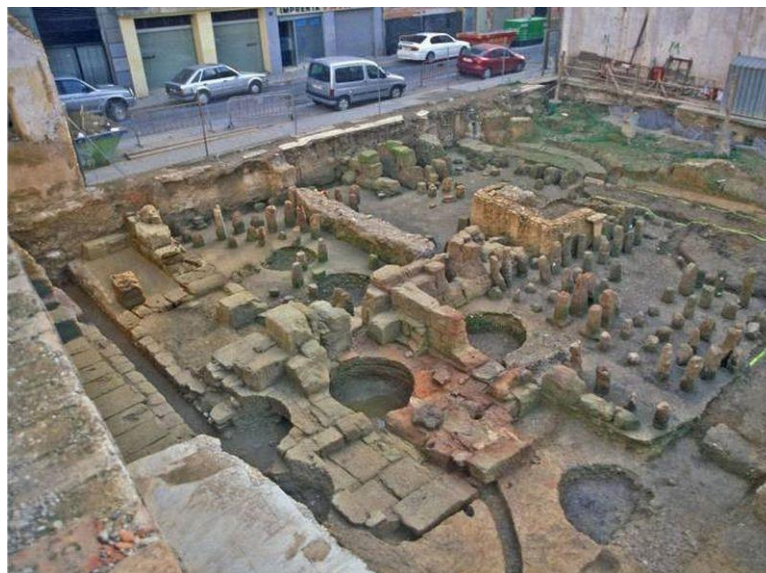


Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 29 de desembre de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE
L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11
EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA**



AJUNTAMENT DE LLEIDA
Desembre de 2025
Francesc Coit Bonet, arquitecte del Departament de Planejament i Gestió



CONTINGUT

Els documents que integren el PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA, són:

1.	MEMÒRIA DESCRIPTIVA	5
1.1	Delimitació de l'àmbit de la proposta	5
1.2	Promotor, iniciativa i redactor	5
1.3	Estructura de la propietat.....	5
1.4	Estat actual.....	6
1.5	Objectius	7
1.6	Antecedents	7
1.7	Marc legal aplicable	8
1.8	Planejament urbanístic vigent.....	9
1.8.1	Planejament general	9
1.8.2	Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent.....	14
1.9	Descripció de la proposta	14
2.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	15
2.1	Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.....	15
2.2	Planejament proposat.....	20
2.3	Programa de participació ciutadana.....	20
2.4	Justificació del desenvolupament sostenible.....	20
2.5	Justificació de la mobilitat generada.	22
2.6	Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere.....	23
2.6.1	Reforç de la mixtura d'usos en el teixit urbà	25
2.6.2	Compacitat dels sòls privats.....	25
2.6.3	Accessibilitat i connectivitat amb prioritat pel vianant	25
2.7	Informe de sostenibilitat econòmica	27
2.7.1	Fonament de dret.....	28
2.7.2	Aspectes legals als que dona resposta l'informe	29
3.	GESTIÓ	31
4.	MEMÒRIA SOCIAL.....	31
5.	ESTUDI ECONÒMIC	32
6.	PLÀNOLS	33
	ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU	36
	ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC.....	41
	ANNEX 3. FITXA CATÀLEG.....	45

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta

L'àmbit objecte de la present Pla de Millora Urbana (PMU en endavant) d'ordenació de volums i façanes, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Es tracta d'un àmbit continu que està delimitat bàsicament per:
Carrer Cardenal Remolins nº 9 i Cardenal Remolins nº 11.

La superfície total de l'àmbit és de 1.091,48 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

El PMU d'ordenació volumètrica i façanes de l'equipament comunitari, clau ec, ubicat al carrer Cardenal Remolins 9-11 en l'àmbit de les termes romanes de Lleida, constitueix una operació urbanística d'iniciativa pública d'acord amb l'article 78 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya).

L'Ajuntament de Lleida és el promotor del PMU perquè es tracta d'una actuació que respon a un interès públic municipal. Quan una proposta urbanística afecta aspectes essencials de l'ordenació (volumetries, façanes, coherència amb el planejament vigent o la preservació de la imatge urbana), l'Ajuntament assumeix la iniciativa per garantir que la intervenció s'alinea amb els objectius públics: millorar l'espai urbà, assegurar la qualitat arquitectònica, protegir valors patrimonials o paisatgístics i mantenir la coherència del planejament general.

A més, la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que, encara que la iniciativa pugui ser privada, l'Administració ha de substituir-la quan sigui necessari per garantir l'interès general, especialment en àmbits sensibles o estratègics del municipi. Per això, en aquest cas, l'Ajuntament de Lleida actua com a promotor.

A tals efectes, el promotor del PMU, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

L'equip redactor és el departament de Planejament Urbanístic de l'Ajuntament de Lleida.

Número d'expedient PGU25-32 (codi annexa X020108m/2025/0001).

1.3 Estructura de la propietat

La totalitat de l'àmbit del PMU d'ordenació de la volumetria i façanes, clau EC, en l'àmbit continu comprès entre Carrer Cardenal Remolins 9-11 i Travessera de Cardenal Remolins 1-3, d'acord amb la informació de que es disposa, correspon a titularitat pública. Les propietats incloses en el present Pla, es relacionen en el quadre següent:

Parcel·la	Ref. Cadastral	Direcció	Titular	Superfície
1	2604502CG0120D0002GA	C. Cardenal Remolins 9	Ajuntament de Lleida	830,08 m²
2	2604501CG0120D0002YA	C. Cardenal Remolins 11	Ajuntament de Lleida	261,40 m²
TOTAL				1.091,48 m²
Resultant				1.091,48 m²

Al plànol I3 - Estructura de la propietat, s'identifiquen gràficament les propietats incloses dins l'àmbit del PMU.

1.4 Estat actual

El PMU que es proposa abasta una superfície de 1.091,48 m² corresponents a part de les dues parcel·les següents:

1. Parcel·la 1

Dins del barri de Rambla Ferran – estació i a l'eix comercial, parcel·la de 830.08 m² de superfície, qualificada de sistema d'equipament comunitari, clau EC.

La parcel·la, de referència cadastral 2604502CG0120D0002GA, inclosa en el PMU limita al nord-est, per la parcel·la de Cardenal Remolins n° 11; al nord-oest, Edifici Cardenal Remolins n° 7 i Escola Pública a Carrer Democràcia n° 20; i al sud-est, Carrer Cardenal Remolins i; sud-oest, Carrer Cardenal Remolins i Edifici Carrer Cardenal Remolins n° 7.

La part de la parcel·la inclosa al PMU, actualment no s'utilitza doncs conté al seu interior restes de les Termes Romanes de Lleida.

2. Parcel·la 2

Dins del barri de Rambla Ferran – estació i a l'eix comercial, parcel·la de 261,40 m² de superfície, qualificada de sistema d'equipament comunitari, clau EC.

Part de la parcel·la, de referència cadastral 2604501CG0120D0002YA, inclosa en el PMU limita al nord-est, Carrer Travessera de Cardenal Remolins; al nord-oest, Solar Cardenal Remolins n° 9 i Escola Pública a Carrer Democràcia n° 20; i al sud-est, Carrer Cardenal Remolins i: sud-oest, terreny Cardenal Remolins n° 9.

La part de la parcel·la inclosa al PMU, actualment no s'utilitza doncs conté al seu interior restes de les Termes Romanes de Lleida.

Topografia

Les termes romanes estan a -20/-40 cm respecte de la cota dels carrers als que dona façana el solar.

No hi ha edificacions a excepció de la tanca perimetral (amb alguna part dels antics edificis a nivell de façana de la planta baixa) i la preexistència de les termes romanes a nivell de subsol.

Les alienacions i rasants es troben definides al PGL i preveuen la regularització de finques municipals de carrer de 148.41 m² (42,42 ml) al carrer Travessera de Cardenal Remolins (veure plànol I3).

Els plànols de la documentació gràfica inclouen de forma més detallada l'estat actual del solar sobre els que es pretén establir el PMU d'ordenació de volums.

Infraestructures i serveis existents

Els sòls objecte del present PMU es troben en sòl urbà consolidat i disposen actualment de tots els serveis i xarxes de subministrament i per tant sense necessitar de portar a terme treballs complementaris d'urbanització.

1.5 Objectius

L'objectiu del PMU es la de definir un canvi dels paràmetres urbanístics relatius a la volumetria i façanes respecte del carrers i edificacions veïnes, d'un solar urbà qualificat d'equipament comunitari.

Actualment disposa dels paràmetres fixats pel PGL on defineix un volum màxim d'edificació i es volen modificar els paràmetres per a encabir un futur edifici que cobreixi les preexistències arqueològiques (termes romanes) amb dues opcions:

- Opció 1: Volum de planta baixa i 2 plantes pis.
- Opció 2: Volum de planta baixa i 3 plantes pis.

El PMU fixa l'objecte de:

- a) Proposta 1 de modificar els paràmetres actuals definits a l'emplaçament per uns altres on es permeti la construcció d'un futur equipament que ocupi la totalitat del solar en format de 3 plantes.
- b) Proposta 2 de modificar els paràmetres actuals definits a l'emplaçament per uns altres on es permeti la construcció d'un futur equipament que ocupi tot el solar en format de 4 plantes. Aquesta opció permetria disposar de 2 plantes per damunt de les restes arqueològiques per a completar els usos d'equipament del futur edifici.

1.6 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 d'ordenació urbana en l'àmbit de la Llotja aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 13/02/2006, publicat al DOGC núm. 4618 de data 21/04/2006.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana, en l'àmbit de les termes públiques romanes, es va aprovar en data de 4 d'octubre de 2006 i al DOGC de 18 de desembre de 2006.

Modificació del Pla general d'ordenació de Lleida en relació amb els articles 143 i 146, per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 18/12/2007, publicat al DOGC núm. 5060 de data 31/01/2008.

Modificació puntual del Pla general de Lleida als articles 136 i 138 de les normes urbanístiques, sobre el sistema d'equipaments aprovada definitivament pel conseller de PTOp en data 19/06/2008, publicat al DOGC el 19/08/2008.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació de sistema d'espais lliures, clau VJ, i sistema d'equipament comunitari, clau EC, en l'àmbit comprès entre els carrers riu Ebre, Salvador Espriu, riu Besòs i avinguda de Barcelona i la precisió del redactat de l'article 138.14 aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 27/04/2010, publicat al DOGC núm. 5631 de data 18/05/2010.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació amb la titularitat i el règim urbanístic dels equipaments comunitaris de titularitat privada (art. 136) aprovada definitivament per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 22/04/2015, publicant-se la resolució al DOGC núm. 6900 de data 26/06/2015.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació de sistema d'espais lliures, clau VJ, i sistema d'equipament comunitari, clau EC, en l'àmbit discontinu comprès entre els carrers Riu Ebre, Salvador Espriu i Riu Besòs, i els carrers Esperança González, Abat Escarré, i Agustí Duran i Sanpere al barri de Captop aprovada definitivament per la Comissió Territorial de Catalunya de data 23/12/2021, publicat al DOGC núm. 8624 de data 11/03/2022.

Inici del tràmit ambiental i aprovació i exposició del programa de participació ciutadana i de l'avanç de POUM, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/07/2025, publicat al BOP núm. 166 i al DOGC núm. 9490 de data 1/09/2025.

Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg de Béns Protegits de Lleida (PEPIC), aprovat inicialment per l'Ajuntament de Lleida mitjançant anunci publicat al BOPL núm. 219 de data 14/11/2023, sotmès posteriorment a avaluació ambiental estratègica i informat favorablement mitjançant Resolució publicada al DOGC núm. 9129 de data 25/03/2024, continuant el seu procediment d'aprovació com a instrument de planejament urbanístic derivat amb l'objectiu d'ordenar, protegir i catalogar els valors patrimonials del municipi.

1.7 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. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; 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 6920, de 24/7/2015-; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni – DOGC 7340, de 30/03/2017-; per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres,

administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient – DOGC 8124, de 30/04/2020-; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer – DOGC 8292, de 11/12/2020-; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica – DOGC 8307, de 31/12/2020-; pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera – DOGC 8462, de 21/07/2021; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic – DOGC 8575, de 31/12/2021-; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 – DOGC 8877, de 17/03/2023-; pel Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic – DOGC 9036, de 08/11/2023; pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme – DOGC 9359, de 26/2/2025 -; pel Decret Llei 17/2025, de 9 de setembre, de mesures urgents de comprovació de la viabilitat de la gestió del risc d'inundació dels càmpings a Catalunya per garantir la seguretat de les persones - DOGC 9498, de data 12/09/2025 -; pel Decret Llei 21/2025, de 14 d'octubre, de mesures urgents de suport al sector agrari i forestal – DOGC 9521, de data 16/10/2025 -; i pel Decret Llei 22/2025, de 28 d'octubre, per augmentar la resiliència del subministrament elèctric a Catalunya – DOGC 9531, de data 30/10/2025 -; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Segons el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Pla de Millora Urbana es fonamenta en els articles que regulen els plans urbanístics derivats, i en particular en l'article 64, que defineix els plans especials urbanístics i els plans de millora urbana com a instruments destinats a desenvolupar, completar o modificar les determinacions del planejament general. Igualment, el PMU es regeix per les previsions de l'article 70, relatives al contingut, objectius i determinacions pròpies dels plans urbanístics derivats, així com per l'article 85, que estableix el règim de tramitació, informació pública i aprovació inicial, provisional i definitiva aplicable tant als plans d'ordenació urbanística municipal com als plans urbanístics derivats.

Aquesta regulació es complementa amb les disposicions generals del Capítol II del Títol Tercer, que regulen la formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, i amb el que estableix el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que concreta els continguts documentals, el procediment administratiu, els informes sectorials i l'articulació tècnica que han de respectar els plans de millora urbana.

L'article 70.1.b del TRLUC, estableix que els Plans de Millora Urbana tenen per finalitat, en el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els ermes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

1.8 Planejament urbanístic vigent

1.8.1 Planejament general

Ens trobem en una qualificació d'equipament comunitari (EC) i d'acord amb el que preveuen els articles 135, 136, 137 i especialment l'article 138.14 del Pla General de Lleida (PGL), aquesta zona es pot ordenar a través de planejament derivat.

L'article 138.14 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (PGOU de Lleida) estableix que, quan els terrenys estan qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris (clau EC), es permetrà la modificació dels paràmetres definits als

apartats anteriors mitjançant la tramitació d'un planejament derivat adequat (per exemple un pla de millora urbana) sempre que "es garanteixi que la proposta de composició volumètrica i de façanes s'adeqüi a l'entorn i que resti totalment justificada per les necessitats de les dotacions públiques concurrents".

En concret, això significa que:

Quan un equipament comunitari necessita una nova edificació, ampliació o adaptació que excedeix els paràmetres normals del PGOU, pot tramitar-se un instrument urbanístic derivat (com a pla de millora urbana) per ajustar volumètriques, façanes o alçades.

