes dades han estat avalades, de manera molt recent, pels treballs encarregats per l'Ajuntament a la UdL, dirigits per la Dra. Carme Bellet, i redactats com a base dels treballs del Pla d'ordenació urbanística municipal. Aquests treballs, confirmen i perfeccionen aquestes conclusions.

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

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Una gran zona verda i un equipament a l'Est de l'àmbit, entre el carrer Palauet i la via del tren, cases unifamiliars i blocs alineats a vial, al llarg de tot el carrer Palauet, i peces d'equipaments al sud de l'àmbit, fins a l'avinguda del Pla d'Urgell.

Tot això, comporta una configuració concentrada dins del model del nucli antic de la Bordeta, amb una gran uniformitat de tipologies i densitats.

La existència d'una gran quantitat d'equipaments concentrats en un punt molt concret, que correspon, en part, a l'àmbit de la modificació, dona la possibilitat de cohesionar i concentrar l'edificació d'us residencial, alineant aquesta a l'avinguda de Víctor Torres completant així la seva façana, en coherència amb la resta del seu recorregut.

Així, en conseqüència, la proposta resta totalment justificada, ja que l'entorn, admet perfectament la densificació en la quantitat especificada de 114 nous habitatges, en el conjunt de l'àmbit. A més, la proposta, incorpora la totalitat de les modalitats d'habitatge amb percentatges adequats d'acord a la legislació vigent.

Respecte de la previsió de reserves per la construcció d'habitatges amb protecció pública i ates les característiques socioeconòmiques de l'àmbit en el que se situa la modificació, no es considera adequat ni necessari la existència d'habitatge amb protecció oficial de règim especial, que ja s'està implantant i preveient en parts de la ciutat pròximes, concretament, al barri de Magraners i a l'àmbit de l'ARE. Per tant, la previsió de la reserva per la construcció d'habitatge amb protecció oficial correspon a 25 habitatges de protecció oficial de règim general i no s'han previst habitatges amb protecció oficial de règim especial.

D'acord amb l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, s'estableix un sostre mínim de protecció oficial en l'àmbit del nou polígon d'un 30% del sostre residencial. Serà el Pla de millora urbana el que establirà la ubicació del habitatges de protecció necessaris i les seves dimensions i característiques. De totes maneres, establint una hipòtesis maximalista respecte de la quantitat de sostre residencial, i entenent que ho podria ser en la seva totalitat, es preveu un mínim de 4.313,30 m² de sostre de protecció pública.

D'acord amb la normativa aplicable en matèria d'habitatge, s'estableix una superfície útil màxima de 90 m² per habitatge, que equival aproximadament a 100 m² de superfície construïda per habitatge protegit. A resultes d'aquestes determinacions resta una densitat màxima de 143 habitatges, en concret 101 habitatges lliures i 42 habitatges de protecció.

Conseqüentment, es generen un total de **42** habitatges protegits, distribuïts de la manera següent:

Habitatges amb protecció oficial de règim general HPRG	28
Habitatges amb protecció oficial de preu concertat HPPC	14
Total habitatges de protecció oficial	42

A més de l'efecte quantitatiu que aquesta nova reserva d'habitatge protegit té sobre la política d'habitatge general de la ciutat, s'afegeix un efecte qualitatiu pel fet de situar els habitatges protegits en àrees pròximes als nuclis antics, en els quals aquest tipus d'habitatge ha tingut un desenvolupament més limitat, contribuint d'aquesta manera a una difusió equilibrada de l'habitatge protegit en el conjunt de l'àrea urbana.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El present estudi econòmic consta de quatre parts:

- 5.1. Informe de sostenibilitat econòmica.
- 5.2. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.
- 5.3. Viabilitat econòmica de la nova delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 51.
- 5.4. Viabilitat econòmica del nou polígon d'actuació urbanística UA 96.

5.1 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 general comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, i de les despeses, ja que te per objecte determinar una nova ordenació urbanística de l'àmbit, amb la finalitat de configurar un traçat més coherent i respectuós en relació amb el seu entorn, de l'avinguda Victor Torres. Amb el nou traçat es fa factible i viable la introducció d'una rotonda a la cruïlla amb el carrer Palauet, element indispensable per a la millor a del mobilitat en tot el barri de la Bordeta i la seva connexió amb el barri dels Magraners.

5.1.1 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, text consolidat.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

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

(...)

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.

5.1.2 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

a) Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius:

El sòl destinat a usos productius, que incorpora la present modificació, resultat de l'ordenació i desenvolupament en el nou Polígon d'actuació urbanística, serà el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i no residencial en la proporció d'usos que s'estableixi d'acord al planejament vigent.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, ja que els paràmetres de la proposta són el resultat de l'estudi per a l'adequació volumètrica de l'edificació i la seva integració a l'entorn urbà i a la correcta relació tipològica dels habitatges amb la ordenació prevista. Tot i això serà el planejament derivat necessari per al desenvolupament de l'àmbit el que determinarà l'ordenació detallada del conjunt de l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estan situat en una posició que completa la façana de l'avinguda Victor Torres, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i dóna una continuïtat a l'edificació entre el carrer Palauet i l'avinguda del Pla d'Urgell, que per la seva forma, extensió i configuració resultava un espai excessivament obert on es perdia la cohesió urbana.

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

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. Criteris generals aplicats.

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

En aquest estudi es determinarà la variació del cost de manteniment que suposarà l'aprovació d'aquesta modificació puntual.

Firmado por:	A día:
CPIR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$1.099,91 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 8.524,30 \text{ €/any}$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tindran les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació. El seu manteniment depèn d'Aigües de Lleida i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$8.932,52 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 39.124,44 \text{ € anuals}$

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

Variació total del cost de manteniment de la vialitat	8.524,30 €/any
Variació total del cost de manteniment de les zones verdes	39.124,44 €/any
VARIACIÓ TOTAL COST MANTENIMENT	47.648,74 €/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, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

d) Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La localització dels nous habitatges que possibilita la Modificació, així com el sostre no residencial previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada:

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del Pressupost d'execució material.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 813,01 €/m².

12.111,01 m² de sostre x 813,01 €/m² x 0,0377 / 8 anys = 46.401,04 €/any

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual en una zona pròxima és de 4,10 €/m²any de sostre.