Però aquest instrument ha de demostrar que la proposta queda adequada a l'entorn urbà i que la necessitat de l'edificació és real i concorreguda — no és per canvis arbitrari.

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

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

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

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

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

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

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

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

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

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

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

2. Els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, d'altres que així s'estableixi mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic. A tal efecte, només es pot determinar la titularitat privada d'un equipament de titularitat pública si es compleixen les condicions següents:

a) El Pla especial urbanístic haurà de justificar la necessitat, l'oportunitat i la conveniència del canvi de titularitat, des del punt de vista de l'interès general, ponderant la millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta.

b) La proposta no pot suposar cap reducció en el sector on es prevegi el canvi de titularitat de pública a privada, de la superfície d'equipaments públics de caràcter local establerts en el seu moment en compliment dels estàndards mínims legals.

3. Els terrenys qualificats d'equipament comunitari de domini privat per determinació dels punts a), b) i c) de l'apartat 1, anterior, es poden concretar com equipaments comunitaris de titularitat pública en els casos en què sigui necessari per garantir el manteniment de les dotacions públiques. A l'efecte d'establir i concretar aquesta titularitat es tramitarà un pla especial urbanístic que justificarà adequadament la necessitat, la conveniència i l'oportunitat de mantenir el servei públic que presta l'equipament.

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

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

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

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

b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.

c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assolellament de 30° d'inclinació.

3. Per a la resta d'equipaments i dotacions s'assenyalen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1000 m².

b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

4. Amb caràcter general les edificacions destinades a equipament tindran caràcter d'edificació aïllada, excepte que formin part d'una illa on existeix edificació tancada, en aquest cas l'ajust de les condicions d'ordenació es realitzarà amb Estudi de Detall.

5. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards impossibiliti l'acompliment de la condició 2.a) d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent a l'equipament local de forma contigua al Sistema General adequat -donat el cas que aquest existeixi- o als espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives.

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels

equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

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

En tot cas, els nous equipaments sensibles que s'ubiquin dins de la Zona de Flux Preferent i dintre de la Zona Inundable, hauran de complir amb l'establert al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, pel que fa a les limitacions dels usos del sòl, i s'aplicaran si s'escau, les Recomanacions de la Guia per la Construcció i Rehabilitació d'edificacions en zones inundables.

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

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

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

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

- 5.1. - Educatiu
- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitari-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Públic-administratiu
- 5.7. - Religios (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

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

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

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

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

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

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

- Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.
- Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:
 - a) Intensitat d'edificació: $1,5 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.
 - c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny, amb el benentès que els elements especials poden assolir una alçada màxima de 31 m.

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

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

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

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de $2 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
- c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

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

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sempre i quan es garanteixi que la proposta de composició volumètrica i de façanes s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades per les necessitats de les dotacions públiques concurrents.

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà d' $1 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
- c) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.
- d) Es permetrà la planta altell.

(...)

1.8.2 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Qualificació		Superfície
Actual		
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	830,08 m ²
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	261,40 m ²
Total		1.091,48 m ²

Solar afectat PMU

Sistema d'equipament comunitari	clau EC	1.091,48 m²
---------------------------------	---------	-------------------------------

1.9 Descripció de la proposta

El PMU planteja doncs una doble proposta:

Proposta 1 de modificar els paràmetres actuals definits a l'emplaçament per uns altres on es permeti la construcció d'un futur equipament que ocupi la totalitat del solar en format de 3 plantes.

En l'opció 1, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 3.274,44 m² teòric en l'opció de 3 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 12,00 m.

Proposta 2 de modificar els paràmetres actuals definits a l'emplaçament per uns altres on es permeti la construcció d'un futur equipament que ocupi tot el solar en format de 4 plantes. Aquesta opció permetria disposar de 2 plantes per damunt de les restes arqueològiques per a completar els usos d'equipament del futur edifici.

En l'opció 2, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 4.365,92 m² teòric en l'opció de 4 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 16,00 m.

Cal destacar que el PMU no comporta un increment significatiu dels paràmetres bàsics d'edificabilitat ni d'alçada, limitant-se a redefinir la configuració interna i la volumetria general per ajustar-la a les característiques de l'entorn. En aquest sentit, no s'afecta de forma rellevant a les edificacions veïnes, atès que es mantenen les alineacions existents i es respecten les visuals, la ventilació i l'assolellament dels edificis confrontants. La proposta millora la relació urbana sense generar impactes negatius sobre el teixit edificat adjacent.

Quadre 1. Alçades en funció del nombre de plantes		
Nº. de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell
PB	5,60	no altell
PB + 1 PP	7,90	no altell
PB + 2 PP	11,20	no altell
PB + 3 PP	14,50	no altell
PB + 4 PP	17,65	no altell
PB + 5 PP	20,80	no altell
PB + 6 PP	23,95	25,45
PB + 7 PP	27,10	28,60
PB + 8 PP	30,25	31,75
Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.		

Dades bàsiques del PMU proposada:

OPCIÓ 1		
Qualificació		Superfície
Superfícies solar		
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	1.091,48 m²
SOSTRE 3PP		
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	3.274,44 m²
Total		3.274,44 m²
OPCIÓ 2		
Qualificació		Superfície
Superfícies solar		
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	1.091,48 m²
SOSTRE 4PP		
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	4.365,92 m²
Total		4.365,92 m²

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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.

En relació al PMU de l'ordenació dels volums i façanes d'un solar destinat a sistema d'equipaments comunitaris ubicat al carrer Cardenal Remolins de Lleida, i tenint en compte la presència de restes arqueològiques de les termes romanes, la justificació es fonamenta en la normativa vigent, especialment en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) i el seu reglament, el Decret 305/2006, que estableixen el marc per a la modificació i adaptació dels plans urbanístics per tal de conciliar

el desenvolupament urbà amb la preservació del patrimoni cultural i la qualitat urbana. En aquest context, s'exposa el següent:

Context del Pla General de Lleida (PGL) i el Solar

Actualment, el solar destinat a sistema d'equipaments comunitaris es troba subjecte a la regulació establerta pel Pla General de Lleida (PGL), que preveu una edificabilitat amb una planta baixa d'ocupació total (100%) i una profunditat edificable de 18 metres, amb un total de 3 plantes a la banda del carrer cardenal remolins i amb un total de 2 plantes al carrer Travessera de Cardenal Remolins. Tanmateix, aquesta configuració no permet una adaptació òptima de l'espai al context urbà i patrimonial, especialment per la presència de restes arqueològiques rellevants, així com per la necessitat d'ampliar el vial existent i ajustar l'alineació amb les previsions de l'ordenació de la trama urbana.

Justificació de la Modificació Proposada

El PMU proposat inclou un canvi de l'ordenació volumètrica per tal d'assolir una nova configuració de l'edificabilitat que permeti una millor adaptació al context urbà i patrimonial, així com facilitar la preservació de les restes arqueològiques. A continuació, es detallen els elements clau que fonamenten aquesta modificació:

Conservació del patrimoni arqueològic: La zona on es localitzen les restes arqueològiques de les termes romanes requereix una especial atenció per garantir la seva preservació. D'acord amb l'article 55 de la Llei d'Urbanisme, s'ha de respectar la preservació del patrimoni cultural, com en aquest cas, les restes arqueològiques. Això justifica la revisió de l'edificabilitat a la zona per tal de reduir els impactes de l'obra i garantir la protecció dels elements patrimonials.

Modificació de l'edificabilitat i l'ocupació del solar: La proposta inclou una adaptació dels volums a una nova configuració que permeti una ocupació de totes les plantes, amb l'objectiu d'aprofitar millor l'espai disponible sense vulnerar la preservació de les restes arqueològiques.

Aquesta modificació permetrà una millor distribució dels espais, tant a nivell funcional com estètic, respectant els valors patrimonials existents. Aquesta solució respon a la necessitat de garantir que els volums edificats no afectin negativament el conjunt arqueològic ni el caràcter del barri.

El PMU proposat per al solar del sistema d'equipaments comunitaris al carrer Cardenal Remolins respon a un conjunt de necessitats urbanístiques, patrimonials i funcionals que garanteixen una millora del conjunt urbà.

La revisió de l'edificabilitat, amb l'objectiu d'adaptar els volums als requeriments de conservació del patrimoni arqueològic i de millorar l'accessibilitat de la zona, es fonamenta en la normativa urbanística vigent, respectant les directrius establertes pel Pla General de Lleida i la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Aquesta actuació, a més, permetrà aconseguir un equilibri entre el desenvolupament urbà i la protecció del patrimoni, garantint una implantació respectuosa amb els valors històrics i funcionals de l'entorn.

Explicació de les dues propostes d'ordenació volumètrica i funcional per al solar de sistema d'equipaments comunitaris al carrer Cardenal Remolins de Lleida

En el marc del PMU d'ordenació de volums i façanes del solar destinat a sistema d'equipaments comunitaris al carrer Cardenal Remolins de Lleida, i amb l'objectiu d'adaptar l'edificació a les necessitats funcionals i al valor patrimonial de l'àmbit —on es troben les restes arqueològiques de les termes romanes—, es plantegen dues opcions alternatives de desenvolupament volumètric i d'ús.

Ambdues propostes tenen com a finalitat la creació d'un edifici contenidor d'usos culturals i museístics, integrat amb l'entorn i respectuós amb el patrimoni arqueològic existent, però es diferencien en l'abast i l'alçada edificada, d'acord amb les possibles necessitats funcionals i de programa d'equipaments.

La definició final de l'equipament permetrà escollir entre una de les dues opcions que es plantegen al PMU.

El PMU manté el còmput global de les superfícies dels sistemes assenyalades pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida aprovat i vigent.

Té per objecte definir una ordenació volumètrica específica per a la parcel·la destinada a equipament comunitari situada al carrer Cardenal Remolins, amb façana també a la Travessera de Cardenal Remolins, dins de l'àmbit del Casc Antic de Lleida.

La proposta s'emmarca en la voluntat d'obtenir una integració urbana més coherent dins un teixit històric de gran complexitat, on la irregularitat d'alineacions, cotes i tipologies edificatòries genera una lectura fragmentada de les façanes. La nova ordenació proposa unificar els paràmetres volumètrics per tal que el futur equipament s'insereixi amb una imatge homogènia i contínua respecte a l'entorn, reforçant la percepció unitària del carrer i contribuint a la millora paisatgística del conjunt del nucli antic.

A l'interior de la parcel·la es conserven les restes arqueològiques de les termes romanes de Lleida, declarades Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN). La modificació planteja que la planta baixa de l'edifici permeti visuals directes des del carrer cap a l'interior, garantint una relació visual i simbòlica entre l'espai públic i el patrimoni històric. Aquesta transparència visual contribuirà a posar en valor les restes, integrant-les en el discurs urbà i permetent-ne una percepció més oberta i accessible per part de la ciutadania.

El Pla General vigent estableix unes profunditats edificables rígides que resulten limitadores per al correcte desenvolupament funcional del futur equipament. Aquestes condicions dificulten la implantació d'espais de circulació, serveis i àrees d'ús públic amb criteris de flexibilitat, accessibilitat universal i eficiència energètica. L'actual estructura de profunditats edificables podria forçar la generació de patis interiors innecessaris, reduint la qualitat i continuïtat dels espais interiors.

La nova ordenació volumètrica proposa una configuració més flexible i adaptada a les condicions reals de l'àmbit, eliminant la necessitat de patis de llums interiors i oferint un major marge projectual per al desenvolupament arquitectònic de l'equipament. Aquesta flexibilitat permetrà a futurs projectes adaptar-se millor a les necessitats funcionals, museogràfiques o comunitàries que es deriven del programa d'usos, mantenint sempre la coherència amb els criteris de protecció patrimonial i d'integració urbana.

Opció 1: Edifici contenidor de planta baixa + planta primera + planta segona

Aquesta primera proposta aposta per una edificació de volum contingut, amb un màxim de tres plantes habitables (planta baixa, planta primera i segona). Veure plànol O1.

Descripció funcional

Planta baixa i primera:

L'espai s'organitza com a zona d'acollida de visitants, recepció, exposicions temporals i itineraris interpretatius de les restes arqueològiques de les termes romanes.

Aquesta planta actuarà com a contenidor cultural o museístic, amb una relació directa amb el nivell del carrer i amb l'accés principal des del carrer Cardenal Remolins.

La primera planta permetrà la creació d'espais complementaris de suport (administració, magatzems tècnics o audiovisuals). Es pot deixar una part de la planta lliure per a crear dobles espais si el projecte ho requereix.

Planta segona:

Es destina a usos complementaris i relacionats amb el conjunt museístic, com ara sales polivalents, tallers pedagògics, àrees de recerca o formació vinculades a la gestió del patrimoni arqueològic. També seria compatible amb altres usos relacionats amb d'altres àmbits de la ciutat com promoció econòmica, etc...

Objectius de l'opció 1

Prioritzar la integració volumètrica amb l'entorn històric del carrer Cardenal Remolins.

Minimitzar l'impacte visual i arqueològic.

Facilitar la compatibilitat amb un futur recorregut de visita o posada en valor de les restes arqueològiques in situ.

Assegurar una edificabilitat suficient per als usos culturals previstos sense excedir els paràmetres del PGL.

Opció 2: Edifici contenidor amb una planta addicional (planta baixa + planta primera + dues plantes pis)

La segona opció manté el mateix esquema funcional i conceptual que la primera, però incorpora una planta pis addicional per donar resposta a unes necessitats d'ús més àmplies o a un programa funcional de major abast. Veure plànol O2.

Descripció funcional

Planta baixa i primera:

Igual que a la primera opció, es destina a usos culturals i museístics directament vinculats a les restes arqueològiques i a l'atenció al públic.

L'espai permetrà la visualització i interpretació del jaciment, amb zones de circulació adaptades i controlades.

La primera planta permetrà la creació d'espais complementaris de suport (administració, magatzems tècnics o audiovisuals). Es pot deixar una part de la planta lliure per a crear dobles espais si el projecte ho requereix.

Planta segona i tercera:

Les dues plantes superiors es destinen a usos relacionats amb la recerca, la gestió cultural, la documentació o la formació, així com a possibles espais d'activitat cívica o educativa.

Aquesta opció permetria una major versatilitat d'usos i un aprofitament més intensiu de la parcel·la, sense comprometre la superfície lliure ni la conservació de les restes arqueològiques. També serien compatibles amb altres usos relacionats amb d'altres àmbits de la ciutat com promoció econòmica, etc...

Objectius de l'opció 2

Donar resposta a un programa d'equipaments més ampli i amb majors necessitats d'espai funcional.

Potenciar el paper del solar com a centre de referència per a la interpretació arqueològica i cultural del sector històric de Lleida.

Mantenir la compatibilitat amb la nova alineació proposada i la regularització de finques municipals de sòl per a l'ampliació del carrer Travessera de Cardenal Remolins.

Comparació i criteris de decisió

Les dues propostes són coherents amb el sistema d'equipaments comunitaris i amb la normativa urbanística vigent. La tria entre una o altra dependrà de:

- Les necessitats definitives del programa d'usos (equipament cultural, museu, centre d'interpretació, espai de formació, etc.).
- Els condicionants arqueològics i patrimonials que s'estableixin arran dels estudis tècnics i de les prescripcions de la Secció d'Arqueologia.
- L'impacte volumètric i visual sobre l'entorn urbà i el conjunt històric.
- La viabilitat tècnica i econòmica de cada alternativa.

Ambdues opcions comparteixen l'objectiu de crear un edifici cultural integrat en l'entorn històric de Cardenal Remolins, que respecti les restes arqueològiques de les termes romanes i alhora ofereixi un equipament públic de qualitat, obert a la ciutadania i coherent amb les directrius del Pla General de Lleida i la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'Opció 1 aposta per la discreció volumètrica i la integració patrimonial, mentre que l'Opció 2 ofereix una major capacitat funcional i versatilitat d'usos, tot mantenint la coherència amb el caràcter cultural i comunitari del solar.

A nivell de façanes, l'opció 1 encaixa millor en quant a número de plantes i alçades reguladores a la proposta d'avantprojecte del Centre d'Interpretació de les termes de Lleida, que tot i que es a nivell d'avantprojecte ja té en compte l'ús de planta baixa i primera relacions amb les restes arqueològiques, i deixa una planta superior d'altres usos.

També s'ha planejat aprofitar l'equipament per a dotar d'espais relacionats amb la part més museística del futur equipament i cohabitar amb d'altres usos de promoció de la ciutat, per la qual cosa l'opció 2 encaixaria millor.

Davant aquest disjuntiva s'ha optat per deixar obertes les dues opcions de cara a que l'equipament final no tingui limitacions en quan a plantes i per tant un cop es faci l'edifici ja opti per l'opció que li sigui més adient.

La proposta del PMU no suposa cap alteració de les determinacions normatives establertes al Pla general vigent.

2.2 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en l'establiment de 2 ordenacions alternatives, tal com es reflecteix en els plànols d'ordenació (O-01 i O-02).

Comparativa entre les dades bàsiques del planejament vigent i la proposta de modificació del PGOU:

Qualificació		PGL	PMU	Diferència
OPCIÓ 1				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m²	3.274,44 m²	+ 441,16 m²
OPCIÓ 2				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m²	4.365,92 m²	+ 1.532,64 m²

2.3 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor del PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA, mitjançant el mateix 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 del PMU: durant el procés de tramitació d'aquest PMU i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat del PMU i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

2.4 Justificació del desenvolupament sostenible.

Pel que fa referència a la documentació ambiental la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, en l'article 7, referent a l'avaluació ambiental d'un PMU, determina que s'han de sotmetre a avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o la qualificació si aquesta comporta un canvi en els usos d'aquest sòl o més intensitats d'ús.

“Article 7

Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixen modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.”

D'altra banda, 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, en la disposició addicional 8a, referent a les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, determina que no són objecte d'avaluació ambiental estratègica les modificacions dels plans urbanístics que no són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària i que es refereixen només a sòl urbà.

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

(...)

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.”

El Pla de Millora Urbana que es planteja té per objecte la modificació de volums d'un edifici destinat a equipament municipal, situat íntegrament en sòl urbà consolidat del terme municipal de Lleida. La intervenció proposada no comporta alteració de l'ordenació estructural ni implica increments significatius de sòl destinat a nous usos, sinó que es limita a l'ajustament de paràmetres edificatoris i a la reorganització volumètrica dins d'un àmbit ja urbanitzat i plenament integrat en la trama urbana, sense afectació a la vitalitat existent, als sistemes urbanístics ni a finques veïnes.

D'acord amb el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i el Reglament que el desenvolupa, la modificació puntual de paràmetres edificatoris o de volums dins de sòl urbà no es considera, per si mateixa, una alteració suficient per ser qualificada com a modificació que requereix avaluació ambiental estratègica ordinària. En aquest sentit, la ****Disposició Addicional 8a de la Llei 16/2015****, mentre la Llei 6/2009 no s'adapti a la Llei 21/2013 estatal, determina explícitament que ***no són objecte d'avaluació ambiental estratègica les modificacions dels plans urbanístics que no hagin de sotmetre's a avaluació ambiental estratègica ordinària i que es refereixen només a sòl urbà***. La intervenció projectada s'emmarca exactament en aquesta categoria, atès que constitueix una modificació puntual en sòl urbà que no implica impactes ambientals significatius ni alteracions estructurals.

Així mateix, el PMU no genera nous processos de transformació urbana extensiva, no afecta cap element catalogat ni espai d'interès natural, no incrementa la pressió sobre el medi i no suposa un augment substancial de mobilitat associada, raons per les quals no pot considerar-se que presenti efectes apreciables sobre el medi ambient en els termes de la Llei 21/2013. L'actuació se circumscriu a un àmbit reduït i consolidat, i es limita a optimitzar la funcionalitat d'un equipament municipal sense incidir sobre valors ambientals, paisatgístics o territorials més enllà de la pròpia trama urbana preexistent.

En conseqüència, i d'acord amb el marc jurídic esmentat, és correcte concloure que el Pla de Millora Urbana de modificació de volums no està subjecte a avaluació ambiental estratègica. La proposta compleix els requisits de la DA 8a de la Llei 16/2015 i s'emmarca dins dels supòsits de modificació de planejament en sòl urbà que no comporten ni poden generar impactes ambientals significatius, fet que justifica formalment la seva tramitació sense necessitat de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

La proposta afecta únicament el sòl urbà i no es troba en cap dels supòsits enumerats en l'article 7 de la Llei 6/2009, així com tampoc varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

2.5 Justificació de la mobilitat generada.

D'acord amb el que estableix l'article 3.1.c del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de Planejament urbanístic derivat 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."*

El Pla de Millora Urbana plantejat comporta una modificació de volums dins de sòl urbà consolidat destinada a un equipament municipal que no altera l'ús global previst pel planejament vigent ni incrementa de manera significativa l'afluència d'usuaris, la intensitat d'activitats o la mobilitat associada a l'àmbit. El Decret 344/2006, que regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix en el seu article 3.1.c que han de sotmetre's a aquest tipus d'estudi les actuacions urbanístiques que, pel seu abast o capacitat d'atracció, comportin increments significatius de la demanda de mobilitat, ja sigui per intensificació d'usos, increment de sostre edificable destinat a activitats generadores de mobilitat, o creació de nous pols d'atracció i desplaçament. En el cas present, el PMU no introdueix un canvi d'ús ni una transformació que impliqui augment substancial del moviment de persones o vehicles, atès que es tracta d'un equipament municipal ja previst i inserit dins la xarxa urbana, i la modificació volumètrica respon a criteris de reorganització funcional i adequació constructiva, sense increment d'intensitat d'ús ni ampliació dels serveis que puguin generar major demanda de mobilitat.

La normativa urbanística catalana, segons el TRLUC i el seu Reglament, estableix que els estudis de mobilitat generada han de garantir que qualsevol actuació urbanística que pugui generar increments significatius de desplaçaments disposi de les mesures necessàries d'accessibilitat, transport públic i gestió de la mobilitat. No obstant això, en actuacions de millora dins de sòl urbà que no comporten increment de sostre d'ús generador de mobilitat ni alteració de la funcionalitat urbana, no es pot considerar que s'activin els supòsits previstos a l'article 3.1 del Decret 344/2006. El PMU no afecta la vialitat existent, no requereix noves infraestructures de mobilitat ni modifica les condicions d'accessibilitat de l'àmbit, i tampoc incrementa la capacitat d'acollida d'activitats que puguin derivar en un augment apreciable de desplaçaments motoritzats o no motoritzats.

En conseqüència, i atenent al contingut literal i a l'esperit de l'article 3.1.c del Decret 344/2006, pot concloure's que el Pla de Millora Urbana en qüestió no es troba entre les actuacions obligades a aportar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que no incrementa substancialment la intensitat d'ús, no crea una nova centralitat ni incorpora activitats capaces de generar fluxos de mobilitat addicionals rellevants. Per aquest motiu, la justificació de mobilitat generada queda degudament acreditada mitjançant l'exposició que el PMU no altera les condicions de mobilitat actuals i no desencadena cap dels supòsits previstos pel Decret que obligarien a la seva elaboració.

D'acord amb els criteris de la Llei 9/2003 de la Mobilitat, així com els estàndards municipals aplicables, només s'exigeix justificació quantitativa de mobilitat generada quan un instrument de planejament augmenta la intensitat d'ús o incorpora nous usos.

Atès que el present PMU no incorpora cap increment d'activitat ni cap transformació funcional, la mobilitat generada no experimenta cap variació significativa i no requereix la presentació d'un estudi específic de mobilitat.

2.6 Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere.

La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, té, entre d'altres finalitats, la de garantir que les polítiques públiques integrin la perspectiva de gènere en tots els seus àmbits. En aquest sentit, l'article 3, de principis d'actuació dels poder públics, disposa el següent:

Sisè. Perspectiva de les dones: els poders públics han de fer valer les aportacions de les dones en la construcció, el manteniment i la transformació de la societat; fer visibles i reconèixer les diferències, les singularitats i les particularitats territorials, culturals, ètniques, religioses, personals, d'edat, estat de salut, socioeconòmiques i d'orientació i identitat sexuals de dones i homes sense exclusions; reconèixer les dones com a subjectes socials, econòmics i polítics, i destacar les experiències vitals tant de dones com d'homes.

Així mateix, la Llei 17/2015 preveu un conjunt de mesures i de polítiques públiques que les diferents Administracions Públiques, depenent de les seves competències, han d'adoptar per contribuir en l'objectiu desitjat, és a dir, la igualtat efectiva entre dones i homes.

Entre aquestes mesures, destaquen aquelles relatives a la planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat. En concret, l'article 53 de la Llei 17/2015 estableix:

Article 53. Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat

1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:

a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.

b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

2. Les administracions públiques de Catalunya, per a complir les mesures a què fa referència l'apartat 1, han de garantir:

a) La formació en perspectiva de gènere del personal tècnic i polític que es dedica a la planificació urbanística i en els àmbits de la mobilitat, l'habitatge i el medi ambient.

b) La planificació en els àmbits de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permetin de detectar les desigualtats mesurables.

c) Els estudis d'impacte de gènere i les mesures correctores pertinents per a minimitzar els impactes diferencials en tota actuació urbanística, d'habitatge, de mobilitat o de medi ambient.

d) L'aplicació d'una política urbanística que tendeixi a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que mantinguin la relació amb la natura, on es redueixi la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixin mesures per a millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la política urbanística ha de preveure la descentralització de serveis, de manera que la construcció d'infraestructures i l'ordenació del sòl donin resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar i laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

e) Equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom. En aquest sentit, i en la mesura que sigui possible, cal habilitar zones per a l'atenció d'infants, especialment per a disposar de canviadors de bolquers, accessibles tant per a homes com per a dones.

f) L'elaboració de programes actius i dotats de recursos suficients per a la promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.

g) La creació de mecanismes per a promoure que, en cas d'arrendament d'habitatges, quan sigui per a parelles o famílies, els contractes es facin a nom de tots dos membres de la parella.

h) En la concessió d'ajuts públics per a rehabilitació o reformes d'habitatges, la inclusió com a beneficiaris de tots dos membres de la parella, sempre que així ho vulguin els interessats.

i) Una planificació de la mobilitat que doni prioritat als temps dels desplaçaments i que tingui en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Així, el present apartat pretén considerar l'impacte de gènere que el PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA, pot causar en qüestions com la ubicació dels equipaments públics i la seva connexió amb la xarxa viària i la mobilitat, la tipologia d'edificis i els seus usos per la seva relació directa amb la seguretat pública, o la ubicació, proximitat i accessibilitat de zones verdes.

2.6.1 Reforç de la mixtura d'usos en el teixit urbà

El PMU només afecta sòls qualificats de sistema, en aquest sentit no afecta els usos del teixit urbà de l'entorn residencial.

2.6.2 Compacitat dels sòls privats

Dins d'un model de ciutat compacta, la proposta no afecta els sòls privats, únicament ordena de forma més coherents els sòls qualificats d'equipaments.

2.6.3 Accessibilitat i connectivitat amb prioritat pel vianant

El PMU d'ordenació de volums i façanes i la implantació del nou equipament cultural i comunitari al solar situat al carrer Cardenal Remolins no només responen a criteris funcionals i patrimonials, sinó que també tenen un impacte positiu directe sobre l'accessibilitat urbana, la connectivitat de la trama històrica i la prioritat per al vianant.

Aquest enfocament és coherent amb els objectius del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (PGL) i amb els principis establerts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DL 1/2010, de 3 d'agost) i el seu Reglament (Decret 305/2006), que promouen un model de ciutat compacte, accessible i sostenible, amb la mobilitat a peu i la qualitat de l'espai públic com a eixos fonamentals.

Aquesta operació urbanística comporta diversos beneficis:

- Increment de l'amplada del vial, millorant la circulació i seguretat dels vianants.
- Generació d'un espai de transició amable entre l'equipament i l'espai públic, facilitant l'accessibilitat universal.
- Millora de la visibilitat i la permeabilitat visual de l'àmbit, especialment rellevant en un entorn patrimonial i cultural com el del barri antic.
- Reforç de la continuïtat dels itineraris per als vianants, connectant millor el carrer Cardenal Remolins amb els recorreguts del centre històric i altres equipaments públics propers.

25

Aquesta regularització de finques municipals s'alinea amb els principis de l'article 3 del DL 1/2010, que estableix com a objectiu de l'ordenació urbanística la creació d'una xarxa d'espais públics accessibles i segurs, afavorint la cohesió social i la mobilitat sostenible.

Accessibilitat i permeabilitat del nou equipament

Tant en la primera opció (3 plantes) com en la segona (4 plantes), la configuració de l'edifici es concep com un equipament obert i permeable, amb una relació directa amb l'espai públic i amb una vocació de centralitat cívica dins del barri històric.

A nivell d'accessibilitat:

- Es preveu un accés principal a cota de carrer, completament accessible per a persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb la normativa vigent (Decret 505/2007 estatal i decret 209/2023 Codi d'Accessibilitat de Catalunya).

- L'interior de l'edifici estarà equipat amb ascensors i recorreguts adaptats, garantint l'accessibilitat entre totes les plantes.
- Els espais exteriors es dissenyaran amb paviment continu i sense desnivells, connectant de manera fluida amb els itineraris de vianants del carrer Cardenal Remolins i la Travessera de Cardenal Remolins.