Quota total anual estimada:

12.111,01 m² sostre x 4,10 €/m²any = 49.655,16 €/any

- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però que en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS 96.056,20 €/any

5.1.3 Conclusió

Despeses derivades de l'actuació

47.648,74 €/any

Ingressos derivats de l'actuació

96.056,20 €/any

Saldo resultant

48.407,46 €/any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5.2 Avaluació del rendiment comparat de l'operació

Aquest apartat té per objectiu justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

5.2.1 Dades bàsiques

SUPERFÍCIE		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	Clau VJ	15.448,31 m²	19,20%	24.380,83 m²	30,30%
	Equipaments	11.436,88 m²	14,21%	3.471,59 m²	4,31%
	Ferrovial	5.122,43 m²	6,37%	3.008,24 m²	3,74%
	Vialitat	22.863,64 m²	28,41%	23.963,55 m²	29,78%
SISTEMES	TOTAL	54.871,26 m²	68,18%	54.824,21 m²	68,13%
ZONES	ZONES	25.603,09 m²	31,82%	25.650,14 m²	31,87%
ÀMBIT	TOTAL	25.603,09 m²	31,82%	25.650,14 m²	31,87%
		80.474,35 m²	100,00%	80.474,35 m²	100,00%
SOSTRE		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
UA 51					
Sostre ús residencial lliure, HLL		8.443,04 m²	70%	28.525,50 m²	70%
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP		2.412,30 m²	20%	8.150,14 m²	20%
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC		1.206,15 m²	10%	4.075,07 m²	10%
UA 51BIS					
Sostre ús residencial lliure, HLL		5.833,88 m²		5.833,25 m²	
UA 73					
Sostre ús residencial lliure, HLL		22.532,68 m²	70%		
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP		6.437,91 m²	20%		
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC		3.218,95 m²	10%		
UA 96					
Sostre ús residencial lliure, HLL				10.064,39 m²	70%
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP				2.875,54 m²	20%
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC				1.437,77 m²	10%
SUC					
Sostre ús residencial lliure, HLL		0,00 m²		1.234,25 m²	
SOSTRE EDIFICABLE		50.084,90 m²	100%	62.195,91 m²	100%
CESSIÓ DE L'APROFITAMENT MIG		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
UA 51		1.206,15 m²	10%	4.075,07 m²	10%
UA 51BIS		583,39 m²	10%	583,33 m²	10%
UA 73		3.218,95 m²	10%		
UA 96				2.156,66 m²	15%

Tenint en compte la cessió de l'aprofitament mig a l'administració, el sostre a tenir en compte a efectes de la rendibilitat de l'operació és el següent:

SOSTRE DESCOMPTANT LA CESSIÓ		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
UA 51					
Sostre ús residencial lliure, HLL		7.598,73 m²	70%	25.672,95 m²	70%
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP		2.171,07 m²	20%	7.335,13 m²	20%
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC		1.085,53 m²	10%	3.667,56 m²	10%
UA 51BIS					
Sostre ús residencial lliure, HLL		5.250,49 m²		5.249,93 m²	
UA 73					
Sostre ús residencial lliure, HLL		20.279,41 m²	70%		
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP		6.437,91 m²	20%		
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC		3.218,95 m²	10%		
UA 96					
Sostre ús residencial lliure, HLL				8.554,73 m²	70%
Sostre ús residencial de protecció pública en règim general, HPP				2.444,21 m²	20%
Sostre ús residencial de preu concertat, HPC				1.222,10 m²	10%
SUC					
Sostre ús residencial lliure, HLL		0,00 m²		1.234,25 m²	
SOSTRE EDIFICABLE		46.042,09 m²	100%	55.380,86 m²	100%





Ajuntament de Lleida

5.2.2 Cost de les obres d'urbanització, enderroc i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors.

Costos d'urbanització			PGOU VIGENT	MODIFICACIÓ PGOU
Superfície àmbit d'actuació			80.474,35 m²	80.474,35 m²
Vials			22.863,64 m²	23.963,55 m²
Zones verdes			15.448,31 m²	24.380,83 m²
Cost d'urbanització vials			120,00 €/m²	120,00 €/m²
Preu vials			2.743.636,80 €	2.875.626,00 €
Cost d'urbanització zones verdes			60,00 €/m²	60,00 €/m²
Preu zones verdes			926.898,60 €	1.462.849,80 €
Cost d'urbanització			3.670.535,40 €	4.338.475,80 €
Costos de gestió	10%		367.053,54 €	433.847,58 €
Cost total d'urbanització			4.037.588,94 €	4.772.323,38 €
Béns i drets a indemnitzar				
Altres béns i drets a indemnitzar (incloses les expropiacions)			4.628.696,50 €	1.437.811,70 €
Altres càrregues pendents				
Enderroc edificació	20,00 €/m²st		35.058,80 €	13.013,00 €

Les despeses totals d'urbanització, quantificables fins al moment, d'acord amb allò establert a l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, es situen a l'entorn de:

PGOU VIGENT	8.701.334,24 €
Modificació puntual del PGOU	6.223.148,08 €

5.2.3 Valor residual estimat del sòl

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv).

HABITATGES LLIURES, Vv_{HLL}:

Mostra 1:

Situació: c/ camí de Picos, núm. 24
Superfície constr.: 102,00 m²
Descripció: Pis que consta de tres habitacions, cuina i menjador.
Antiguitat: 2014
Preu total: 150.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.470,59 €/m²
Font: www.fotocasa.es
Contacte: Altamira

Mostra 2:

Situació: c/ Maials, núm. 7
Superfície constr.: 106,00 m²
Descripció: Habitatge d'una habitació, dos banys, cuina i menjador.
Antiguitat: 2006.
Preu total: 110.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.037,74 €/m²
Font: www.fotocasa.es
Contacte: Anida

Mostra 3:

Situació: c/ Sant Jordi, núm. 46
Superfície constr.: 70,00 m²
Descripció: Habitatge exterior que consta de dos habitacions, bany, cuina, menjador i terrassa.
Antiguitat: 1997.
Preu total: 92.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.314,29 €/m²
Font: www.tucasa.com
Contacte: Particular