A nivell de connectivitat urbana:

- El nou equipament actuarà com un punt de connexió i dinamització dins del teixit històric, reforçant els recorreguts a peu entre la zona monumental, el Museu de Lleida i altres espais patrimonials.
- L'edifici i el seu entorn es conceben com una extensió de l'espai públic, amb zones d'estada, trobada i esbarjo que conviden al passeig i a la participació ciutadana.

Reforç del model de ciutat amb prioritat per al vianant

La proposta s'inscriu plenament dins el model de ciutat compacta, sostenible i caminable que promou l'Ajuntament de Lleida, on la mobilitat a peu i la recuperació de l'espai públic per a usos cívics i culturals són estratègiques.

Els principals efectes urbanístics en aquest sentit són:

- Reducció del protagonisme del vehicle privat al tram de la Travessera de Cardenal Remolins (on actualment hi ha alguna entrada de vehicles), gràcies a l'ampliació del carrer i la seva adequació com a espai de pas segur per al vianant.
- Creació d'una nova façana urbana activa, que enforteix la vida de carrer i genera una nova centralitat cultural i social al barri.
- Integració del patrimoni arqueològic i arquitectònic en el recorregut urbà, permetent que el vianant experimenti una continuïtat entre història i ciutat contemporània.
- Connexió dels itineraris culturals i turístics del centre històric de Lleida, millorant la llegibilitat i atractivitat de l'àrea per a residents i visitants.

Conclusió

El PMU, més enllà de redefinir els volums edificats, millora substancialment la qualitat urbana i la mobilitat del sector, consolidant un espai públic més ampli, accessible i orientat al vianant.

La regularització de finques municipals de sòl per a l'ampliació del carrer Travessera de Cardenal Remolins és una actuació clau que permet:

- Donar compliment a les alineacions previstes pel PGL
- Potenciar la connectivitat i accessibilitat del nucli antic
- I reforçar el caràcter cultural i ciutadà del nou equipament

En conjunt, el PMU contribueix a reforçar el model de ciutat sostenible i humana que defensa la planificació urbanística de Lleida, integrant patrimoni, cultura i mobilitat en un únic espai públic de qualitat, amb prioritat clara per al vianant.

2.7 Informe de sostenibilitat econòmica

El règim jurídic dels instruments de planejament derivat, entre els quals s'inclou el Pla de Millora Urbana, estableix que aquests han de justificar adequadament la seva coherència amb el planejament general i han d'avaluar les implicacions que les seves determinacions puguin tenir sobre les càrregues urbanístiques i la viabilitat econòmica de la seva execució. En aquest sentit, l'article 66.1.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme preveu que els plans derivats han d'incorporar la *valoració econòmica de les actuacions i de les càrregues urbanístiques que comporten*, assegurant que la seva execució és viable i proporcionada.

Així mateix, l'article 70.7 del mateix Text Refós estableix que els instruments de planejament, i també les seves modificacions, han de garantir la *sostenibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques*, entenent-se com la capacitat de les administracions públiques per assumir els costos derivats de les noves determinacions, tant en fase d'implantació com de manteniment dels sistemes urbanístics que en resultin. Aquesta exigència és coherent amb el que disposa l'article 59.3.d en relació amb l'Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) per als POUM, criteri que s'aplica per extensió a les modificacions de planejament quan aquestes alteren de manera rellevant els paràmetres que incideixen sobre els serveis i infraestructures públiques.

En el cas que ens ocupa, el Pla de Millora Urbana no introdueix cap nova càrrega urbanística, no incrementa la superfície destinada a sistemes, no genera nova vitalitat ni crea la necessitat de dotacions addicionals. L'actuació es limita a una modificació de volums dins d'un àmbit completament urbanitzat i consolidat, destinada a un equipament municipal ja previst, i que no altera les determinacions econòmiques essencials del planejament vigent. En conseqüència, d'acord amb l'article 66.1.d, la valoració econòmica de l'actuació és neutral, ja que no es deriven costos d'urbanització ni noves obligacions per als agents públics o privats.

Pel que fa al compliment de l'article 70.7, la modificació proposada no suposa cap increment dels costos de manteniment dels sistemes urbanístics, ni de prestació de serveis municipals, ni tampoc genera increments en la despesa pública estructural. L'equipament municipal continuarà funcionant dins dels paràmetres econòmics ja assumits pel consistori, i la reorganització volumètrica no altera la seva capacitat funcional de manera que impliqui una major càrrega econòmica. Així, la sostenibilitat econòmica del PMU queda plenament garantida, i no es produeix cap variació que faci necessari un Informe de Sostenibilitat Econòmica en el sentit ampli de l'article 59.3.d.

En conclusió, atenent als articles 66.1.d i 70.7 del TRLUC, el Pla de Millora Urbana de modificació de volums compleix les exigències de valoració econòmica i sostenibilitat econòmica aplicables, ja que no genera càrregues urbanístiques noves ni impactes econòmics apreciables sobre les finances públiques. La seva execució és viable, no altera els equilibris econòmics del planejament general i no introdueix costos de manteniment ni d'implantació significatius, per la qual cosa es considera justificadament sostenible en els termes exigits per la normativa urbanística vigent.

En aquest cas, el PMU no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

2.7.1 Fonament de dret

El present PMU s'emmarca en el que disposa el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

En concret, l'article 22, relatiu a l'avaluació i el seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, estableix en el seu apartat 4 que la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística ha d'incloure una memòria de sostenibilitat econòmica.

En aquest sentit, cal indicar que el PMU no constitueix una actuació de transformació urbanística, atès que es limita exclusivament a l'ordenació de volums i façanes en un àmbit de sòl urbà consolidat, sense modificar la classificació del sòl, la qualificació urbanística, els usos previstos, la intensitat edificatòria ni les infraestructures existents.

Per aquest motiu, la memòria de sostenibilitat econòmica que s'incorpora té caràcter merament formal, sense que se'n derivi cap impacte econòmic apreciable ni cap necessitat d'inversió addicional per part de les administracions públiques.

Així mateix, és d'aplicació el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 66 del TRLUC estableix el contingut de la memòria dels instruments de planejament urbanístic i, en el seu apartat 1.d, exigeix la incorporació d'una valoració econòmica de les actuacions i de les càrregues urbanístiques que comporten. Això inclou la justificació de la viabilitat econòmica de la proposta i, especialment en el cas del planejament general, l'acreditació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les determinacions en les finances públiques.

28

Tot i que alguns dels requeriments de l'article 66 —com ara la justificació de la disponibilitat de sòl per a usos productius— són propis del planejament general i no resulten exigibles literalment als instruments derivats, el precepte fixa un principi general d'avaluació econòmica que és aplicable, amb la intensitat i proporcionalitat corresponents, als instruments de rang inferior. Així, els plans derivats, inclòs el present Pla de Millora Urbana, han de donar compliment al mandat de garantir la viabilitat i sostenibilitat econòmica de les actuacions que proposen, d'acord amb els articles 66.1.d i 70.7 del mateix Text Refós.

En aquest sentit, el PMU ha d'acreditar que les seves determinacions no generen noves càrregues urbanístiques que afectin negativament les finances públiques i que la seva execució és compatible amb la capacitat econòmica de l'administració actuant. Atès que la modificació plantejada es limita a l'ajustament de volums dins de sòl urbà consolidat, sense crear nous sistemes urbanístics ni incrementar els costos de manteniment o prestació de serveis municipals, la sostenibilitat econòmica queda suficientment justificada en els termes que el TRLUC exigeix de manera proporcional als instruments de planejament derivat.

D'altra banda, l'article 116 del mateix Text refós estableix que les administracions competents han d'efectuar el seguiment de l'execució urbanística considerant la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions.

Atès que aquest PMU no preveu obres d'urbanització, no incrementa la intensitat d'ús ni comporta modificacions en els serveis o infraestructures urbanes, el seguiment de l'actuació no identifica afectacions econòmiques ni ambientals significatives.

En conseqüència, es conclou que el present Pla de Millora Urbana s'ajusta plenament al marc normatiu vigent, complint els requisits documentals establerts i acreditant que la seva incidència econòmica és nul·la o no significativa, donada la naturalesa estrictament formal i volumètrica de l'actuació en sòl urbà consolidat.

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 TRLUC, text consolidat.

Article 116

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

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

2.7.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

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

La proposta no afecta sòl destinat a usos productius, únicament afecta sòl qualificats de sistema urbanístic.

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 l'àmbit, la zona de l'eix comercial de Lleida, es troba ja totalment consolidada, per tant, no hi haurà despeses d'implantació.

EL PMU es limita al canvi d'edificabilitat de solars destinats a sistemes d'equipament comunitari, determinades sense tenir incidència sobre la vitalitat.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El PMU afecta, de forma indirecta, el sistema viari bàsic, augmentant la seva superfície en 148,41 m². Aquesta superfície actualment està qualificada de sistema de sistema d'equipament, però cal fer una regularització de finques municipals de 148,41 m² com a sistema viari per ampliació del carrer travessera de Cardenal Remolins i alineació prevista al PGL. El PMU aplica les noves alineacions de l'actual i vigent PGL.

Per tant hi ha augment de la despesa de manteniment de la xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:
 $148,41 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 1.150,18 \text{ € anuals}$

EL cost d'urbanització del vial peatonal es de 200,00 €/m², el que suposa:
 $148,41 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 = 29.682,00 \text{ €}$, contant la urbanització bàsica i la urbanització superficial, que es faria amb el mateix criteri que els carrers del voltant.

No es previst que sigui necessari cap tipus de nova xarxa de serveis doncs el carrer esta urbanitzat i dona cobertura als edificis als que hi dona accés des del propi carrer o carrers que delimiten l'entorn.

A banda de la urbanització del vial a accedir caldria realitzar l'enderroc de la tanca que delimita el pati i que es faria en el moment de l'execució del nou edifici, de manera que mentre no es realitzi cap edificació es mantindria el solar protegit davant intrusisme. Entenem que anirà a càrrec del pressupost del nou edifici/equipament l'enderroc de la tanca existent als dos carrers que fan els funcions de delimitació física del solar.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.
La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.
La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.
La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.
La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes.
La modificació no afecta el sistema d'espais lliures.

Per tant no hi ha augment de la despesa de manteniment dels espais públics.

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
 $0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

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

TOTAL COST MANTENIMENT	1.150,18 € anuals
TOTAL COST URBANITZACIÓ	29.682,00 €

B3. 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.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La titularitat municipal de tots els sòl i el seu destí a sistemes locals implica que no hi hagi ingressos generats per l'actuació urbanística.

TOTAL INGRESSOS	0,00 €/any
-----------------	------------

B5 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació	- 30.832,18 €
Ingressos produïts per la modificació	+ 0,00€
Saldo resultant	- 30.832,18 €

La modificació té un d'impacte 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 de 29.682,00 euros de forma puntual i un cost de 1.150,18 €/anuals per al manteniment del nou tram de carrer que ampliarà l'existent.

3. GESTIÓ

La proposta no altera els aprofitaments urbanístics del sector ni la seva distribució espacial en la mesura que els canvis proposats afecten terrenys destinats a sistemes, que no tenen aprofitament.

Per aquesta raó, el PMU no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari modificar els instruments de gestió que ja s'han tramitat.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa i l'abast del present Pla de Millora Urbana, no es requereix l'elaboració d'una memòria social, d'acord amb el que estableix la Disposició Transitòria 6a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Aquesta disposició determina que l'obligació d'incorporar una memòria social és aplicable únicament als instruments de planejament —ja siguin generals o derivats— quan les seves determinacions afecten la capacitat residencial, les reserves d'habitatge protegit o la producció d'habitatge assequible. La finalitat d'aquesta exigència és garantir que, en aquells casos en què el planejament incideix en la política d'habitatge del municipi, s'avalui adequadament l'impacte social de les actuacions previstes.

En el cas del present PMU, la modificació proposta es limita a l'ordenació de volums d'un equipament municipal en sòl urbà consolidat, sense introduir sostre d'ús residencial, sense modificar reserves d'habitatge protegit i sense incorporar cap determinació relativa a la producció d'habitatge assequible. Atès que no es produeix cap afectació a la funció residencial del planejament ni a la política d'habitatge municipal, no concorre cap dels supòsits que, segons la DT 6a, farien preceptiva l'elaboració d'una memòria social.

En conseqüència, la Disposició Transitòria 6a permet concloure que el PMU no està subjecte a l'obligació de redactar una memòria social, atès que les seves determinacions no incideixen en els paràmetres residencials ni en les reserves o polítiques d'habitatge que la normativa exigeix analitzar mitjançant aquest instrument.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter del PMU resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que el PMU no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'arquitecte municipal



**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE
L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11
EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA**

ANNEXOS

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Desembre de 2025
Francesc Coit Bonet, arquitecte del Departament de Planejament i Gestió

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 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.

El PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC, UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA, 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, 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'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys l'àmbit objecte del PMU, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

L'àmbit d'actuació es la **zona que actualment ocupen les restes de les termes romanes** de Lleida al Carrer Cardenal Remolins n° 9 i n° 11 i el carrer Travessera de Cardenal Remolins n° 1 i n° 3.



Així, el PMU es concreta en els aspectes següents:

En l'opció 1, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 3.274,44 m² teòric en l'opció de 3 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 12,00 m.

En l'opció 2, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 4.365,92 m² teòric en l'opció de 4 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 16,00 m.

Qualificació		PGL	PMU	Diferència
Sostre				
OPCIÓ 1				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m ²	3.274,44 m ²	+ 441,16 m ²
OPCIÓ 2				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m ²	4.365,92 m ²	+ 1.532,64 m ²

El futur edifici que conformarà l'equipament acabarà de decidir, en funció del seu programa funcional, quina de les 2 opcions li es mes convenient per a adaptar-se al compliment dels paràmetres que marca aquesta PMU.

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial del PMU.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data de vigència del PMU amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden

Es suspenden les llicències de parcel·lació de terrenys, 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 compatibles tant amb el planejament vigent com amb la modificació proposada.

2. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS

Així, el PMU es concreta en els aspectes següents:

En l'opció 1, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 3.274,44 m² teòric en l'opció de 3 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 12,00 m.

En l'opció 2, canviar els paràmetres urbanístics d'un solar d'una superfície de 1.091,48 m² de sistema d'equipament comunitari, clau EC, i amb una edificabilitat de 2.833,28 m² teòric a una edificabilitat de 4.365,92 m² teòric en l'opció de 4 Plantes. L'alçada màxima de l'edifici esdevindria de 16,00 m.