Mostra 4:

Situació: c/ camí de Picos, núm. 24
Superfície constr.: 136,00 m²
Descripció: Habitatge exterior que consta de quatre habitacions, cuina i menjador.
Antiguitat: 2014
Preu total: 150.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.470,59 €/m²
Font: www.fotocasa.es
Contacte: Altamira

Mostra 5:

Situació: c/ Antoni Guix i Ribelles, núm. 4
Superfície constr.: 63,00 m²
Descripció: Habitatge exterior que consta de dos habitacions, cuina i menjador.
Antiguitat: 2011
Preu total: 75.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.190,48 €/m²
Font: www.fotocasa.es
Contacte: Construccions Batlle-Cervera, SA

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Mostra 6:

Situació: c/ Antoni Guix i Ribelles, núm. 4
Superfície constr.: 67,00 m²
Descripció: Habitatge exterior que consta de dos habitacions, cuina i menjador.
Antiguitat: 2011
Preu total: 75.000,00 €
Valor Unitari de Mercat: 1.250,00 €/m².
Font: www.fotocasa.es
Contacte: Construccions Batlle-Cervera, SA

Homogeneïtzació de les mostres:

Es considera un immoble patró de la zona un habitatge de 90 m² construïts de qualitat mitja.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble.

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Procedència de l'oferta.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació. Coef 5= $(1-\beta \cdot F) / (1-\beta_i \cdot F)$

Taula d'homogeneïtzació de les mostres en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.470,59 €/m ²	0,95	0,90	1,05	1,00	1,0031	1.324,28 €/m ² st
2	1.037,74 €/m ²	0,95	1,10	1,05	1,00	1,0307	1.173,62 €/m ² st
3	1.314,29 €/m ²	0,95	1,05	1,00	1,00	1,0689	1.401,39 €/m ² st
4	1.496,32 €/m ²	0,95	0,90	1,20	1,00	1,0031	1.539,95 €/m ² st
5	1.190,48 €/m ²	0,92	1,20	0,95	1,00	1,0128	1.264,55 €/m ² st
6	1.250,00 €/m ²	0,92	1,20	0,95	1,00	1,0128	1.327,77 €/m ² st

El valor en venda resultant és de **1.338,59 €/m² sostre**.

HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA:

Règim general (Vv_{HPP})

En el cas dels habitatges de protecció pública de règim general es pren el valor del preu màxim d'aquests habitatges establert per la zona B, a la que pertany Lleida, que és de 1.576,64 €/m² útil. Aquest valor, expressat en €/m² st tenint en compte una relació del 16% entre les 2 unitats, és: $Vv_{HPP} = 1.324,38 \text{ €/m}^2 \text{ st}$.

Apliquem una reducció d'aquest preu màxim donada la situació perifèrica de la ciutat d'un 10% i obtenim un valor de venda de:

Vv_{HPP} = 1.166,71 €/m² st.

Preu concertat (Vv_{HPC}).

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

En el cas dels habitatges de protecció de preu concertat es pren el valor dels preu màxim d'habitatge de preu concertat establert per la zona B, a la que pertany Lleida, que és de 2.183,04 €/m² útil. Aquest valor, expressat en €/m² st tenint en compte una relació del 25% entre les 2 unitats, és: $Vv_{HPC} = 1.746,43€/m^2 \text{ st}$.

Aplicuem una reducció d'aquest preu màxim donada la situació perifèrica de la ciutat d'un 17% i obtenim un valor de venda de:

$Vv_{HPC} = 1.266,16 €/m^2 \text{ st}$.

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren un valor de $K=1,2$ tenint en compte la baixa dinàmica del mercat immobiliari per la conjuntura econòmica actual.

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)

Segons el "Boletín Económico de la Construcción", del segon trimestre de 2016, número 306, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici plurifamiliar aïllat és de 956,48 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 813,01 €/m² sostre.
 $Vc = 813,01 €/m^2 \text{ sostre}$.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$VRS_{HLL} = (1.338,59 €/m^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 €/m^2 \text{ st}) = 302,48 €/m^2 \text{ st}$.

$VRS_{HPP} = (1.166,71 €/m^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 €/m^2 \text{ st}) = 159,25 €/m^2 \text{ st}$.

$VRS_{HPC} = (1.266,16 €/m^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 €/m^2 \text{ st}) = 242,13 €/m^2 \text{ st}$.

PGOU VIGENT

$VRS_{mig} = 270,06 €/m^2 \text{ st}$

Modificació puntual del PGOU

$VRS_{mig} = 271,86 €/m^2 \text{ st}$

e) Obtenció del valor residual del sòl.

Tenint en compte el sostre total de l'actuació i el sòl de la mateixa:

PGOU VIGENT

$F = 270,06 €/m^2 \text{ st} \times 0,5721 m^2 \text{ st} / m^2 \text{ sl} = 154,51 €/m^2 \text{ sl} \times 29.819,81 m^2 \text{ sl} = 4.607.414,84€$

Modificació puntual del PGOU

$F = 271,86 €/m^2 \text{ st} \times 0,6882 m^2 \text{ st} / m^2 \text{ sl} = 187,09 €/m^2 \text{ sl} \times 47.139,01 m^2 \text{ sl} = 8.819.161,53€$

5.2.4 Ingressos estimats per la venda dels solars.

Prenent de base els valors de repercussió del sòl calculats en l'apartat anterior, el valor dels solars resultants del desenvolupament és el següent:

PGOU VIGENT

$270,06 €/m^2 \text{ st} \times 46.042,09 m^2 \text{ st} =$

12.433.973,07 €

Modificació puntual del PGOU

$271,86 €/m^2 \text{ st} \times 55.380,86 m^2 \text{ st} =$

15.055.816,64 €

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5.2.5 Rendiment econòmic comparat de l'operació.

	PGOU VIGENT	MODIFICACIÓ PGOU
Despeses d'urbanització, enderroc i indemnitzacions	8.701.344,24 €	6.223.148,08 €
Valor estimat del sòl de cessió	4.607.414,84 €	8.819.161,53 €
Ingressos estimats per la venda dels solars	12.433.973,07 €	15.055.816,64 €
Rendiment econòmic *	-874.786,01 €	13.507,04 €
Diferència de rendiment		+ 888.293,05 €

En termes comparatius, el rendiment econòmic comparat de la nova ordenació respecte la del planejament vigent resulta superior en **888.293,05 €** (874.786,01 € + 13.507,04 €).