Qualificació		PGL	PMU	Diferència
Sostre				
OPCIÓ 1				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m ²	3.274,44 m ²	+ 441,16 m ²
OPCIÓ 2				
Sistema d'equipament comunitari	clau EC	2.833,28 m ²	4.365,92 m ²	+ 1.532,64 m ²

3. PLÀNOLS

-
- 1 - Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències
 - 2 - Delimitació de l'àmbit de la modificació
 - 3 - Planejament vigent
 - 4.1 - Proposta d'ordenació 1
 - 4.2 - Proposta d'ordenació 2



Àmbit









Ajuntament de Lleida

Lleida

TERMES PÚBLIQUES ROMANES

003.BARP

LOCALITZACIÓ

Indret	Centre Històric	Codi INE	120	1230
Adreça/es	Carrer Cardenal Remolins, 7-11			
Coordenades UTM	x = 302.613 y = 4.610.250	Identificació al plànol	003.BARP	Delimitació bé
		Grafisme categoria		Entorn protecció ☒

DADES CADASTRALS

Número Superfície Sostre N. plantes Titularitat

Diverses (Veure Annex)



Localització



Vista del jaciment

DADES URBANÍSTIQUES

Pla vigent	PGL Pla General de Lleida
Classificació	SU (Sòl Urbà)
Qualificació	PMU - PERI DEMOCRÀCIA
Proteccions	Hidràuliques Aeronàutiques Visuals



Planejament Vigent (Refós 2021)

CATALOGACIÓ ANTERIOR

Tipus de bé	Patrimoni arqueològic-paleontològic
Classificació	Zona arqueològica
Categoria	BCIN
Nº reg/cat.	BCIN 3831-ZA
Nivell prot.	Nivell 1. Integral

CATALOGACIÓ

Tipus de bé	Patrimoni arqueològic-paleontològic
Classificació	Zones arqueològiques
Categoria	BCIN
Nº reg/cat.	003.BARP
Nivell prot.	Nivell 1. Integral Nivell 6.AEA a l'entorn
Altres prot.	Entorn de protecció



DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Tipologia Funcional JA Jaciment Arqueològic

Subtipus funcional Termes

Tipus Edifici públic

Cronologia Època romana

Context Actualment, el solar de les termes es troba tancat amb planxes d'acer, i un cop es finalitza l'excavació de les restes, es cobriren amb geotèxtil i grava a l'espera de l'execució del projecte de museïtzació i recuperació de l'espai.

Elements De tot el llegat romà descobert en les excavacions arqueològiques realitzades a la ciutat les termes públiques del barri de la Magdalena són l'element més significatiu i el millor conegut de l'antiga Ilerda. Recuperada part de la seva planta sota la superfície de dos solars (INT83/INT101) i un carrer (INT178) s'ha pogut finalment plantejar una hipòtesis de restitució dels edificis i espais oberts d'aquest complex.

Localitzades a l'extrem nord-est de la ciutat, en un punt neuràlgic com era la confluència entre el cardo i el decumanus, el seu emplaçament també gaudia dels avantatges que la proximitat del curs de la Noguera i el riu Segre oferien per a la captació i desguàs de les aigües.

Des d'època augustal aquesta part de la ciutat havia allotjat unes termes segons es desprèn d'algunes estructures que van quedar cobertes per la construcció d'aquest gran complex d'època antoniana a començaments del segle II dC.

Les Termes ocupaven una superfície de 2400 m2 dividida en cinc espais de funcionalitat ben diferenciada. Una façana occidental que donava al cardo de la ciutat on hi havia el vestíbul d'entrada al complex; un gran apodyterium-basilicae; un cos de bany compost per la successió de frigidari i un tepidari i caldari rematat per absis amb els seus corresponents hipocausta i piscines, una gran palestra amb pòrtic i piscina exterior i la zona de serveis ocupada per les calderes, el foc i el magatzem de fusta.

Les termes d'Ilerda reproduïen un model de planta definit en època republicana a la campanya anomenat de tipus "pompeia" (Termes Stabianes i del Fòrum a Pompeia o les del Fòrum d'Herculà). Es tracta d'un complex de bany de tipus lineal-axial, la característica principal del qual és la distribució sobre un eix de les estances de bany i una única possibilitat de circulació que implica entrada i sortida per les mateixes sales. Aquest model perdurà amb força en època alt imperial per tot l'imperi, destacant les termes del Nord de la ciutat de Volubilis (Mauritània) per la semblança amb les d'Ilerda.

Segons les dades arqueològiques l'edifici termal tingué una llarga vida, segurament durant tota l'època andalusina, com ho demostra l'absència d'evidències d'ocupació privada i d'urbanisme d'aquesta època sobre la superfície ocupada pel complex alt imperial. A més, cal destacar que l'extracció dels materials de la fonamentació de l'edifici aptes per a la seva reutilització no tingué fins al segle XIII, moment en el qual estructures com la piscina exterior fou reutilitzada per dipòsits relacionats amb activitats industrials. Es tracta segurament dels banys àrabs citats en la documentació medieval del segle XII.

Ús actual Restes arqueològiques per museïtzar

Ús original/altres Termes

Estat conservació Regular; Restes consolidades cobertes amb material separador i terra.

Entorn de protecció La zona que ocupava originalment arriba a la meitat del carrer Remolins, travessera de Remolins i diverses finques construïdes situades al carrer Remolins i Democràcia.

RAONS PER A LA CATALOGACIÓ

☒ Valor històric

El seu valor patrimonial rau principalment en el fet d'aportar dades importants cara al coneixement de l'evolució històrica de Lleida, ultrapassant però l'estricta consideració local i esdevenint des d'ella uns referents d'àmplia rellevància arreu.



Lleida

Ajuntament de Lleida

TERMES PÚBLIQUES ROMANES

003.BARP

☒ Valor arqueològic i paleontològic

Les troballes realitzades fan que aquest indret tingui un valor arqueològic

ÀMBITS DE PROTECCIÓ I OBJECTE

Elements Protecció dels mur que conformen l'estructura. Protecció dels revestiments de determinats elements com son les piscines, terra del frigidari, etc. Control de les actuacions al seu entorn

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Tipus d'intervenció Consolidació, restauració i adequació

Reg. intervencions Les actuacions han d'estar encaminades a la restauració i adequació de les restes per la seva difusió i gaudi. Seguint els paràmetres i directius que marca la normativa europea garantint la seva conservació i perfecta documentació amb d'utilització de tècniques i materials compatibles amb la integritat de les restes.

Les que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, publicat al DOGC núm. 3594 amb data 13 de març de 2002.

Usos permesos Segons el planejament general vigent i el planejament derivat que el desenvolupa

Usos prohibits Tots els altres

Entorn de protecció Determinat per les disposicions recollides als articles 30 a 33 del Decret 78/2002 de 5 de març al Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, que contemplen la consolidació, rebliment, trasllat o salvació dels valors culturals.

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica Bastides a l'extrem sud-est de la llerda romana a les darreries del segle I dC, entre els actuals carrers de la Democràcia i del Cardenal Remolins —probablement obertes al suposat cardo de la ciutat—, són unes termes romanes de tipus pompeïà que es mantingueren actives fins l'època andalusina. Trobades el 1992, després de la pertinent excavació es procedí a elaborar un programa de museïtzació de l'espai, encara no executat.

L'espai, d'uns 1800 metres quadrats i en un estat de conservació força precari, presentava dos àmbits separats per un cos central de serveis que només podien ésser recorreguts d'una única manera (calia sortir per on s'havia entrat). Així doncs, a l'extrem occidental es troba una palestra —de 625 metres quadrats— amb una natatio, acompanyada d'una basílica rectangular que la tanca pel nord i l'uneix al recinte de banys —probable apodyterium o vestuarium—. D'altra banda, a l'est es troba l'àrea de banys, formada per un frigidarium —piscina d'aigua freda— adossat a un tepidarium —piscina d'aigua tèbia— amb sudatio, hipocaustum i cambra de calor sobre petits pilars en un nivell inferior, connectat al seu torn al caldarium —piscina d'aigua calenta rematada per un absis a l'oest— amb el seu hipocaustum corresponent.

Bibliografia Payà i Mercè, X. (2001) "Les termes públiques de la ciutat romana d'Ilerda" Revista Arts. Cercle de Belles Arts de Lleida núm. 15.

Rodríguez, X. i Vilà, F. (2009). Estudi previ del Catàleg de Béns a protegir de la ciutat de Lleida (Segrià). Ajuntament de Lleida.

FITXES RELACIONADES:

CONJ. ARQUIT.	ELEM. ARQUIT.	BÉNS ARQUEOL.	BÉNS SOCIOE.	BÉNS NATURALS	BÉNS AMBIENT-PAISAT
004.05 CA	EA	011.01 BARP	BSE	BN	BAMP



TERMES PÚBLIQUES ROMANES

003.BARP



Ortofotomapa



Vista del jaciment

Anxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



Restitució de la sala de bany calenta
Anxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



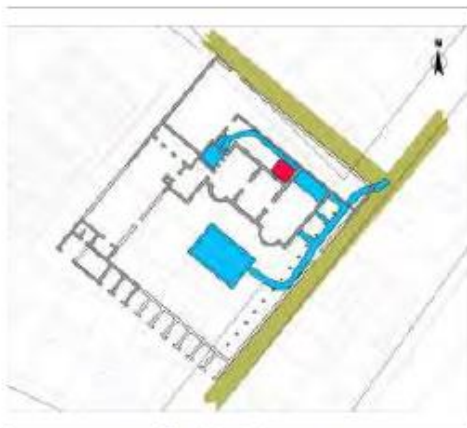
Mosaïc de la sala de bany calenta
Anxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



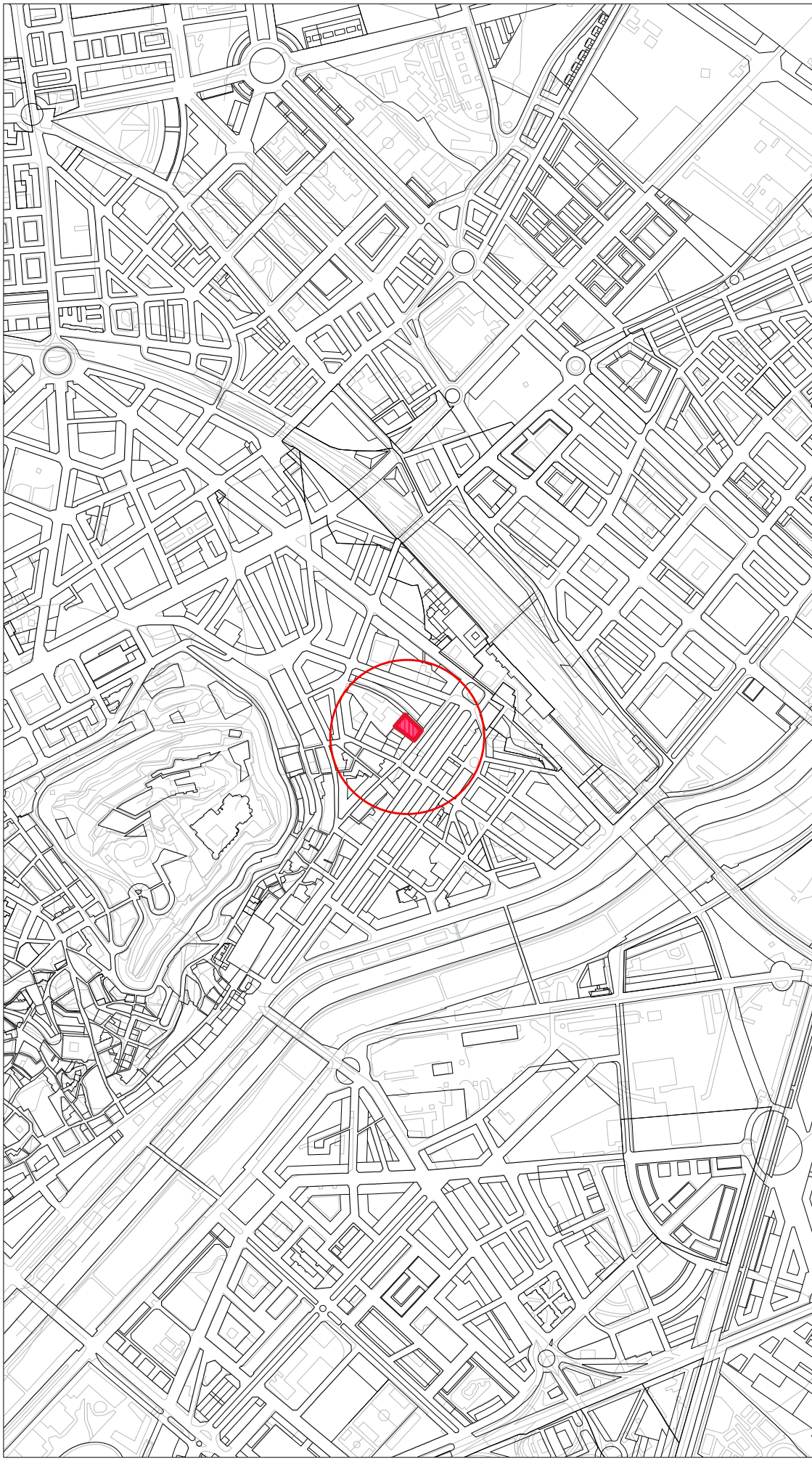
Planta de les termes
Anxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