* Cal entendre que els valors resulten negatius per la gran quantitat de terrenys destinats a sistemes ubicat en sòl urbà directe, que no son objecte de compensació amb aprofitament urbanístic, repercutint així com una càrrega negativa per a l'àmbit.

Cal considerar que aquest rendiment econòmic pot resultar superior per les aportacions que efectuïn, si s'escau, els promotors d'un possible desenvolupament de l'àmbit del SUR 42, on es destini més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, en els termes establerts per l'apartat 6.4 de l'article 197 de les normes del Planejament general.

5.3 Viabilitat econòmica del nou Polígon d'actuació urbanística UA 51

5.3.1 Despeses d'urbanització PAU UA 51.

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del Polígon d'actuació urbanística UA 51, comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderroc d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
- Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

5.3.2 Cost de les obres d'urbanització, enderroc i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors PAU UA 51.

El cost de les obres d'urbanització en el Polígon d'actuació urbanística es refereix:

- Al conjunt del vial, que integra part de la rotonda qualificada d'espai lliure, clau VJ.
- A la urbanització dels espai lliure, clau VJ.

Vialitat:

- Carrers rodats, amb serveis, de nova creació: 120 €/m²

Espais lliures:

- Clau VJ: 60 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 28.061,16 m² (inclosos carrers i zones verdes) dona una estimació de cost total de l'obra d'urbanització en l'entorn de **2.401.814,40 €**.

Per tal de calcular els costos corresponent a la gestió del planejament (treballs de topografia, redacció de projectes, taxes i depeses generals) es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas, aplicant un 10% sobre 2.401.814,40 € resultaria un valor de **240.181,44 €**.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

A les despeses d'urbanització cal afegir el cost de les obres d'enderroc d'uns magatzems que es troben ubicats al mig del que seria el futur vial, en total son uns 650,65 m² de sostre. Partint d'un cost d'enderroc de 20 €/m²st, tenim que el cost d'enderroc es situa sobre els 13.013,00 €.

Les despeses totals d'urbanització i enderroc, quantificables fins al moment, d'acord amb allò establert a l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, es situen a l'entorn de **2.641.995,84 €**.

5.3.3 Càlcul del valor residual del sòl.

a) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

Partim del valors de repercussió calculats en l'apartat 5.2.3:

$$VRS_{HLL} = (1.338,59 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 302,48 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$VRS_{HPP} = (1.166,71 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 159,25 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$VRS_{HPC} = (1.266,16 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 242,13 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$VRS_{mig} = 267,80 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

b) Obtenció del valor residual del sòl.

Tenint en compte el sostre total de l'actuació i el sòl de la mateixa:

$$F = 267,80 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0,72 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sl} = 192,82 \text{ €/m}^2 \text{ sl} \times 28.061,16 \text{ m}^2 \text{ sl} = \mathbf{5.410.619,22 \text{ €}}$$

5.3.4 Cost de les obres d'edificació.

Segons el "Boletín Económico de la Construcción", del segon trimestre de 2016, número 306, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici plurifamiliar aïllat és de 956,48 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 813,01 €/m² sostre.
Vc = 813,01 €/m² sostre.

El cost estimat de les obres d'edificació dels habitatges és el següent:
36.675,64 m² x 813,01 €/m² st = 29.817.588,73 €

Considerant les despeses de finançament, el cost estimat de les obres d'edificació ascendeix a **32.799.347,60 €**.

5.3.5 Ingressos estimats per la venda dels habitatges.

Prenent de base els valors de venda de l'edificació d'ús residencial calculats en l'apartat 5.2.3, i la proporció entre les diferents tipologies d'habitatges, establim un valor de venda mig.

$$Vv_{HLL} = 1.338,59 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$Vv_{HPP} = 1.166,71 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$Vv_{HPC} = 1.266,16 \text{ €/m}^2 \text{ st}.$$

$$Vv_{mig} = 1.296,97 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

El ingressos derivats de la promoció són els següents:
36.675,64 m²st x 1.296,97 €/m²st = **47.567.280,00 €**

5.3.6 Beneficis derivats de l'actuació.

Tenint en compte totes les despeses i els ingressos calculats en els apartats anteriors s'estima un benefici net de **6.702.304,35 €**, justificant-se així la viabilitat de l'actuació.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5.4 Viabilitat econòmica del Polígon d'actuació urbanística UA 96

5.4.1 Despeses d'urbanització PAU UA 96.

D'acord amb l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del Polígon d'actuació urbanística UA 96, comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderrocs d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
- Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

5.4.2 Cost de les obres d'urbanització, enderroc i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors PAU UA 96.

El cost de les obres d'urbanització en el Polígon d'actuació urbanística es refereix:

- Al conjunt del vial, que integra part de les rotondes qualificades d'espais lliure, clau VJ.
- A la urbanització del nou espai lliure, clau VJ.

Vialitat:

- Carrers rodats, amb serveis, de nova creació: 120 €/m²

Espais lliures:

- Clau VL: 60 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 14.455,75 m² (inclosos carrers i zones verdes) dona una estimació de cost total de l'obra d'urbanització en l'entorn de **1.415.928,60 €**.

Per tal de calcular els costos corresponent a la gestió del planejament (treballs de topografia, redacció de projectes, taxes i despeses generals) es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas, aplicant un 10% sobre **1.415.928,60 €** resultaria un valor de **141.592,86 €**.

Així les despeses totals d'urbanització quantificables fins al moment, d'acord amb allò establert a l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, es situen a l'entorn de **1.557.521,46 €**.

5.4.3 Càlcul del valor residual del sòl.

a) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

Partim del valors de repercussió calculats en l'apartat 5.2.3:

$$VRS_{HLL} = (1.338,59 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 302,48 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

$$VRS_{HPP} = (1.166,71 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 159,25 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

$$VRS_{HPC} = (1.266,16 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,20) - (813,01 \text{ €/m}^2 \text{ st}) = 242,13 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

$$VRS_{mig} = 267,80 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

b) Obtenció del valor residual del sòl.

Tenint en compte el sostre total de l'actuació i el sòl de la mateixa:

$$F = 267,80 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0,68 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sl} = 182,10 \text{ €/m}^2 \text{ sl} \times 14.455,75 \text{ m}^2 \text{ sl} = \mathbf{2.632.439,69 \text{ €}}$$

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5.4.4 Cost de les obres d'edificació.

Segons el "Boletín Económico de la Construcción", del segon trimestre de 2016, número 306, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici plurifamiliar aïllat és de 956,48 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. El coeficient corrector per la zona de Lleida capital és de 0,85.

Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida: 813,01 €/m² sostre.
Vc = 813,01 €/m² sostre.

El cost estimat de les obres d'edificació dels habitatges és el següent:
12.221,04 m² x 813,01 €/m² st = 9.935.803,29 €

Considerant les despeses de finançament, el cost estimat de les obres d'edificació ascendeix a **10.730.667,55 €**.

5.4.5 Ingressos estimats per la venda dels habitatges.

Prenent de base els valors de venda de l'edificació d'ús residencial calculats en l'apartat 5.2.3, i la proporció entre les diferents tipologies d'habitatges, establim un valor de mig.

Vv_{HLL} = 1.338,59 €/m² st.
Vv_{HPP} = 1.166,71 €/m² st.
Vv_{HPC} = 1.266,16 €/m² st.
Vv_{mig} = 1.309,75 €/m² st

El ingressos derivats de la promoció són els següents:
12.221,04 m² st x 1.309,75 €/m² st = **16.006.507,14 €**

5.4.6 Beneficis derivats de l'actuació.

Tenint en compte totes les despeses i els ingressos calculats en els apartats anteriors s'estima un benefici net de **1.085.878,44 €**, justificant-se així la viabilitat de l'actuació.

5.5 Programació temporal de l'execució de la zona verda que resta fora dels àmbits d'actuació

Respecte la programació temporal de l'execució de la zona verda que resta fora dels àmbits d'actuació, cal dir que el Pla general no disposa de Programa d'actuació urbanística vigent. En conseqüència, s'estableix una previsió de desenvolupament urbanístic coherent amb els creixements de l'entorn pròxim, més que no pas en un ordre cronològic marcat per una programació temporal.

En aquest cas, serà l'obertura del vial Víctor Torres el que ens determinarà l'obligació d'urbanitzar la zona verda que resta fora dels àmbits d'actuació i la prèvia obtenció del sòl per poder-la materialitzar.

En aquest sentit s'estableix un termini màxim de 4 anys per executar la zona verda que resta fora dels àmbits d'actuació, un cop s'hagi recepcionat l'obra d'urbanització del vial Víctor Torres, sens perjudici de l'aplicació de l'article 114 de la Llei d'Urbanisme, que estableix un termini de 5 anys per poder iniciar el tràmit de l'expropiació per ministeri de la Llei, des de l'aprovació i vigència del planejament.

Lleida, novembre de 2017

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo

Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)

Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B

NORMATIVA

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Article 1.

Es modifica l'apartat 4.4 de l'article 181, que resta redactat de la manera següent:

Art. 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial, i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat alta.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- Índex d'edificabilitat brut, es fixa en $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Densitat d'habitatges, 100 hab/ha
- Cessions obligatòries per a sistemes segons determinacions del plànol E 1/2000 del present Pla, amb un mínim del 70%.
- Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m^2 construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m^2 .

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes cinc plantes pis. No s'admeten altells.

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Les parcel·les o els àmbits que es destinin a habitatges de protecció oficial en el planejament general o derivat admetran un nombre màxim d'habitatges equivalent a la relació sostre màxim permès en la parcel·la o àmbit dividit per 70 m^2 , d'acord amb l'article 94.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, sense ultrapassar una densitat bruta (de tot l'àmbit referit al sector de planejament) de 120 habitatges per hectàrea.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Article 2.

S'afegeix un apartat 7è en l'article 182, que resta de la manera següent:

Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat mitjana.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,80 m²/m²s
- Densitat bruta d'habitatges, 80 hab/ha
- Cessions obligatòries per a sistemes segons la superfície determinada en els plànols d'ordenació, amb un mínim per espai lliures i vialitat del 50% de la superfície.
- Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes quatre plantes pis. No s'admeten altells.

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Densitat alternativa en l'àmbit de la UA 71

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit de la UA-71 per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general.

- Densitat alternativa: 100 hab/ha

L'escreix de densitat (20 habitatges/ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general, que tindran una superfície mitjana de 70 m².

Es preveu la construcció de 50 habitatges en règim de lloguer.

D'acord el que preveu l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, atès que el 10% de cessió de sòl amb aprofitament es preveu destinar a la construcció d'habitatges de protecció oficial amb règim de lloguer, restarà lliure de càrregues d'urbanització.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat per habitatges de protecció oficial de règim general serà, com a mínim, el 20% total del sostre i el corresponent als habitatges concertats serà, com a mínim, el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional, en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

7. Obligacions en l'àmbit de la UA 96

7.1 Establiment de terminis d'execució

Aquest polígon serà d'execució immediata.

S'estableix un termini de 8 anys per a la seva execució. Els habitatges de protecció pública s'han de construir en un termini de 2 anys, a comptar des de la finalització i recepció de les obres d'urbanització.

7.2 Desenvolupament urbanístic de l'àmbit i ordenació grafiada

El sector s'ha desenvolupar mitjançant planejament urbanístic derivat, a través de Pla de millora urbana, de manera que el traçat del sistema general viari corresponen al vial Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament al mateix, grafiats en el plànol d'ordenació, tenen caràcter vinculant, i la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu. El Pla de millora urbana establirà la ordenació detallada de l'edificació, en la que totes les parcel·les resultants tindran front a la via pública.

7.3 Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria

El percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del Polígon d'actuació és el fixat en la legislació urbanística vigent, que actualment correspon a un 15% de l'aprofitament del sector.