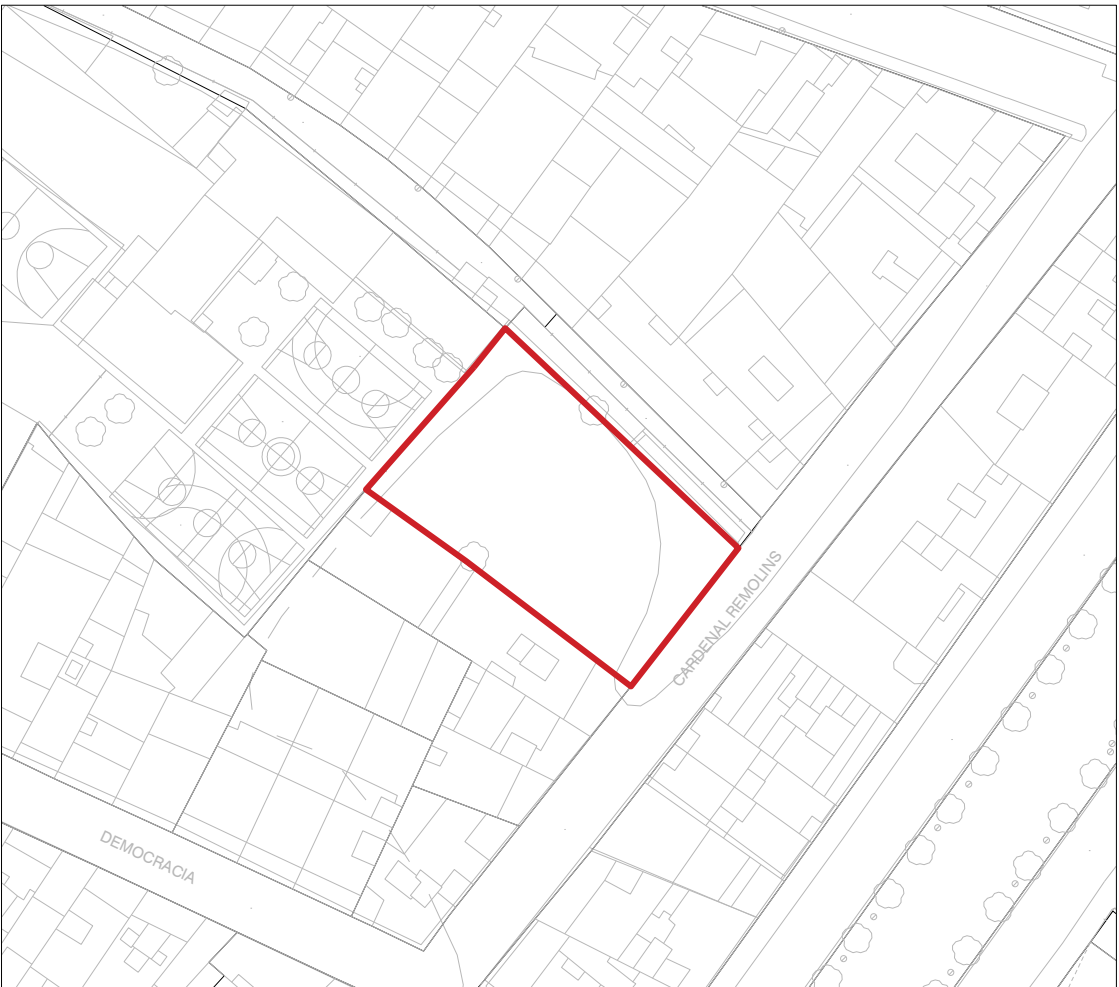
Restitució del complex termal (segle II dC)
Anxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



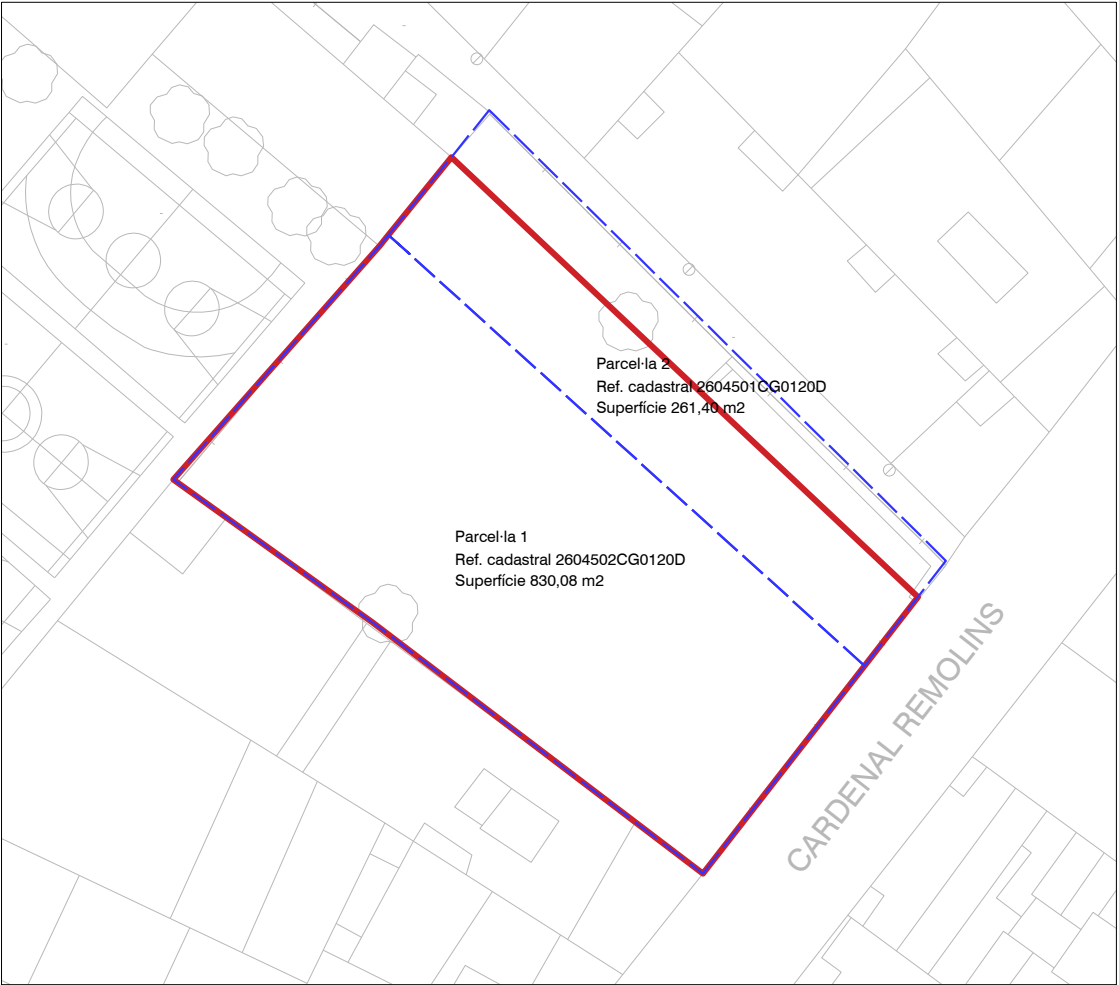
Planta de les termes
Arxiu Arqueològic - Ajuntament de Lleida



SITUACIÓ. E:1/10.000



EMPLAÇAMENT E:1/1.000



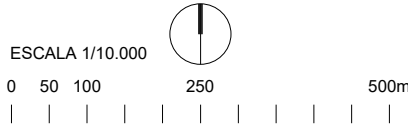
CADASTRE. E:1/500

SITUACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
PARCEL·LES CADASTRALS

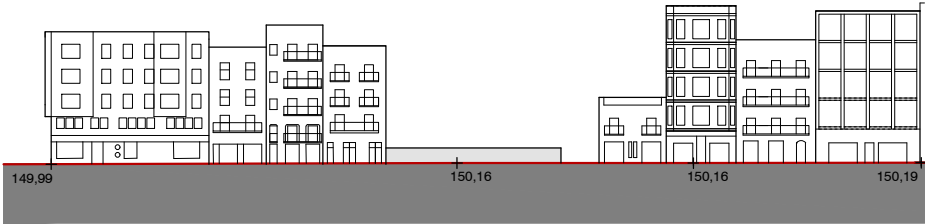
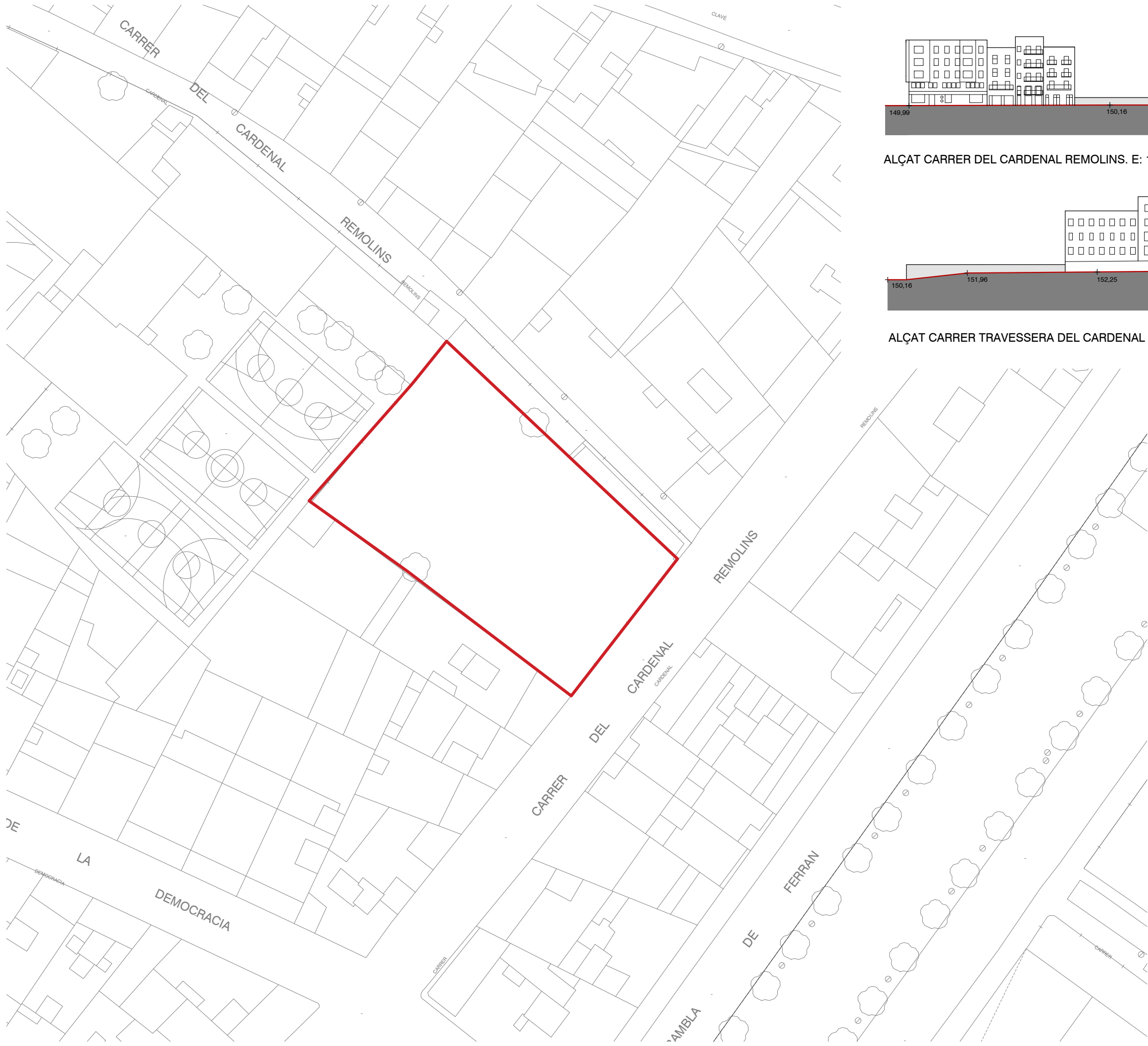
Parcel·la	Ref. cadastral	Direcció	Titular	Superfície
1	2604502CG0120D	Carrer Cardenal Remolins, 9	Ajuntament de Lleida	830,08m ²
2	2604501CG0120D	Carrer Cardenal Remolins, 11	Ajuntament de Lleida	261,40m ²
TOTAL				1.091,48m ²

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

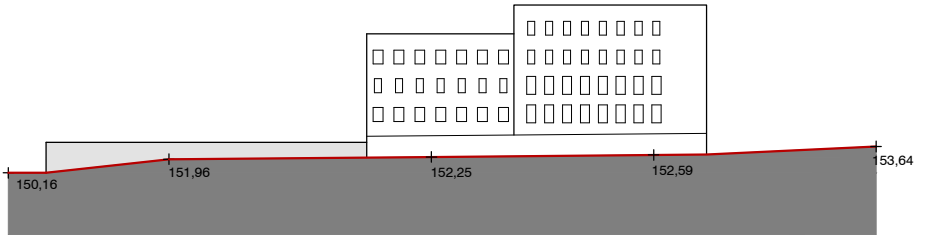
I1. EMLAÇAMENT, SITUACIÓ I CADASTRE



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA



ALÇAT CARRER DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000

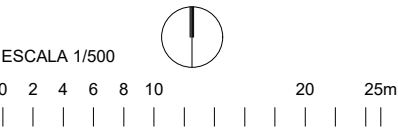


ALÇAT CARRER TRAVESSERA DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

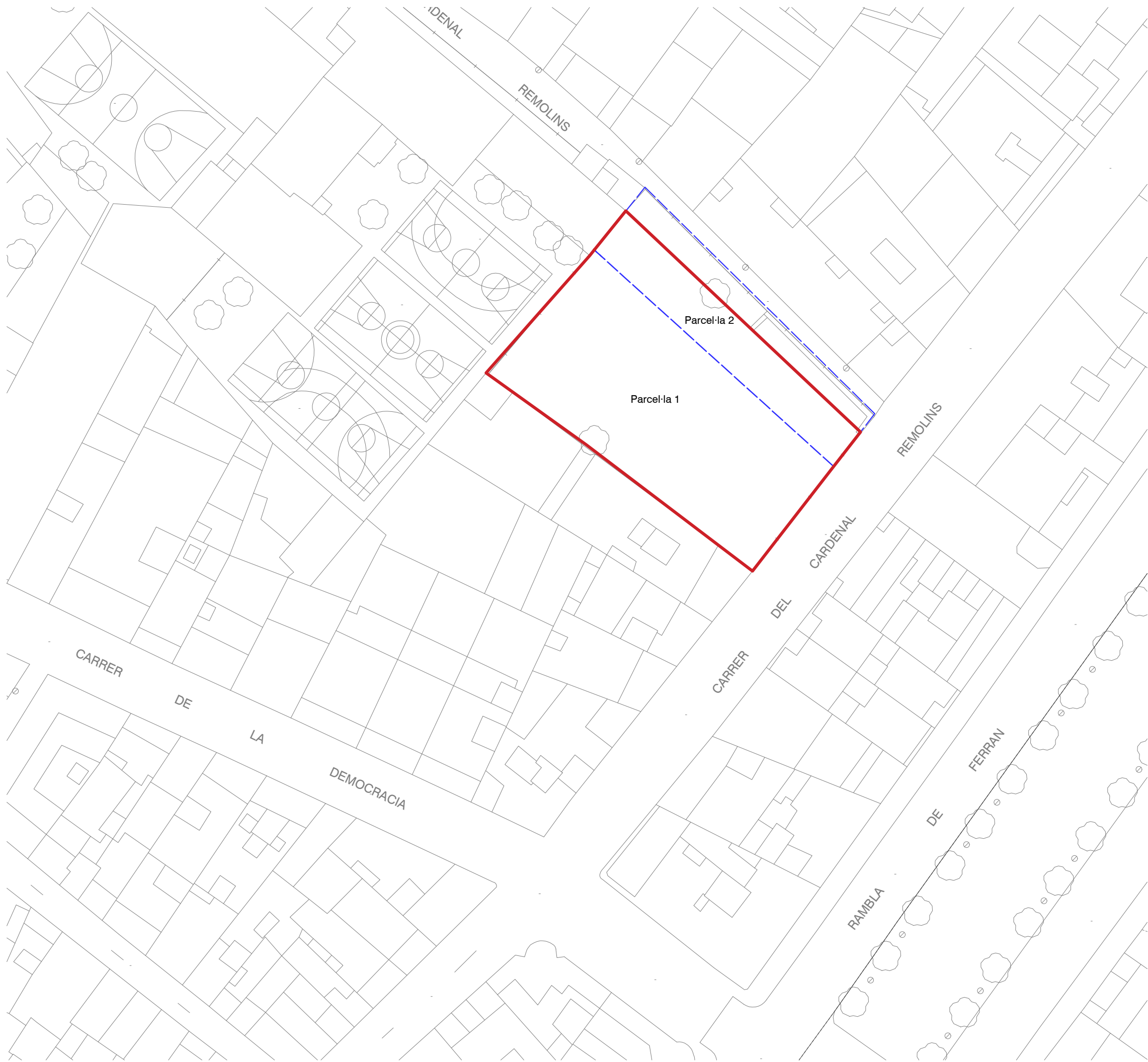
I2. ESTAT ACTUAL



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI

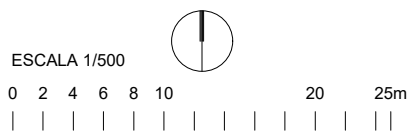


— ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ. 1091,48 m2
- - ÀMBIT PARCEL·LES