8. Obligacions en l'àmbit de la UA 51

8.1 Desenvolupament urbanístic de l'àmbit i ordenació grafiada

El sector s'ha desenvolupar mitjançant planejament urbanístic derivat, a través de Pla de Millora Urbana de manera que el traçat del sistema general viari corresponent al vial Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament al mateix, grafiats en el plànol d'ordenació tenen caràcter vinculant, i la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu. El Pla de millora urbana establirà la ordenació detallada de l'edificació, en la que totes les parcel·les resultants tindran front a la via pública.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Article 3.

Es modifica l'apartat 6 de l'article 197, que resta de la manera següent:

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-42.

6.1 A l'edificabilitat resultant del còmput de l'Índex d'Edificabilitat Brut en el sector, establert en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 12.148,90 m² de sostre.

A la densitat establerta en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 2 habitatges.

6.2 El pla parcial haurà de concretar les condicions d'ordenació, essent orientatives les definides a l'apartat 4 d'aquest article.

6.3 Caldrà preveure un increment del sistema de zones verdes de 5.500 m² de superfície de sòl, respecte dels establerts amb caràcter general pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic d'aplicació.

6.4 La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica; comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si s'escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on estan inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un 91,86% per al polígon UA 96.

7.- Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics al sector SUR 2.

Al sector SUR2, Ciutat Jardí, s'admet que 8.783 m² de la superfície qualificada d'Equipament comunitari, previst com a sistema local, es pugui qualificar de Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, Clau HD, amb compliment de les determinacions legalment establertes.

8. Desenvolupament del sector SUR-14

8.1. L'àmbit de referència del sector és de 381.090,05 m² de superfície.

8.2. Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 habitatges/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

8.3. El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General.

8.4. Es reservarà un mínim del 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

8.5. Caldrà preveure un increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic català.

8.6. L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per a aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

8.7. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del pla parcial haurà d'incloure tots els treballs necessaris per a l'adequació de la rotonda al sud amb l'Avinguda Onze de setembre i el vial central de l'àmbit en l'eix nord – sud.

9. Desenvolupament del sector SUR-10, Bòviles Bordeta 1

9.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

9.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha.

L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

9.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

9.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

9.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

9.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa específica pe a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

9.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC).

10. Desenvolupament del sector SUR-32

10.1. Caldrà destinar un mínim del 25% del sostre total del sector als usos comercial i terciari d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida respectivament. Aquest s'haurà de situar sobre la façana de la carretera N-240

10.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge.

10.3. L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector un caràcter orientatiu i serà el pla parcial urbanístic de desenvolupament qui fixarà les determinacions de l'edificació

10.4. Es determina una cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

Article 4.

Es modifica l'article 133, en compliment de l'informe de la Subdirecció General de Planificació Ferroviària de data 8 de març de 2017, que resta de la manera següent:

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

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

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

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

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

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

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

2. Protecció del sistema ferroviari:

Els nous instruments de planificació urbanística, quan incloguin dins del seu àmbit alguna línia de ferrocarril en servei, o planificada que compti amb un Estudi Informatiu aprovat o en tràmit d'informació pública, hauran de tenir en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual son, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, en tots aquells aspecte que no contravinquin la nova Llei.

Els principals aspectes d'aquesta legislació amb incidència en el planejament urbanístic son:

- Qualificar de Sistema General Ferroviari o equivalent, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la Red Ferroviaria de Interés General, així com aquells que s'hagin d'ocupar amb aquesta finalitat, d'acord amb els estudis informatius aprovats definitivament o en tràmit d'informació pública, no s'haurà d'incloure en el planejament urbanístic cap determinació que impedeixi o pertorbi l'exercici de les competències que té atribuïdes ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).*
- Establir en les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.*
- Definir les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en dites zones, amb l'objectiu de garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari (es regulen als articles 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario, i en els articles corresponents del seu Reglament).*

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

- *Requerir en les zones de domini públic i de protecció, que per executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es puguin realitzar en elles, i plantar o talar arbres, la prèvia autorització del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), sens perjudici de les competències d'altres Administracions.*
- *Prohibir en ambdós costats de la línia ferroviària, en els terrenys situats en la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà la prèvia autorització de ADIF.*

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

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

En relació amb la definició de la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, a no ser que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:

- *La zona de domini públic que comprendrà els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada banda de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment al eix de la línia des de les arestes exteriors de la explanació. No obstant, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc (5) metres.*
- *La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades als dos costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta (70) metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. No obstant, en sòl qualificat d'urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a vuit (8) metres.*
- *Les Línies Límits d'Edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, en els trams de les línies que recorren per zones urbanes, dita distància es redueix amb caràcter general a vint (20) metres.*

3. Mesures de seguretat:

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

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

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

4.- Sorolls i vibracions:

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

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

D'acord a l'article 16.1 de la Ley 38/2015, de 30 de setembre, del Sector Ferroviari, qualsevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors de les mateixes.

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

Lleida, novembre de 2017

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

PLANOLS

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER REAJUSTAR EL TRAÇAT DE L'AV. VÍCTOR TORRES ENTRE EL CARRER DELS ALAMÚS I EL PONT SOBRE EL FERROCARRIL D'ACCÉS AL SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els Polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i es crea el PAU UA 96)

TEXT REFÓS

En compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 21 de setembre de 2017

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 4. SEPARATA ZONES VERDES. (art. 98 TRLU)

N.L.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Novembre de 2017

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

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRESIU

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se 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 general d'ordenació urbana de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

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

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de Pla general, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, i comprèn bàsicament la prolongació de l'avinguda de Victor Torres, entre el carrer dels Alamús i l'avinguda del Pla d'Urgell, amb una superfície total de l'àmbit de 80.474,55 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

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

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

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se 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.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte el reajustament del traçat del vial definit com a avinguda Víctor Torres i la seva prolongació, per tal de fer més viable la seva construcció, des del punt de vista econòmic, ambiental i social.

El vial de Víctor Torres i la seva prolongació estan situats a la ciutat de Lleida, al marge esquerre del riu Segre, al Sud-est del Centre Històric de la ciutat, entre els barris de Cappont, La Bordeta i Magraners, i connecta la rotonda existent a la carretera LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz; amb el pont existent sobre el ferrocarril, que dona accés a la variant Sud a través del SUR 42.

Aquest vial forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, per tant, la seva execució és d'interès general i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Cappont i el Centre Històric.

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

L'ordenació prevista es completa amb la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística, anomenat UA 96, que abasta tant terrenys públics com privats, a l'efecte de garantir un desenvolupament i una gestió urbanística més àgil, especialment referida de la construcció del vial. En aquest sentit, es delimita un nou polígon d'actuació urbanística UA 96, amb una superfície de 17.972,12 m², al voltant de la prolongació de l'avinguda Víctor Torres, entre el carrer Palauet i el pont d'accés al sector SUR 42 Torre Salses.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Ajustar el traçat rectilini, definit en el planejament vigent, del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en concret la part central del vial que uneix el Sector SUR 42, Torre Salses, amb la rotonda de la LL-11, al final de l'avinguda de Victoriano Muñoz.
2. Garantir la possibilitat de manteniment dels cinc habitatges existents al carrer Palauet, mitjançant la qualificació urbanística de Zona Urbana residencial Clau 3A.
3. Garantir la cessió dels terrenys qualificats de sistema viari per a la posterior urbanització del vial.
4. En l'àmbit de la UA 51 BIS, es reordena l'alineació de la edificació amb el nou traçat de l'avinguda Víctor Torres, mantenint el sostre total de l'àmbit d'acord al planejament vigent. A més, s'ajusta l'alineació de l'edificació existent en el carrer Palauet per tal de no afectar la edificació existent.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

5. Es modifica la qualificació del polígon d'actuació urbanística UA 51, tornant a la qualificació anterior, clau 9B, amb les determinacions establertes per l'article 182 Zona d'ordenació especial tipus 2, que era la vigent abans de la modificació aprovada en l'any 2008, i establint, també, la supressió de 1.365,10 m² de superfície de cessió addicional prevista.
6. Es modifica la ordenació prevista pel planejament vigent en els àmbits dels polígons d'actuació urbanística UA 51, per tal d'adaptar-ne les alineacions, el sistema viari i el sistema d'espais lliures a la forma del nou viari proposat.
7. S'unifiquen els dos Polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 73, atès que tots dos tenen la mateixa qualificació i corresponen al mateix propietari.
8. Garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, evitant els costos d'expropiació dels sòls de sistemes derivats de l'actuació asistemàtica actualment prevista pel planejament vigent amb la definició d'un nou polígon d'actuació urbanística UA 96, de 17. 972,12 m² de superfície. S'estableix la qualificació de 9B, amb una edificabilitat bruta de 0,80 m²st/m²s i una densitat bruta de 80 hab/Ha, amb un total de 14.377,69 m²st i 143 habitatges.
9. Establir en la normativa, terminis que determinin la execució immediata del polígon i un percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, en l'actualitat un 15% de l'aprofitament del sector.
10. Mantenir del còmput de superfícies de sistemes del Pla general de Lleida, tot garantint els increments addicionals de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
11. Modificar l'article 197 de les normes urbanístiques que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C, establint en el seu apartat 6.3 l'increment de 5.500 m² de sòl destinat a zones verdes i equipaments comunitaris, respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic, en el sector SUR 42, Torre Salses.
12. Modificar puntualment l'article 181 que regula la Zona d'ordenació especial tipus 1, Clau 9A, en el sentit d'eliminar la determinació concreta per a la UA 51.
13. Definir una zona no edificable en les parcel·les qualificades de sistema d'equipament comunitaris que limiten amb el barri de la Bordeta obeint a la servitud existent en el subsòl pel pas del col·lector.
14. Vincular l'execució dels sistemes urbanístics generals que garanteixen l'accessibilitat al sector SUR 42 al seu desenvolupament, si aquest comporta usos comercials i terciaris concentrats. La vinculació es concreta condicionant l'execució de les construccions destinades a aquests usos a l'efectiva realització dels vials bàsics de connexió i, també, disminuint les càrregues urbanístiques dels polígons d'actuació que incorporen el vial de Víctor Torres i la seva prolongació, pel mateix import econòmic que aportin, a fons perdut, els promotors d'aquestes actuacions comercials, si s'escau.
15. Establir el percentatge que correspon rebre a cada polígon, UA 51 i UA 96, de l'aportació econòmica que realitzarà el sector SUR 42 per a la realització del via Víctor Torres.

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

16. Ajustar el traçat del carrer proper al traçat ferroviari per tal d'establir una ordenació coherent entre la establerta al Polígon d'actuació urbanística UA 51 i a l'Àrea residencial estratègica, vigent.
17. Incorporar la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, en relació a les zones de protecció i als soroll i vibracions.

La modificació de la normativa del Pla general, abasta els aspectes següents:

1. Modificar l'apartat 4.4 de l'article 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A per suprimir la determinació de número màxim de plantes en el Polígon d'actuació urbanística UA 51.
2. Modificar l'article 182 Zona d'ordenació especial tipus 2. Clau 9B, en el sentit d'afegir un apartat setè, per tal d'establir terminis d'execució del polígon i el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, en 15% en l'actualitat.
3. Modificar l'article 197 de les normes del Pla general per tal d'introduir un tercer paràgraf, en l'apartat sisè, per tal de introduir la reserva de 5.500 m² de sistema de zones verdes addicionals per garantir el còmput global de sistemes en el total de l'actuació.
4. La delimitació del nou polígon d'actuació urbanística, UA 96, no comporta la necessitat de modificació de l'article 16 del Pla general, que regula el desenvolupament per compensació dels polígons d'actuació, amb caràcter general, i determina específicament aquells polígons a desenvolupar per expropiació.
5. Modificar l'article 197 de les normes urbanístiques que regula la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C, establint en l'apartat 6.4 la condició que si en l'ordenació del sector SUR 42 es preveu destinar més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, per vincular el desenvolupament d'aquests a que es resolguin adequadament les necessitats d'accessibilitat del sector. A més, també s'estableix la disminució de les càrregues d'urbanització dels Polígons d'actuació que incorporen l'execució del vial Víctor Torres, en funció de les aportacions econòmiques dels promotors de les actuacions comercials i terciàries concentrades del SUR 42.
6. S'estableix a l'article 197.6.4 de les normes el percentatge concret, per als polígons UA 51 i UA 96, que ha de rebre cadascun de l'aportació econòmica que realitzarà el SUR 42 per a la realització del vial, fet que comportarà una disminució de les càrregues que pertocuen als propietaris.
7. S'estableix en l'article 182.3.c) de la normativa urbanística, que les cessions obligatòries per a sistemes corresponen a les superfícies grafiades, i en els apartats 7è i 8è, s'explicita que el traçat del sistema general viari corresponen al vial Víctor Torres, dins del sectors UA 51 i UA 96, i la "idea esquemàtica" del zona verda grafiada, tenen caràcter vinculant, i que la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu.
8. Modificar l'article 133 de les normes urbanístiques que regula les condicions d'ordenació i protecció, en el sentit de fer menció explícita de la legislació sectorial vigent en matèria ferroviària, alhora que es puntualitzen aspectes generals de la mateixa tals com les zones de protecció o temes referents a soroll i vibracions.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