SUPERFÍCIE PARCEL·LA - 1 830,08 m2
SUPERFÍCIE PARCEL·LA - 2 261,40 m2
SUPERFÍCIE TOTAL EQUIPAMENT 1.091,48 m2

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

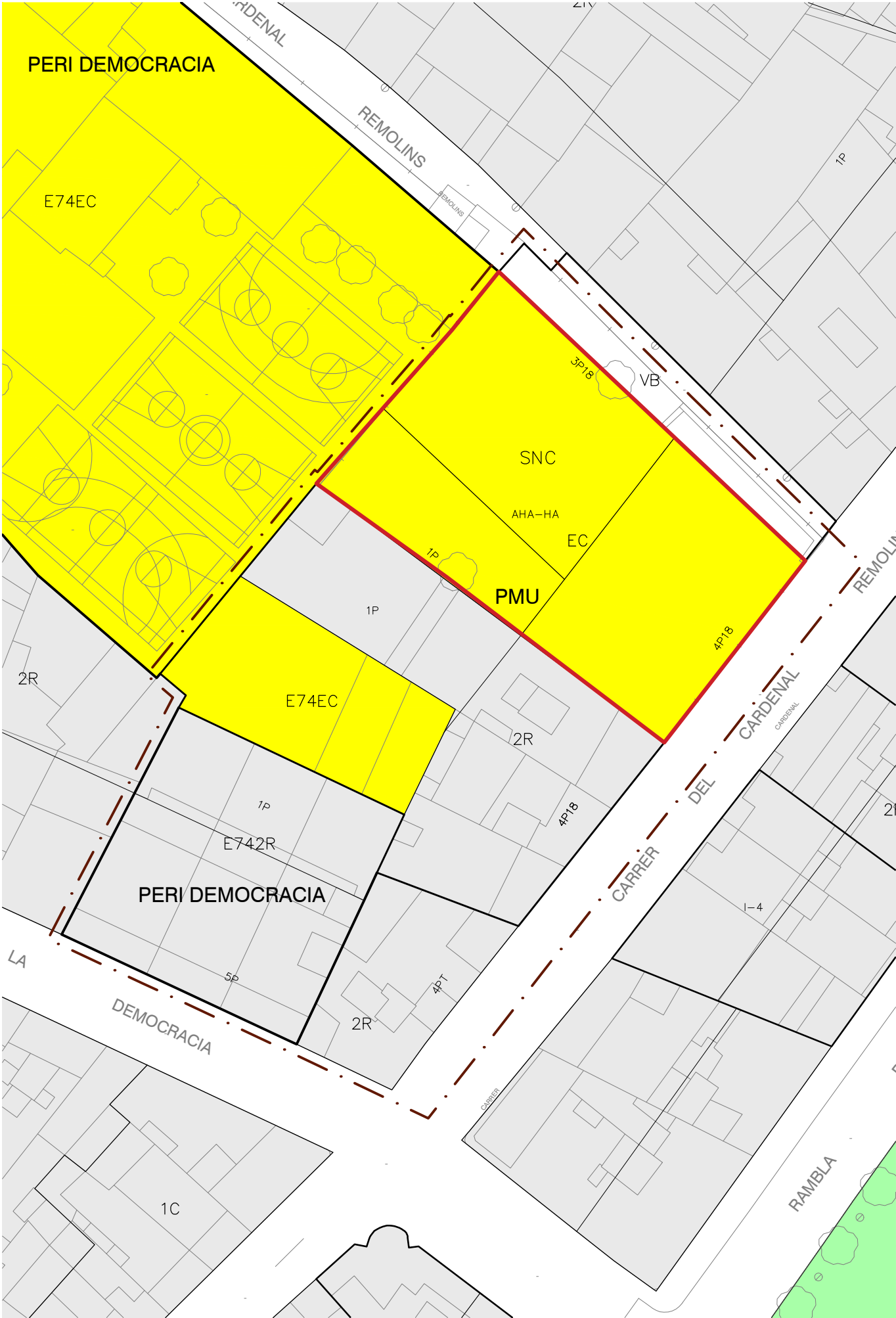
I3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



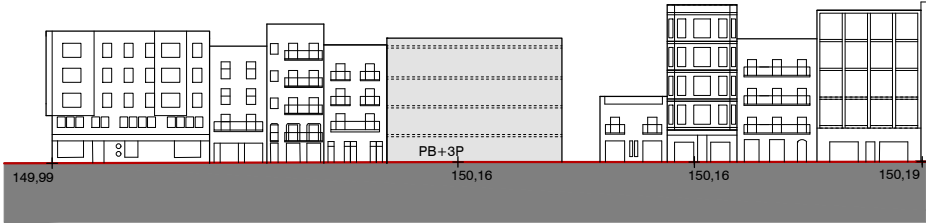
LA PAERIA



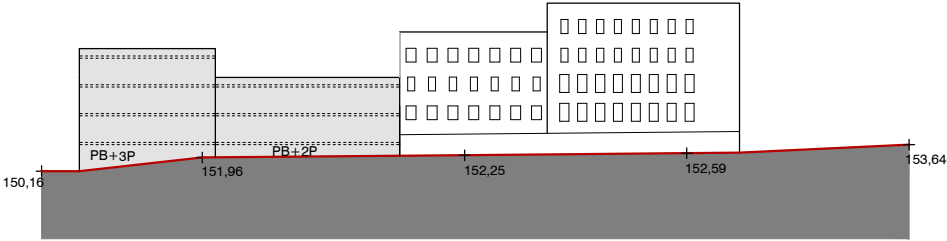
Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI



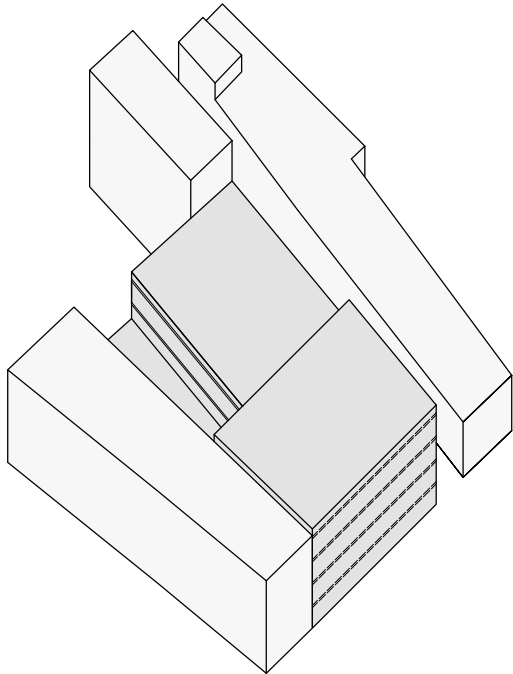
PGL EDIFICABILITAT. E: 1/500



ALÇAT CARRER DEL CARDENAL REMOLINS. SOSTRE. E: 1/1.000

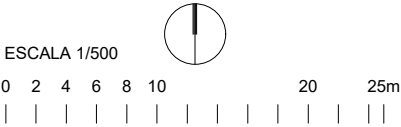


ALÇAT CARRER TRAVESSERA CARDENAL REMOLINS. SOSTRE. E: 1/1.000



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

I4. PLANEJAMENT VIGENT

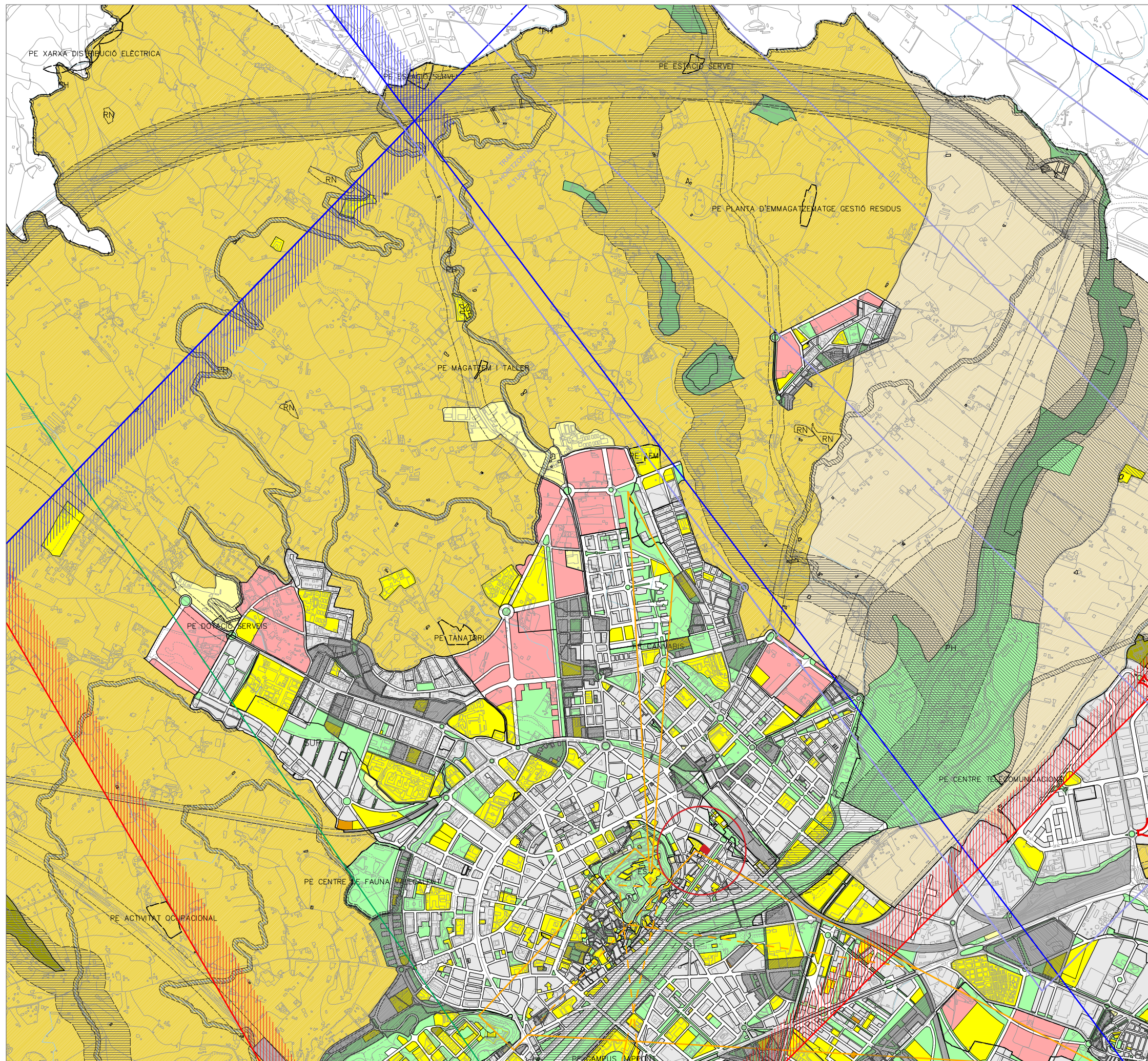


LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI

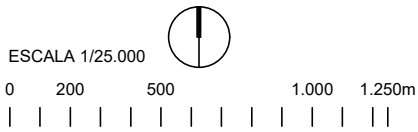
PGL EDIFICABILITAT - VOLUMETRIA, E: 1/1.000



Àmbit de l'actuació

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

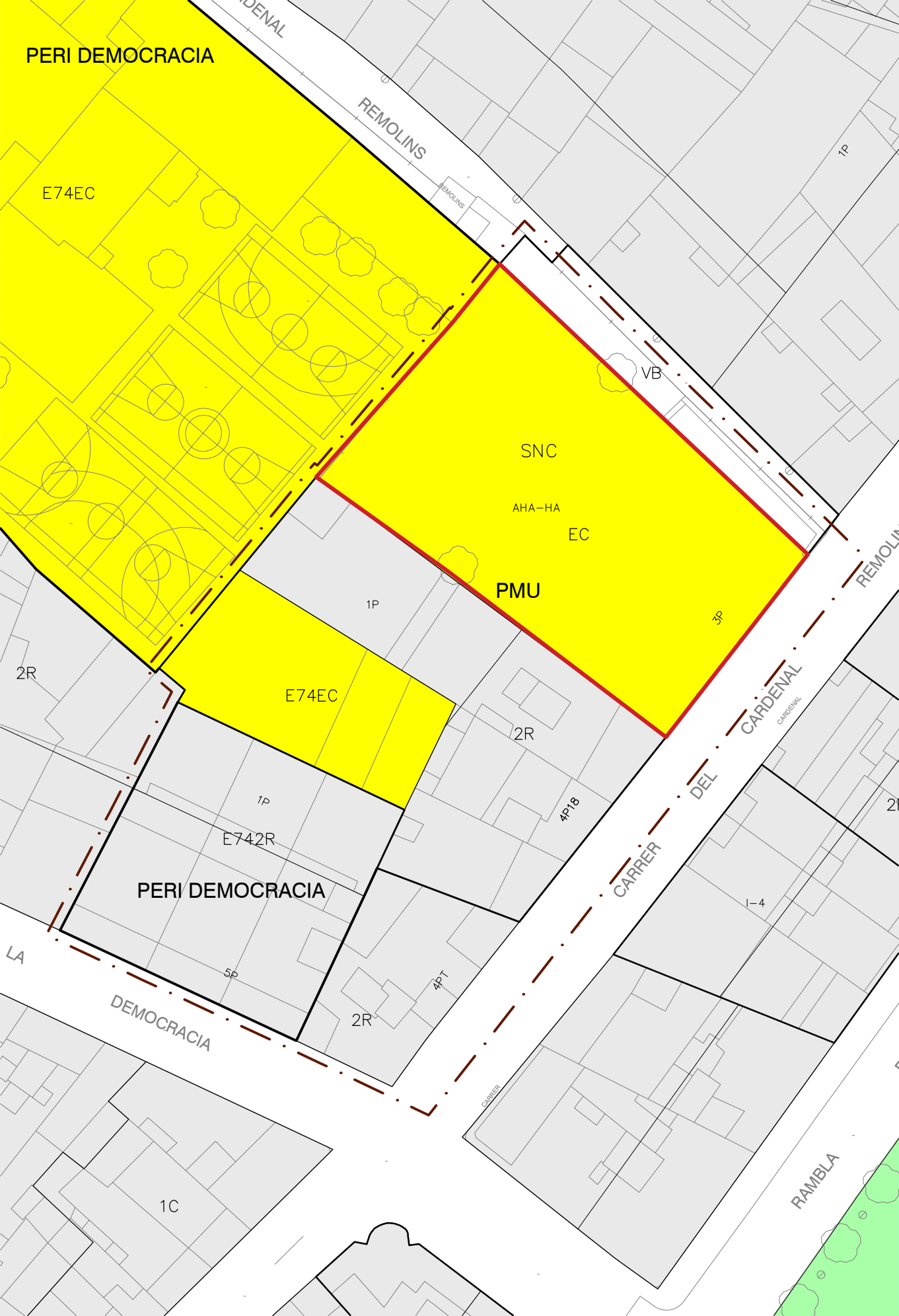
15. PLANEJAMENT VIGENT



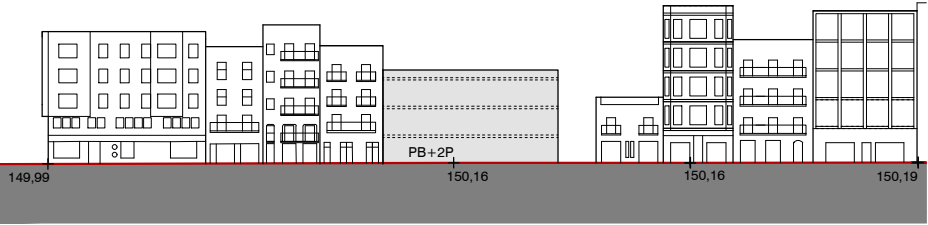
LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari



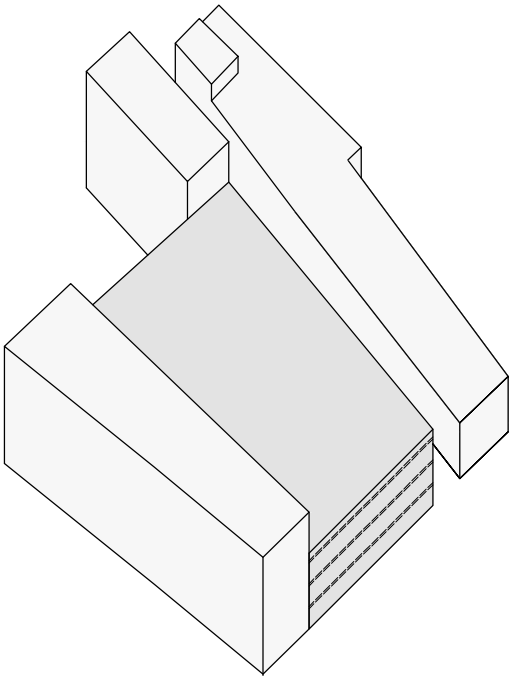
PROPOSTA. E:1/500



ALÇAT CARRER DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000



ALÇAT CARRER TRAVESSERA DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000

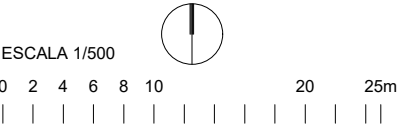


VOLUMETRIA. E:1/1.000

ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
ÀMBIT DE PROTECCIÓ

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

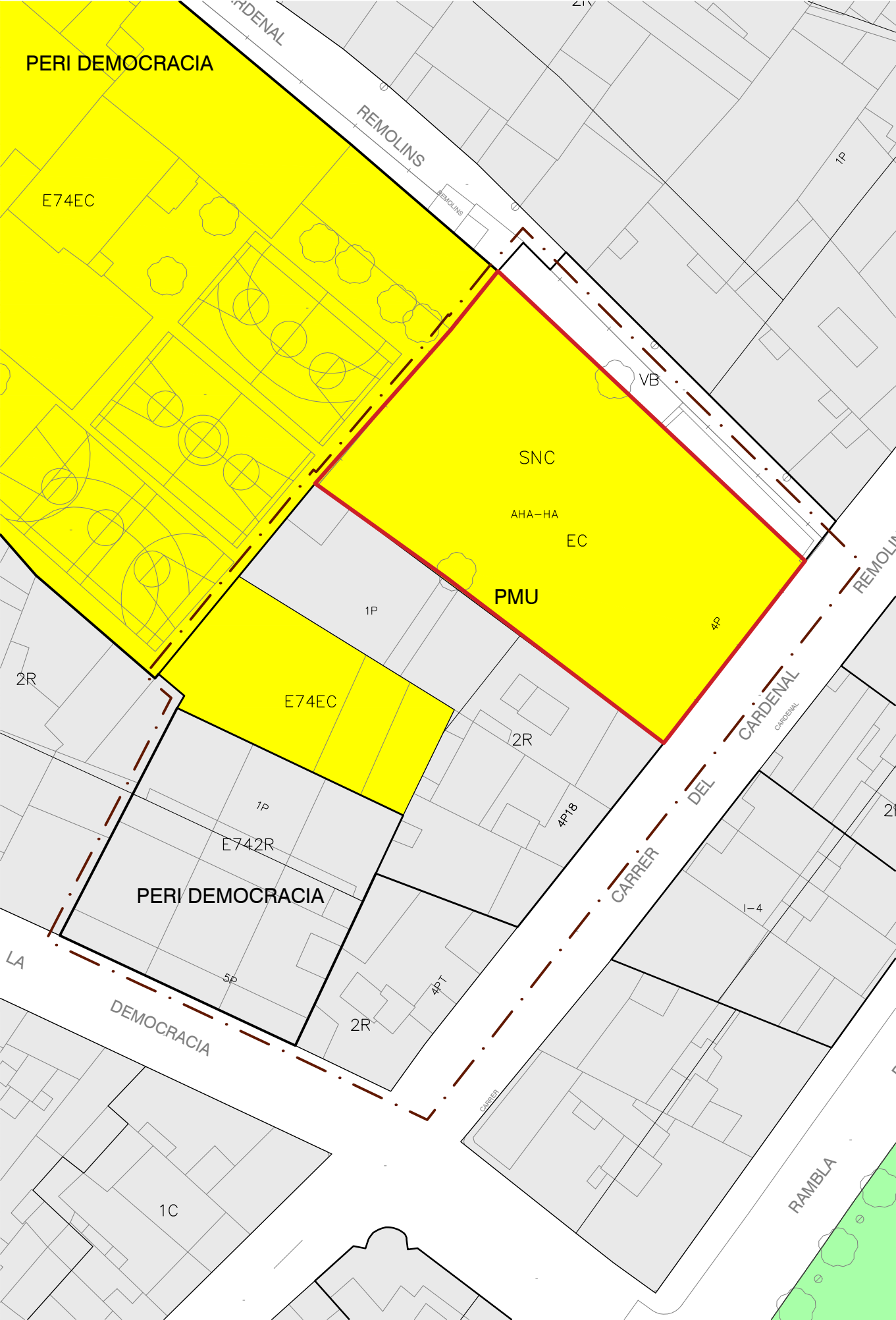
O1. PROPOSTA - 1



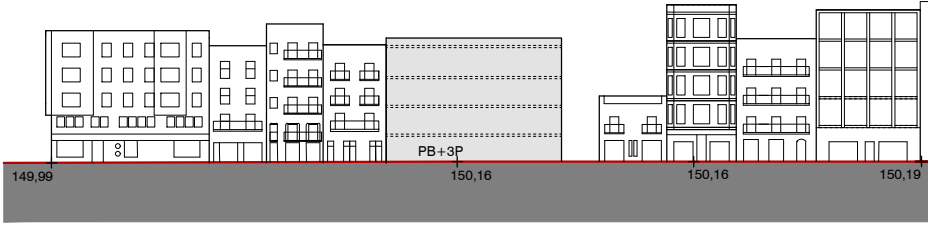
LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI



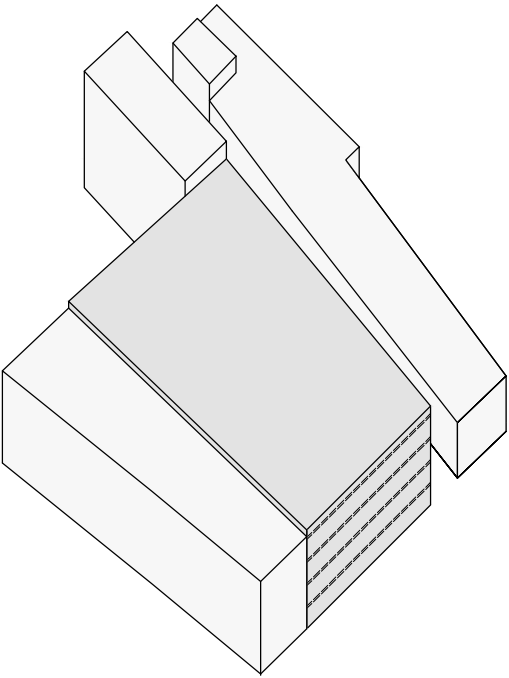
PGL EDIFICABILITAT. E:1/500



ALÇAT CARRER DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000

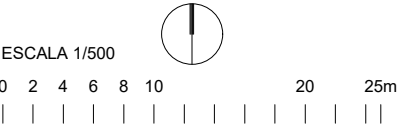


ALÇAT CARRER TRAVESSERA DEL CARDENAL REMOLINS. E: 1/1.000



PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

O2. PROPOSTA 2

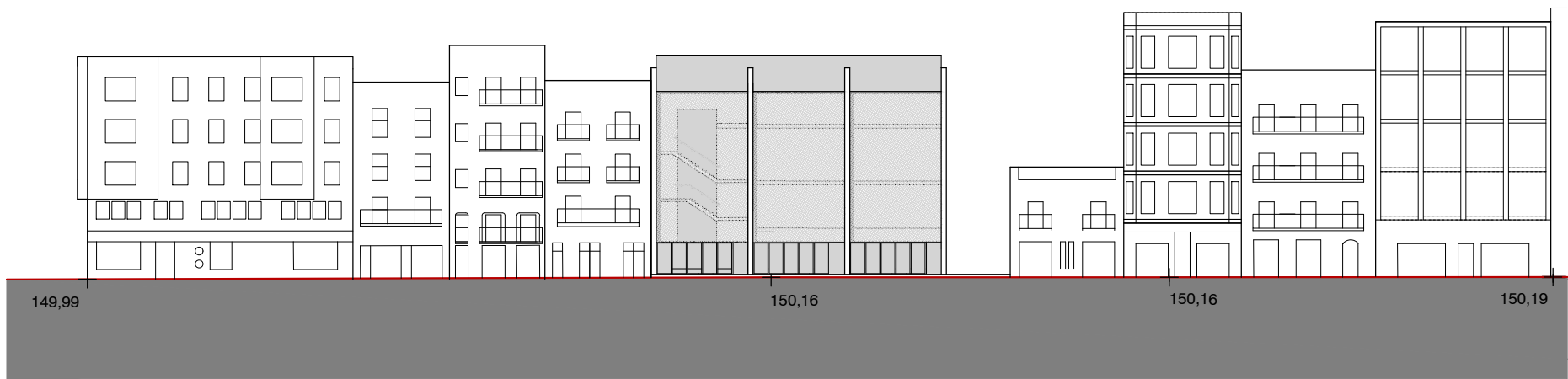


LA PAERIA

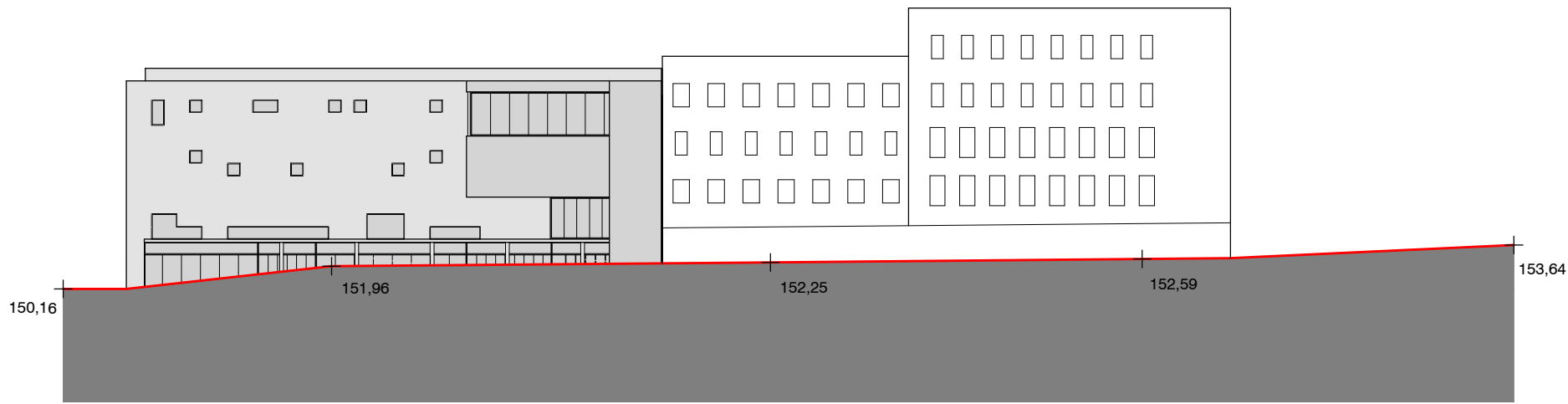


Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI

VOLUMETRIA. E:1/1.000



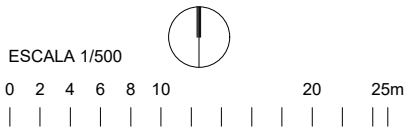
ALÇAT CARRER DEL CARDENAL REMOLINS.



ALÇAT CARRER TRAVESSERA DEL CARDENAL REMOLINS.

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I
FAÇANES DE L'EQUIPAMENT COMUNITARI, CLAU EC,
UBICAT AL CARRER CARDENAL REMOLINS 9-11 EN
L'ÀMBIT DE LES TERMES ROMANES DE LLEIDA.

O3. PROPOSTA ORIENTATIVA EDIFICI EQUIPAMENT
D'ACORD AMB LA PROPOSTA - 2.



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'AGENDA URBANA
I ESPAI AGRARI