QUADRE COMPARATIUS PLA GENERAL VIGENT – PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

TOTAL		PGOU VIGENT	%	MODIFICACIÓ PGOU	%
	ESPais LLIURES				
	Clau VJ	15.448,31		24.380,83	
	ZV SUR 42	0,00		5.500,00	
	TOTAL	15.448,31	19,20	29.880,83	37,13
	EQUIPAMENTS				
	Equipaments	11.436,88	14,21	3.471,59	4,31
	FERROVIARI				
	Ferrovial	5.122,43	6,37	3.008,24	3,74
	VIALITAT				
	Vialitat	22.863,64	28,41	23.963,55	29,78
SISTEMES	TOTAL	54.871,26	68,18	60.324,21	74,96
	ZONES	25.603,09	31,82	25.650,14	31,87
	Zona SUR 42			-5.500,00	
ZONES	TOTAL	25.603,09	31,82	20.150,14	25,04
ÀMBIT		80.474,35	100,00	80.474,35	100,00
	SOSTRE EDIFICABLE	50.084,90		62.195,91	
	DENSITAT (hab/Ha)	62,01		77,11	
	NÚM. MÀXIM D'HABITATGES	499		621	

Lleida, novembre de 2017

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió

N.L.F. P-2515100-B

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL.

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligencia : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRAFIC

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

N.L.F. P-2515100-B



Ajuntament de Lleida

ANNEX 4. SEPARATA ZONES VERDES. (art. 8 TRLU)

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	



El documento ha sido firmado digitalmente por el sello electrónico del Organismo
Diligència : Per fer constar que a aquest expedient s'ha donat conformitat per acord del Ple de data 24 de novembre de 2017. En dono fe, el secretari general, (signatura a peu de document)
Original signat per:: Laura Fortuny i Farrús

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	





Ajuntament de Lleida

1. Memòria justificativa.

La proposta de modificació planteja, com a conseqüència de la necessitat de fer viable econòmicament l'obtenció del sòl de sistemes d'espais lliures i sistema viari bàsic previstos pel planejament i entre d'altres aspectes, la reorganització d'aquests sòls.

Així, des d'un punt de vista d'ordenació, es proposa la modificació del sistema d'espais lliures entre el carrer del Alamús i el carrer Palauet, espai lliure amb un volum tant gran de viari al seu voltant que no resultava funcional, ni a nivell viari, ni a nivell d'espai lliure d'esbarjo. La nova proposta parteix d'una rotonda a l'encreuament del carrer Palauet amb l'avinguda Víctor Torres, estructurant el sistema d'espais lliures a partir de la gran zona verda al sud de l'ARE, obrint uns espais de recorregut per l'interior de la UA 51, per acabar configurant un espai lliure lineal que acompanya l'avinguda de Víctor Torres fins arribar al gran parc ferroviari.

A més d'augmentar el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, es garanteix els increments de zones verdes, espais lliures i equipaments públics derivats de l'increment de sostre que comporta la nova ordenació residencial proposada, segons les determinacions de l'article 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per aquesta raó, resulta del tot necessari i justificada la modificació del planejament de manera que es faci viable el seu desenvolupament, tot mantenint els sistemes de zones verdes previstos amb caràcter general i donant compliment a la resta de les determinacions establertes per la legislació urbanística.

A aquests efectes, la present modificació es combina amb la possibilitat, que atorga l'escreix de zones verdes, espais lliures de 5.500 m² dins el sector confrontant SUR 42, d'augmentar el còmput global de les superfícies dels sistemes previstes pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida, i alhora garantir els increments de sistemes d'espais lliures i equipaments derivats de la nova ordenació residencial proposada.

En conseqüència, l'esmentat escreix de 5.500 m² de superfície de sistema d'equipament comunitari i d'espais lliures, respecte dels mínims establerts pel planejament general vigent i l'ordenament urbanístic català previst en l'expedient de Modificació puntual en l'àmbit del SUR 42, es poden i cal destinar-los a garantir les reserves mínimes necessàries de sistemes del Pla general, tal i com es justifica numèricament.

Així mateix, el fet de que el sector de Modificació puntual i l'esmentat SUR 42 siguin confrontants, l'un al davant de l'altre, permet afirmar que des d'un punt de vista qualitatiu es mantenen les previsions del planejament vigent.

Quadres justificatius:

COMPARATIVA SISTEMES PGL - MODIFICACIÓ PGL - MODIFICACIÓ SUR 42				
		PGL	MODIF. PGL	DIFERÈNCIA
SISTEMES	ZV menys Cessions art 100,3 TRLU	15.448,31	21.145,85	+5.697,54
	ESCREIX SUR 42	0,00	5.500,00	+5.500,00

2. Plànol comparatiu zones verdes

Lleida, novembre de 2017

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió

Firmado por:	A día:
CPISR-1 Jesús Gutiérrez Bustillo 40856484C (Secretari General)	27/11/2017 12:04:05
Código de verificación (CSV): 178667e4c2c5c5e9bf8ab83957dd9e2789d84c91 N. Referencia: CS_SG_PGU-2017-00232 https://aplicacionsweb.paeria.es:443/impulsa/signValidation.do	

